

Mai 2026

GEMEINDE WÖRTH Landkreis Erding

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“

für die Grundstücke Fl. Nrn. 2865/1-6, 2878/21 sowie Teilflächen der
Grundstücke Fl.Nrn. 2810, 2865, 2866/2, 2878/19 und 2881/22 der
Gemarkung Wörth



Übersicht, ohne Maßstab

Plandatum:

1. Fassung:

18.05.2026

2. Fassung:

Endfertigung:

Planfertiger:

Bebauungsplanung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19-0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung
Heintz Landschaftsarchitekten Partnerschaft
Schillerstraße 38, 82223 Eichenau
Tel.: 08141 / 535058
heintz_landarc@web.de
Bearbeitung: Michael Heintz

Mai 2026

Die Gemeinde Wörth erlässt gemäß §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a des Baugesetzbuches – **BauGB**, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO**, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **BauNVO** diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung,
- den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) sowie
- den Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen, sowie Kennzeichnungen

jeweils im Stand vom 18.05.2026

Ihm ist eine Begründung mit Anlagen und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Wörth, den

.....
Thomas Gneiße, Erster Bürgermeister

Mai 2026

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2.2 Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte, Quartierszentrum

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart bzw. unterschiedlicher Baufelder (WA-Bauteilgebiete)

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1 Zulässige Grundfläche

3.1.1 Im WA wird für alle Bauteilgebiete eine maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt. Für die in § 19 Abs.4 Satz 1 Nummern 1 bis 2 BauNVO bezeichneten Anlagen wird keine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen.

3.1.2 In den Baubereichen für Geschosswohnungsbau (**GW**) ist eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für die in § 19 Abs.4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

3.2 Zulässige Wandhöhe

3.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird für jedes Baufeld auf der Planzeichnung festgesetzt, z.B. 6,50 m.

Die festgesetzte zulässige Wandhöhe bezieht sich jeweils auf die in der Planzeichnung ausgewiesene Bezugshöhe, angegeben im m ü. NHN, 507,3 m ü. NHN.

3.2.2 Für Garagen und sonstige Nebengebäude sowie für die als Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzten Garagenhöfe (A 7.2.3) beträgt die max. zulässige Wandhöhe 3,00 m.

Mai 2026

3.2.3 Die zulässige Wandhöhe wird traufseitig gemessen bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.2.4  Abgrenzung unterschiedliche Wandhöhe und Bezugshöhe innerhalb der Baufelder

3.3 Zulässig sind folgende Haustypen

3.3.1 **EH** freistehende Einzelhäuser

3.3.2 **DH** Doppelhäuser

3.3.3 **RH** Hausgruppen

3.3.4 **GW** Geschosswohnungsbau

3.4 Fläche für Gemeinbedarf

3.4.1 **GRZ 0,6** Es wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 einschließlich aller in § 19 Abs.4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen festgesetzt.

3.4.2 **WH 7,2** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,20 m.

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2 In den Baubereichen mit freistehenden Einzelhäusern (**EH**), Doppelhäusern (**DH**) und Reihenhäusern (**RH**) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 4,00 m sowie Terrassenüberdachungen von max. 15 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 3 m von der Baugrenze entfernt sind und die Abstandsflächen eingehalten werden.
§ 23 BauNVO bleibt davon unberührt.

4.3 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 Dachform und Dachneigung

5.1.1 Bei Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen (**EH, DH, RH**) werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 – 35° Dachneigung festgesetzt.

Mai 2026

Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen (**GW**) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 -18° Dachneigung oder begrünte Flachdächer zulässig.

In den Baufeldern WA 05, 12 und 13 sind bei den zweigeschossigen Verbindungsbauten Flachdächer zulässig. Diese dürfen als Terrassen genutzt werden oder sind als begrünte Flachdächer auszubilden.

- 5.1.2 Für Garagen sind Satteldächer bis zur Neigung des Hauptgebäudes, Pultdächer mit max. 12° Dachneigung oder Flachdächer zulässig. Garagenhöfe (GGa) sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 15 – 18° zu errichten.

- 5.1.3  Vorgeschriebene Firstrichtung

Bei Satteldächern muss der Dachfirst mittig und in Längsrichtung verlaufen. Ungleiche Neigungswinkel sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände dürfen ein Maß von 1,0 m am Giebel und 0,6 m an der Traufe nicht überschreiten.

- 5.1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind trauf- und giebelgleich zu errichten.

- 5.2 Dachaufbauten

- 5.2.1 Dachgauben sind nur als stehende Gauben bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die max. zulässige Breite beträgt 1,80 m.

Quergiebel sind bis zu einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Ihr First muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

- 5.2.2 Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind parallel zur Dachfläche mit einem max. Abstand von 30 cm zur Dachhaut bzw. bei Flachdächern liegend bis max. 10 Grad zu verbauen.

- 5.3 Einfriedungen

Ergänzend zur Einfriedungssatzung der Gemeinde Wörth wird festgesetzt:

- 5.3.1 Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

- 5.3.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
Stützmauern dürfen nicht aus Betonsteinen errichtet werden.

- 5.3.3 Innerhalb der Sichtdreiecke (A 6.5) dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen nicht höher als 0,8 m, gemessen ab OK Straße, sein. Auch dürfen in diesem Bereich keine, dieses Maß übersteigende, Anlagen errichtet werden oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

Mai 2026

Hochstämmige Laubbäume dürfen gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten.

5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 5.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis je max. 1 m zulässig, wobei Stützmauern eine max. Höhe von 0,99 m zzgl. blickoffenem Geländer als Absturzsicherung einnehmen dürfen. Abweichungen sind in Ausnahmefällen möglich.

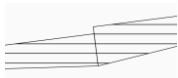
6. Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 6.2  Eigentümerweg

- 6.3  Straßenbegrenzungslinie

- 6.4 **F / F+R** Fußweg / Fuß- und Radweg

- 6.5  Freizuhaltende Fläche innerhalb von Sichtdreiecken (sh. A 5.3.3)
Schenkellänge 70 m

7. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörth in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend dazu werden im Allgemeine Wohngebiet (WA) vor Carports reduzierte Stauräume bis zu 1 m zugelassen.

- 7.2 Die erforderlichen Stellplätze sind vorrangig in den Flächen für Garagen (Ga), Carports (CP), Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Tiefgaragen (TG) bzw. innerhalb der Bauflächen nachzuweisen. Offene Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen auf den Baugrundstücken zulässig.

- 7.2.1  Fläche für Garagen oder Carports

- 7.2.2  Fläche für Carports

- 7.2.3  Fläche für Gemeinschaftsgaragen / Garagenhof
mit Zuordnung zu den Baufeldern

- 7.2.4  Fläche für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen

Sofern die Flächen auf der Tiefgarage nicht zur Erschließung oder zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, ist eine Mindestüberdeckung von 30 cm mit Humus vorzusehen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sind auf 20 m² mind. 100 cm durchwurzelbares Bodensubstrat vorzusehen.

Mai 2026

7.3



Zu- und Ausfahrt zu Tiefgaragen und Garagenhöfen

Die genaue Lage der Tiefgaragenrampe kann entwurfsbedingt von der Planzeichnung abweichen. An der Ausrichtung ist festzuhalten.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen.

7.4



Fläche für sonstige Nebenanlagen

Anlagen i.S. der Art. 57 BayBO sind bis zu 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die maximal zulässige GRZ ist einzuhalten.

7.5

Der Versorgung dienende Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Löschwasserhydranten etc.) sind im gesamten Plangebiet, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.6

Müllsammelstellen sind vorzugsweise in Tiefgaragen oder in Verbindung mit den Garagenhöfen vorzusehen.

7.7

Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine oder ähnliche Materialien). Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

8.

Grünordnung

8.1



Öffentliche Grünfläche

8.1.1

Öffentliche Grünflächen sind als extensive, niedrigwüchsige Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich des Kinderspielplatzes ist die Anlage einer Spielwiese zulässig.

8.1.2



Kinderspielplatz

8.2

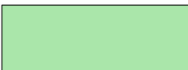


Fläche für versickerungsoffene, teilbegrünte Stellplätze

bis zu max. 75 % der jeweiligen Flächen dürfen durch PKW- oder Fahrrad-Stellplätze in Schotterrasen oder mit Betonsteinen mit mind. 45 % Fugenanteil überbaut werden. Mind. 25 % der Fläche sind als Blumenwiese mit mind. 50 % Stauden / Kräuteranteil anzusäen. Je angefangenen 60 m² der Flächen ist mind. ein Baum zu pflanzen.

Die Flächen dürfen in den mit Planzeichen A 7.3 gekennzeichneten Bereichen durch Zufahrten bis zu einer Breite von 6 m durchbrochen werden. Diese Zufahrten zählen nicht zu den o. g. Prozentangaben.

Mai 2026

- 8.3  Private Grünfläche
- 8.4 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Kiesflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kiestraufstreifen entlang von Gebäuden mit max. 30 cm Breite
- 8.5  Gehölzpflanzungen
- 8.5.1 Baum, 1. Wuchsordnung, zu pflanzen
- 8.5.2  Obstbaum, zu pflanzen, Anlage einer Obstbaumwiese
- 8.5.3 Auf jedem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Baum 1. - 2. Wuchsordnung sowie mind. zwei Solitärsträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für bis zu 50 % der Bäume können je Baum alternativ 2 Bäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume verwendet werden.
- 8.5.4 Bei durch Planzeichen festgesetzten Gehölzen sind lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m zulässig.
- 8.5.5 Pflanzvorgaben
Alle zur Pflanzung festgesetzten Gehölze mit Ausnahme von Obstgehölzen müssen, standortgerecht und autochthon (gebietsheimisch) gepflanzt werden.
Folgende Mindest-Pflanzgrößen und -Qualitäten sind einzuhalten:
Bäume 1. Wuchsordnung: 3x verpfl., Stammumfang > 18 cm
Bäume 2. Wuchsordnung: 3x verpfl., Stammumfang > 16 cm
Bäume 3. Wuchsordnung: 3x verpfl., Stammumfang > 16 cm
Obstbäume: Hochstammqualität, 3x verpfl., Stammumfang > 14 cm
Sträucher: 2 x verpfl., Höhe > 150 cm, mind. 7 Triebe
Kletterpflanzen mit Topfballen, mind. 3 Triebe
- 8.5.6 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Grundstücks folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- 8.5.7 Baumgräben, Baumscheiben oder andere Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum 1. Wuchsordnung mind. 30 m³ durchwurzelbares Substrat zur Verfügung stehen, jedem Baum 2. Wuchsordnung mind. 24 m³, jedem Baum 3. Wuchsordnung mind. 16 m³. Die Schichtdicke des Wurzelraums muss in Abhängigkeit der artbedingten Wurzelausbildung mind. 1,50 m betragen.
- 8.6 Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, sind diese nach folgenden Vorgaben zu ersetzen: Ersatz nach Artenliste im Verhältnis 1:1 für Sträucher und Bäume mit einem StU <

Mai 2026

50 cm, für Gehölze mit StU $\geq$ 50 cm (bei mehrstämmigen Gehölzen mind. 1 Stamm mit StU $\geq$ 50 cm) im Verhältnis 1:2.

- 8.7 Für die Baufelder mit Geschosswohnungsbau (**GW**) ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrages/Freistellungsantrages ein Freiflächenge-
staltungsplan einzureichen.

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- 9.1  Wasserfläche

- 9.2  Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Retentionsmulde



Wasserführender Graben (Ableitung zu Sickereinrichtung/ Vorfluter)

10. Artenschutz

- 10.1 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich vollständig abgeköpfte Leuchten mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K und einer Außentemperatur von max. 60 ° C zulässig (z.B. LED-Leuchten). Diese müssen ohne Streuwirkung mit nach unten gerichteten Lichtkegeln (mind. 20 ° unter der Horizontalen, keine Bodenstrahler oder Kugelleuchten) ausgestattet sein.

- 10.2 Es sind keine transparenten Brüstungen / Absturzsicherungen sowie keine verspiegelten Glasflächen sowie keine Über-Eck-Verglasungen zulässig. Große Glasflächen ($>3 \text{ m}^2$) sind durch die Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1  Ausgleichsflächen

Auf der Ausgleichsfläche mit ca. 0,89 ha (8.930 m²) Größe sind folgende Vegetationstypen zu entwickeln und folgende Nutzungen zulässig:

Max. 800 m² dürfen als Wegeflächen (wassergebundenem Belag), hergestellt werden, diese zählen nicht zur Ausgleichsfläche, sondern bedingen einen Eingriff mit dem Faktor 0,7



Mind. 2.800 m² der Fläche sind als Streuobstwiese zu entwickeln. Es ist mind. 1 Streuobstbaum je angefangene 80 m² Fläche, mind. 40 Obstgehölze in Hochstammqualität gem. A 8.5.5 zu pflanzen. Unter den Bäumen ist eine mäßig extensiv oder extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Biototyp G212 oder höherwertig) durch Kreiselegen der Flächen und Ansaat von autochthonem Saatgut (Herkunftsregion

Mai 2026

- 16) mit mind. 50 % Kräuter- / Staudenanteil mind. 35 verschiedenen Arten zu entwickeln. Der Grünland-Teil der Fläche ist im ersten Jahr bereits im April vor der Ansaat zu mähen, danach ist er erste Schnitt frühestens am 15.6. eines Jahres zulässig.
-  Mind. 2.200 m² der Fläche sind mit Sträuchern und Bäumen 3. Wuchsordnung (min. 5 Triebe, Höhe > 1,0 m; mind. 1 Strauch oder Heister je 3 m²) anzupflanzen und als Wildhecke / Feldgehölz zu entwickeln.
-  Bis zu 1.800 m² dürfen als Retentionsmulden entwickelt werden. Diese Flächen sind in den trockeneren Bereichen wie die Streuobstwiesenflächen anzusäen, in den Mulden ist eine Ansaat als autochthone Feuchtwiese mit mind. 30 % Kräuter-/ Staudenanteil und mind. 30 verschiedenen Arten vorzunehmen. Nur auf diesen Flächenteilen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, ansonsten ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.
-  Mind. 1.200 m² sind als artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland gem. Angaben Streuobstwiese zu entwickeln.
- 11.2 Die Herstellung der Ausgleichsflächen hat spätestens in der auf Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).
- 11.3 Ein grundbuchrechtlicher Eintrag der Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern mit Zweckbestimmung Naturschutz ist aufzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist mit Lageplan ans Ökoflächenkataster zu melden.
- 11.4 Die Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht sind, einschließlich Herstellung und Pflege dieser Flächen, Bestandteil der Grünordnung und werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Eine Begründung, ökologische Bilanzierung sowie eine Beschreibung der zu treffenden Maßnahmen (inkl. Pflege) sind dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
12. Immissionsschutz
- 12.1  Fassaden, an denen schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich werden
- 12.2 Baulicher Schallschutz
- 12.2.1 An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten; Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.

Mai 2026

12.2.2

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Baufeldern WA 1, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 9, die nicht über ein von der durch Planzeichen A 12.1 gekennzeichneten Fassade abgewandtes Fenster belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

12.2.3

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

12.3

Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $LWA = 55 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

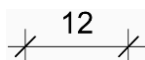
12.4

Tiefgaragenrampen

Die Einhausung der Tiefgaragenrampen ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Das Garagentor sowie Entwässerungsrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Entwässerungsrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1



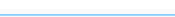
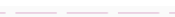
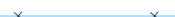
Vermaßung in Metern, z.B. 12,00 m

Mai 2026

- 13.2 Zum Schutz bei Starkregen muss die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.
Gebäude, die aufgrund der Topografie ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, Erschließung

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 2865/6 bestehende Flurnummer, z.B. Fl.Nr. 2865/6 Gemarkung Wörth
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.4  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.5  Höhenlinien über 500 m ü. NHN, 0,5 m Höhendifferenz (Bestand)
- 1.6  Geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend Vorplanung zur Straßenplanung des Ingenieurbüros Behringer März 2026.
- Die geplante Höhenlage und die in der Nutzungsschablone festgesetzten Bezugshöhen beziehen sich auf diese Vorplanung.
- 1.7  Nummerierung der Baufelder / Bauteilgebiete
- 1.8  Biotop (7737-1062-003, Auwälder nördlich und südlich Hofsingelding sowie Feldgehölze an der Bahnlinie Markt Schwaben-Erding)
- 1.9  Schaffung offener Graben
- 1.10  Festgesetztes Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“
- 1.11  Geplante Änderung des Landschaftsschutzgebietes

2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

- 2.1 Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

Mai 2026

2.2

Im Baugebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenqualität nicht möglich.

Anfallendes Niederschlagswassers wird innerhalb des Gebietes über Mulden in mehrere Rückhaltebecken geleitet und dort gesammelt. Von dort ist das Wasser gedrosselt in den bestehenden Graben als Vorfluter abzuleiten.

In den Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Im Bereich belasteter Flächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.

Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser V bei dem Wasserversorgungsunternehmen zu beantragen. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private Trinkwasser entstehen.

2.3

Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Mai 2026

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

2.4 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten.

Alle Gebäude sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Werden im Zuge der Neubauten die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öfftl. Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Bodenmaterial in den Anschlusskanal eindringt.

3. Grünordnung

3.1  Baumbestand, erhaltenswert

3.2 Standortvorschläge für Gehölzpflanzungen

3.2.1  Baum, 1. Wuchsordnung

3.2.2  Baum, 2. Wuchsordnung

3.3 Artenliste

Zur Ein- und Durchgrünung werden folgende gebietsheimische Gehölze vorgeschlagen:

3.3.1 Bäume 1. Wuchsordnung

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Fagus sylvatica	Rot-Buche
- Juglans regia	Walnuss
- Quercus petraea	Trauben-Eiche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Ulmus glabra	Berg-Ulme

3.3.2 Bäume 2. Wuchsordnung

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
- Salix alba	Silber-Weide

3.3.3 Bäume 3. Wuchsordnung:

- Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
- Malus in Arten	Zieräpfel
- Mespilus germanica	Echte Mispel
- Prunus padus	Gew. Traubenkirsche

Mai 2026

- | | |
|---|------------------------------|
| - Prunus padus | Gew. Traubenkirsche |
| - Pyrus communis | Wild-Birne |
| - Salix caprea | Sal-Weide |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| - Sorbus intermedia | Schwed. Mehlbeere, Oxelbeere |
| - heimische Obstbäume in Sorten (Hochstamm) | |

3.3.4

Sträucher:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Berberitze |
| - Cornus mas | Kornellkirsche |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehdorn |
| - Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| - Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| - Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| - Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| - Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Rosa glauca | Hecht-Rose |
| - Rosa spp. | Wildrosen in Arten |
| - Salix aurita | Ohr-Weide |
| - Salix cinerea | Grau-Weide |
| - Salix purpurea | Purpur-Weide |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3.3.5

Kletterpflanzen:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| - Clematis in Sorten | Waldrebe |
| - Hedera helix | Gewöhnlicher Efeu |
| - Lonicera henrii | Geißblatt |
| - Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

3.4

Gehölzpflanzungen sind fachgerecht entsprechend den aktuellen DIN-Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, sowie gem. FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen. Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) — ist zu beachten.

Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

3.5

Pflanzabstände

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 ABGB hingewiesen.

3.6

Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. bzw. 29.02., zu fällen.

Mai 2026

4. Bodenschutz, Altlasten

- 4.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Erding (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
- 4.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 4.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Erding – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
- 4.4 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 und DIN 19731 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Auf DIN 19639 wird hingewiesen.

5. Baugrund

Im Oktober 2025 erfolgte durch KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet bei der an 6 Stellen Bohrungen durchgeführt wurden.
Bei der Bauausführung wird eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten mit Vergleich der angetroffenen Böden mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung empfohlen, da Abweichungen des Untergrundes zu den Untersuchungsstellen nicht auszuschließen sind.

6. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art.8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

Mai 2026

8. Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet durch die Geräuschemissionen der umliegenden Verkehrswege geräuschbelastet ist. Die Gebäude im Wohngebiet sind darüber hinaus den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Geräuschen aus Anlagen nach TA Lärm ausgesetzt.

Die Geräuschemissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 30 - 32$ dB ausreichend.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Parkgeräusche, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.

Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

9. Vermeidung von Gefahrenstellen für Tiere

Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen

Mai 2026

10. Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen erforderlich. Der nach § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

11. Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen städtebauliche Satzungen

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen (hier in den nördlichen Randbereichen den BP Nr. 4.4 „Hofsingelding Neubaugebiet“ und den BP Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbauggebiet“).

12. Möglichkeiten zur Einsichtnahme in außergesetzliche Regelwerke

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf außergesetzliche Regelwerke (z.B. DIN- Normen) verwiesen wird, können diese Regelwerke während der regelmäßigen Öffnungszeiten des Rathauses dort eingesehen werden.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“ gefasst.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.

3. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt.

Mai 2026

4. Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom _____
wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ veröf-
fentlicht.

5. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2
BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wörth hat mit Beschluss vom _____ diesen Bebauungsplan
in der Fassung vom _____ einschl. Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
als Satzung beschlossen.

Wörth, den

Siegel

.....
(Thomas Gneiße, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

ausgefertigt

Wörth, den

Siegel

.....
(Thomas Gneiße, 1. Bürgermeister)

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz
BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechts-
folgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes
hingewiesen. Damit trat der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ in
Kraft.