

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

II maximale Zahl der Vollgeschosse
WH zul. (zulässige Wandhöhe) 3,9 - 6,2 m;

GFZ Maximal zulässige Geschosflächenzahl
GFZ = 0,80

GRZ Maximal zulässige Grundflächenzahl
GRZ = 0,40

max. 2 WE maximale Zahl der Wohneinheiten
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte/Reihenhausteil

SD 28 - 36° Satteldach, Dachneigung von – bis

FD Flachdach, nur zulässig bei Garagengebäuden

3. Bauweise, Baugrenzen

--- Baugrenze

GA Fläche für Garage/ Carport

EH nur Einzelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser zulässig

GA Garagen/ Carport

ST Stellplatz

→ Firstrichtung zwingend (in Längsrichtung des Gebäudes)

— Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

4. Verkehrsflächen

P öffentlicher Stellplatz

öffentliche Straße (verkehrsberuhigt) mit Stellplätzen und Begleitgrün

gepflasterter Straßenbereich

privater Erschließungsweg

vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsrichtung

40 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

neu zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baumbestand

6. Sonstige Planzeichen

12 Parzellennummer

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4,5 Maßangabe in Metern

vorgeschlagene Gebäude
Dargestellte Größe im Entwurf: Einzelhaus 8,00 m x 12,00 m
Doppelhaus 7,85 m x 11,90 m
Garage 6,00 m x 6,00 m

7. Nutzungsschablonen

allgemeines Wohngebiet	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ = 0,40	Geschosflächenzahl GFZ = 0,80
- Satteldach Dachneigung von – bis	zulässige Wandhöhe von - bis

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportionen

- Der First der Gebäude muss sowohl bei zwingender als auch bei frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

- Doppelhäuser, die an einer seitlichen Grundgrenze zusammengebaut werden, sind in der Gebäudeform, Dachneigung, Firsthöhe, Traufhöhe, Dacheindeckung und Gestaltung einheitlich auszuführen.

2. Dachform und -material

- Satteldächer (SD):
- Dachneigung: 28° - 36° (mit beidseitig gleicher Neigung)
- Dacheindeckung: Ziegel oder Dachstein in den Farben rot oder dunkelgrau

- Die Satteldächer der Garagengebäude sind in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen

- Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Kamine müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen. Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.

- Bei Einzelhäusern (max. WH 3,9 - 6,2 m) und Doppelhäusern (max. WH 3,9 - 6,2 m) sind Dachgauben von max. 1,60 m Breite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

- Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszuführen.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Zusätzlich ist ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d. h. wenn bei einem Wohnhaus nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.

- Sind auf einer Parzelle zwei Wohneinheiten vorgesehen, so sind insgesamt drei Stellplätze auszuweisen, zwei als Garage oder Carport und einer als oberirdischer Stellplatz.

- Die Garagengebäude sind mit einer Wandhöhe von mind. 2,00 m zu errichten.

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegien und Garten-gerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig, sofern passiver Brandschutz und die erforderlichen Grenzabstände entsprechende Berücksichtigung finden. Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

- Garagenzufahrtstiefen:
- Mindestens 5,00 m auf der Straßenseite auf der sich der Fahrbereich befindet.

- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.

- Die Befestigung der Garagenzufahrten sind mit
- Natursteinpflaster,
- Betonsteinpflaster,
- Rasengittersteinen,
- Kiesflächen oder
- anderen wasserdurchlässigen Pflasterbelägen auszuführen.

- Das Oberflächenwasser von privaten Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden, Straße (gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand in der Grundstücksmitte) liegen. Die Entwässerungsmöglichkeiten des Kellergeschosses sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

6. Gebäudehöhen:

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberkante und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

7. Festsetzung für Parzelle 15 und 16 bezüglich des Immissionsschutzes:

Für die Wohnbebauung der Parzellen 15 und 16 ist die Überschreitung der Verkehrslärmorientierungswerte der B 299 von 7,7 dB(A) zur Tageszeit und 10,4 dB(A) zur Nachtzeit durch passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern, zusätzliche Lüftungsmöglichkeit für alle Aufenthalts- und Schlafräume auf die der von Verkehrslärm abgewandten Gebäudesseite, Vorbau eines Wintergartens, abschirmende Stellung von Garagen und Nebengebäuden sind in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

8. Grenzabstände:

Die Grenzabstände nach BayBO Art. 6, Abs. 4 u. 5 und Art. 7, Abs. 4 sind einzuhalten. Die Festsetzungen durch Baugrenzen entbinden nicht von diesen Vorschriften. Beim Gebäude der Parzelle 11 wird nach BayBO Art. 7 im Zuge der Bebauungsplanansatzung eine Abweichung von den Abstandsflächen auf einen Mindestabstand von 2,00m (zwischen Nordostecke des Gebäudes der Parzelle 11 und der Nachbarzufahrt der Parzellen 12/ 13) festgelegt.

9. Geltungsbereich der Festsetzungen:

Diese Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich. Für den nicht veränderten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt die Festsetzungen vom August 1964.

C - AUSSENANLAGEN - FESTSETZUNGEN

1. Umfang und Art der Grünflächen:

- Für die Gesamtzahl der vorgeschriebenen Bäume gilt:
Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum vorzusehen.

- Streng geschnittene Formhecken jeglicher Art sind nicht zulässig.

- Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt. Hochstamm-Bäume mit einem Kronenansatz von 2,70 m sind zugelassen. Zugleich ist der Lichtraum (= Straßenraum) im Bereich des Sichtdreieckes ab einer Höhe von 80 cm über Straßenniveau von Bepflanzungen und anderen Sichtbehinderungen freizuhalten. Nur hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von 4,70 m sind zugelassen.

2. Pflanzverzeichnisse und Artenzusammensetzungen:

Für Baumpflanzungen sind nur Arten des Pflanzverzeichnisses 1 zugelassen. Es sollen allgemein heimische Gehölze oder eingetrigerte Baum- und Straucharten (z. B. gem. Pflanzverzeichnis 1, 2 und 4) bevorzugt werden. Die mit (+) gekennzeichneten Arten der potenziell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden.

Verzeichnis 1: zugelassene Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Tilia cordata (Winterlinde) +
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Betula pendula (Sandbirke) +
Carpinus betulus (Hainbuche) +
Fraxinus excelsior (Esche) +
Prunus avium (Vogelkirsche)

Verzeichnis 2: heimische Sträucher:

Corylus avellana (Hasel) +
Crataegus monogyna (Weißdorn) +
Prunus spinosa (Schlehdorn) +
Rosa arvensis (Feldrose)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Clematis vitalba (Clematis)

Verzeichnis 3: niedrige Sträucher und Bodendecker

Deutzia gracilis, rosea Potentilla l. S. (Fingerstrauch) Rubus fruticosus (Brombeere) Spiraea l. S. Symphoricarpos 'Hancock' sowie bodendeckende Stauden	Hypericum calycinum (Johanniskraut) Bodendeckerrosen l. S. Vinca minor (Immergrün) Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup' Stephanandra 'Crispa'
---	---

Verzeichnis 4: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher

Buddleia davidii (Sommerflieder) Deutzia magnifica (Deutzie) Hypericum l. S. (Johanniskirsche) Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie) Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere) Rosa rugosa u. a. (Heckenrose) Weigela in Sorten (Weigelie)	Chaenomeles japonica (Zierquitté) Forsythia intermedia 'Speci.' Kerria japonica (Ranunkelstrauch) Philadelphus x virg. (Pflfenstrauch) Rosa r. 'Dagmar H.'. (Kartoffelrose) Rosa rubiginosa (Weinrose) Spiraea arguta u. a. (Spierstrauch)
--	--

Verzeichnis 5: Auswahl von Kletterpflanzen

Clematis alpina Kletterrosen Parthenocissus l. S. (Kletterwein)	Clematis Jackmanii l. S. Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) Lonicera l. S. ('Je länger je lieber')
---	---

3. Pflanzverbote (Negativlisten):

Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (* = Angabe zur Giftklasse, vgl. unten):

Chamaecyparis (Scheinzypresse: in allen Arten und Formen)
Taxus baccata (Eibe) **
Thuja (Lebensbaum: in allen Arten und Formen) ***
Juniperus virginiana (Virg. Zeder) ***
Juniperus sabina (Sadebaum) ***
Trauer- (Hänge-)form einheimischer oder fremder Arten
Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche)
Fichten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind:

Daphne mezereum (Seidelbast) ***
Euonymus europaeus (Pflfenhütchen) ***
Lobulum spec. (Goldregen) **
Liguster vulgare (Liguster) *
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) *
Viburnum opulus (gemeiner Schneeball) *
Hedera helix (Efeu) *
Wisteria sinensis (Glyzinie) *
Viburnum spec. (Schneeballarten) *
Symplocarpus recem. (gem. Schneebere) *

4. Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen. Die privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Eine Abnahme der Pflanzungen wird vorbehalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen.

5. Befestigung von Wegeflächen:

Die Befestigung von Stellplatzflächen hat sicherfähig in wassergebundener Bauweise, als Schotterrasen, mit Rasenpflaster oder anderen wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zu erfolgen.

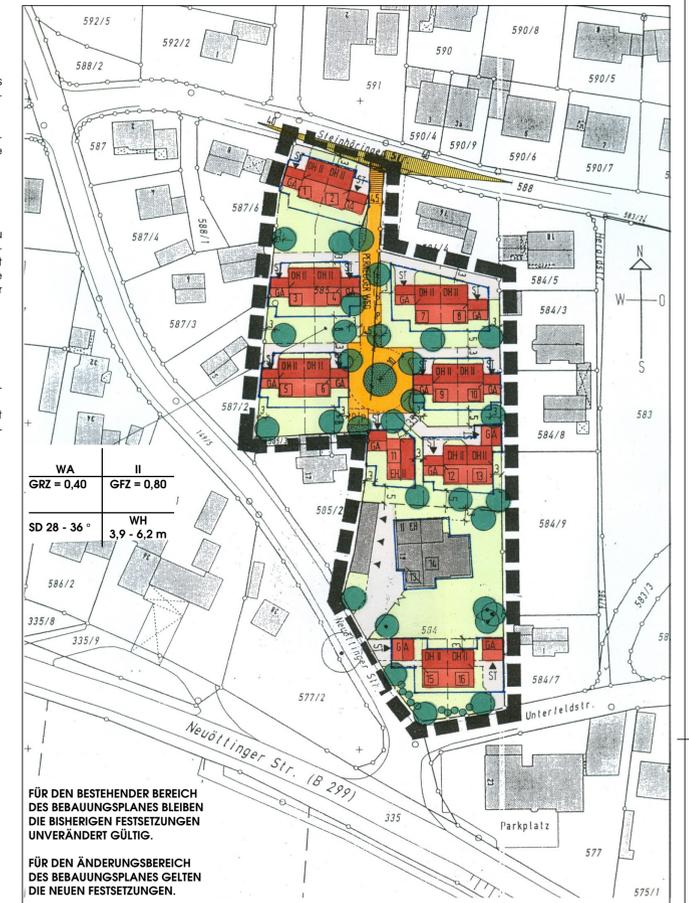
Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u. ä. neben Wegen und Zufahrten sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern eine gärtnerische Anlage nicht möglich ist.

6. Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzzäune (Staketen, Haniche) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe zugelassen. Alle Zäune müssen eine Bodentfreiheit von 10 - 15 cm haben. Nicht zulässig sind Gartenmauern, sowie durchlaufende sichtbare Sockelfundamente. Im Bereich von Sichtdreiecken sind Einfriedungen bis max. 0,80 m über Straßenniveau zulässig. Verteilerkästen der OBAG, Telekom etc. sind bündig im Privatbereich zu integrieren.

7. Niederschlagswasser:

Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen, Wegflächen, Stellplätzen und Garagenzufahrten) ist auf dem Grundstück zu versickern. Des Weiteren sind Stellplätze und Garagenzufahrten versickerungsfähig auszubilden bzw. ist das Oberflächenwasser vom Grundstücksbesitzer auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. Das Ableiten auf die gemeindliche Erschließungsfläche ist unzulässig.



VERFAHRENSVERMERKE: 7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „WINHÖRING OST“ (= 1. ÄNDERUNG BEREICH 2C)

1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 22.05.2007 mit Beschluss Nr. 1235 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Winhöring Ost“ beschlossen (=1. Änderung Bereich 2c). Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 22.08.2007.

2. Fachplaner:

Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro W. u. M. Brodmann, Klostergasse 6, 84524 Neuötting.

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB:

Die Gemeinde Winhöring hat ein vereinfachtes Verfahren gewählt (§ 13 BauGB) und auf die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB verzichtet, da die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.08.2007.

5. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 22.08.2007. In der Zeit vom 30.08. bis 01.10.2007 fand die öffentliche Auslegung statt.

6. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1326 vom 16.10.2007 die Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring, 16.10.2007
Gemeinde Winhöring (Siegel)

Johann Daferner, Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 15.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 15.11.2007 in Kraft getreten.

Winhöring, 15.11.2007
Gemeinde Winhöring (Siegel)

Johann Daferner, Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING BEBAUUNGSPLAN „ WINHÖRING OST “ 7. ÄNDERUNG (= 1. ÄNDERUNG BEREICH 2c) BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN M 1/1000

ARCHITEKTURBÜRO W. u. M. BRODMANN - KLOSTERGASSE 6 - 84524 NEUÖTTING NÖ 12.01.2005
ERGÄNZT: 29.04.2005
ERGÄNZT NACH SATZUNGSBESCHLUSS: 03.06.2005
7. ÄNDERUNG ENTWURF: 26.03.2007
7. ÄNDERUNG SATZUNGSBESCHLUSS: 16.10.2007