















A: Festsetzungen durch Planzeichen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 -  Fußweg
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 -  öffentliche Grünfläche
 -  Zweckbestimmung: Sportanlage mit Bikepark (Dirtbike-Parcours)
 -  Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für das Bepflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 -  zu pflanzender Baum
 -  zu erhaltender Baum

- Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Sportzentrum DB 01" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Sportzentrum" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  Höhenkote des anstehenden Geländes (exemplarisch) in m ü. NHN für die Bemessung der max. zulässigen Aufschüttung
- Hinweise
 -  Flurstücksnummer
 -  Flurstücksgrenze
 -  Gebäude Bestand

Präambel

Die Gemeinde Wörth a. d. Isar erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13 a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) - sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) - und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sportzentrum DB 01" als Satzung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung mit Stand 11.11.2025 und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 226, Gemarkung Wörth a. d. Isar.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Auf einem 10705 m² großen Teilbereich wird der Bebauungsplan "Sportzentrum" vom 01.02.1994 aufgehoben und neu überplant.



ÜBERSICHTSPLAN

Rechtskräftiger Bebauungsplan "Sportzentrum" vom 01.02.1994 und Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts Nr. 1

B: Festsetzungen durch Text

- Höhenfestsetzung
Aufschüttungen für die Anlage des Bikeparks sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über die Geländeoberfläche zulässig.
- Verkehrsflächen
Wege sind ausschließlich mit wassergebundener Wegedecke zulässig.
- Niederschlagswasser
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Beleuchtung
Eine Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z. B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED zulässig.
- Textliche Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ((§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Zu erhaltende Vegetationsbestände
Der im Plan verzeichnete Gehölzbestand ist vollumfänglich zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.
Notwendige Eingriffe in den Gehölzbestand sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - Pflanzgebote
An den im Plan verzeichneten Stellen ist ein Großbaum zu pflanzen.
Qualität Hochstamm 4xv STU 20 - 25
Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Hinweise durch Text

Denkmalschutz
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit dem Landratsamt Landshut, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. B. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit von bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit von bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis elektronisch beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wörth an der Isar, den

.....
Stefan Scheibenzuber
Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Wörth an der Isar, den

.....
Stefan Scheibenzuber
Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Wörth an der Isar, den

.....
Stefan Scheibenzuber
Erster Bürgermeister (Siegel)

DECKBLATT NR. 01 ZUM
BEBAUUNGSPLAN "SPORTZENTRUM"
Gemeinde Wörth an der Isar

ENTWURF



M 1:500

11. November 2025

Planverfasser:

KLAUS + SALZBERGER
Landschaftsarchitekten PartGmbH
St.-Vitus-Straße 8 84174 Eching Ndb.
tel 08709-507950 mail info@ksta.de