

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.4 „Hofsingelding“

Gemeinde Wörth, Ortsteil Hofsingelding
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur zwölften Änderung des Bebauungsplanes

Plandatum: 15.04.2024

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 27.02.1989 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit elf Mal geändert, zuletzt 2018.

In der Sitzung des Gemeinderats am 27.11.2023 wurde die zwölfte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Hofsingelding“.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Durch das beschleunigte Verfahren soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a sind somit gegeben.

Mit der Änderungsplanung wurde das Büro FINAL Architektur und Stadtplanung beauftragt. Das zu ändernde Areal umfasst die Flurnummern 2876/48, 2876/46, 2876/3 T, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 2876/37, alle Gemarkung Wörth.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hofsingelding. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“, ist fußläufig ca. 500 m entfernt. Das Plangebiet ist von vorhandener Bebauung umgeben.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im zu überplanenden Bereich ein Bauraum für ein Einzelhaus dargestellt. Die Grundfläche bleibt mit 290 m² gleich, ebenso die Geschossfläche mit 488 m², verteilt auf 2 Geschosse. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss werden, die Fläche von Aufenthaltsräumen und deren Erschließungen im Dachgeschoss wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Die Wandhöhe wird von 6,20 m auf 6,30 m erhöht, die zulässige Dachneigung von maximal 30 Grad auf 35 Grad. An der

Ostseite des Gebäudebestands befindet sich ein Einfahrtstor in den Keller mit entsprechend größerer Wandhöhe. Diese ist dort ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind maximal 4 Wohneinheiten.

4. Anlass und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.4 Hofsingelding soll die Voraussetzung für eine Aufstockung geschaffen werden. Auf der Flurnummer 2876/3 befindet sich eine seit langem bestehende Bebauung. In dieser 12. Änderung des Bebauungsplans soll die Voraussetzung zum Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudebestands ermöglicht werden. Dazu wird der Bauraum vergrößert, damit eine geplante Außentreppe zur Erschließung des Ober- und Dachgeschosses, sowie der bestehende Wintergarten innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen liegen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Wandhöhe auf den Gebäudebestand abgestimmt. Die Dachneigung wird vergrößert, damit der Ausbau des Dachgeschosses sinnvoll möglich ist. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen zur Verbesserung von Erschließung und Belichtung ermöglicht werden. Die geplante Wandhöhe (Regelfall) und die geplante Dachneigung bewegen sich im üblichen Rahmen. Vergleichbare Kenngrößen finden sich in der näheren Umgebung.

An der Zahl der zulässigen Geschosse ändert sich nichts. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll der konkreten Bauplanung des Grundstückseigentümers Rechnung getragen werden.

5. Erschließung

Die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes sind straßenmäßig erschlossen. Die Grundstücke mit den Flurnummern 2876/3, 2876/46, 2876/47 und 2876/48 werden von Süden her über die St.- Koloman-Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wörth.

Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Sempt-Elektrizitätswerke.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Erding.

6. Kosten der Bebauungsplanänderung

Die Kosten für die zwölfte Änderung des Bebauungsplanes trägt der Grundstückseigentümer

Gemeinde Wörth

Planfertiger

.....
Thomas Gneiße, 1. Bgm.

.....
FINAL Architektur und Stadtplanung