

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anschließende Bebauungspläne mit Angabe der Nr.
- Bestehende Ortsabrundungssätze
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- allgemeine Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

- 2. Maß der baulichen Nutzung:
- max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

- 3. Bauweise, Bauformen:
- Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- Zel- und Walmdächer
- Pultdächer
- Flachdächer (Dachneigung 0° - 7°)
- zulässige Dachneigungen: bei SD, ZD, WD von 15° - 35° bzw. von 7° - 35°

- 4. Verkehrsflächen:
- öffentlicher Stellplatz
- öffentlicher Fuß-/Radweg
- öffentliche Straße (verkehrsberühmt)
- öffentliche Straße (verkehrsberühmt) mit Stellplätzen, Begrünlung und Standortvorsicht für Baumpflanzung
- vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtssichtung
- Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

- 5. Grünflächen:
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche auf Privatgrund (güdig der Parzellen P 28-30 zur Randeingrünung)
- Gartenfläche privat

- EH nur Einzelhäuser zulässig
DH (EH) Doppelhäuser zulässig
MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
GA Garagen / Carport
ST Stellplatz privat

- 4. Verkehrsflächen:
- öffentlicher Stellplatz
- öffentlicher Fuß-/Radweg
- öffentliche Straße (verkehrsberühmt) mit Stellplätzen, Begrünlung und Standortvorsicht für Baumpflanzung
- vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtssichtung

- 5. Grünflächen:
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche auf Privatgrund (güdig der Parzellen P 28-30 zur Randeingrünung)
- Gartenfläche privat

- 6. Sonstige Planzeichen:
- Parzellenummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhobende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Maßangabe in Metern
- vorgeschlagene Gebäude

- 7. Nutzungsschablonen:
- Nutzungstyp
- Bauweise
- zulässige Gebäudeart

- B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN:
- Gestaltung und Proportionen
- Dachform und -material
- Höhenlage der baulichen Anlagen
- Stellplätze und Garagenzufahrten
- Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3. Garagen und Nebengebäude:
- Bei Einzelhäusern je Wohneinheit und bei Doppelhaushälften sind mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

- 4. Stellplätze und Garagenzufahrten:
- Garagenzufahrtstufen: Der Stauroaum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt 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 Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.
- Folgender Höhenbezugspunkt - OK Grenzpunkt im Bereich der fertigen Erschließungsstraße - wird jeweils für die betreffende Parzelle verbindlich für die Bestimmung der Höhenlage und der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe festgelegt:

- 6. Gebäudehöhen:
- Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festgelegt.
- Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die zulässige Wandhöhe WH:
- bei Einzelhäusern an der Traufseite mind. 3,20 m bis max. 6,50 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m
- bei Mehrfamilienhäusern an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m

- 7. Zulässige Abgrabungen / Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:
- Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erzielung von ebenen Garten / Terrassenflächen o.Ä. sind zulässig.
- Die Höhendifferenz der durchgeführten Abgrabungen / Aufschüttungen ist bei allen Anlässen (an den Grundstücksgrenzen und auch innerhalb der Grundstückfläche) mit natürlich ausgebliebenen, betroffenen Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1 (45° Grad) auszugleichen.

- 8. Grenzabstände:
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021 / ergänzt 01.06.2021) sind einzuhalten.
- Grenzabstände:
- zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen

- 9. Parzellenummern:
- Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellenummer anzugeben.
- Die Parzellenummern sind in der Reihenfolge der Parzellennummern in A und B aufgeführt.
- Einfriedenungen:
- Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Grundwasser:
- Im Bebauungsgebiet muss mit sehr hohem Grundwasserstand gerechnet werden.

- 3. Allgemeine Festsetzungen Grünflächen:
- Die Bepflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- Flächen, welche nicht der Zueignung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

- 4. Artenliste für Gehölzpflanzungen:
- Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.
- Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume I. Ordnung in einer Art zu pflanzen.
- Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.

- 4.1 Bäume:
- Mindestmaß Baumgruben: 2,0 x 2,0 x 0,8 m
- Mindestpflanzgröße: 3-4 Tr., vstr., 100-150
- I. Ordnung: Acer platanoides, Spitz-Ahorn, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Prunus avium, Vogel-Kirsche, Quercus robur, Stiel-Eiche, Tilia cordata, Winter-Linde
- II. Ordnung: Acer campestre, Feld-Ahorn, Sorbus aucuparia, Mehlbeere, Eberesche

- 4.2 Sträucher:
- Mindestpflanzgröße: 3-4 Tr., vstr., 100-150
- I. Ordnung: Acer campestre, Feld-Ahorn, Cornus sanguinea, Rot-Weißdorn, Ligustrum vulgare, Alpen-Johannisbeere, Rosa arvensis, Kriechende Rose, Rosa canina, Viburnum lantana, Winter-Weißdorn, Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
- II. Ordnung: Acer campestre, Feld-Ahorn, Cornus sanguinea, Rot-Weißdorn, Ligustrum vulgare, Alpen-Johannisbeere, Rosa arvensis, Kriechende Rose, Rosa canina, Viburnum lantana, Winter-Weißdorn, Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

- 4.3 Heckenpflanzungen im privaten Bereich:
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über eine beliebige Oberbodenschicht auf den Grundstücken zu versickern.

- 4.4 Pflanzverbote:
- Nicht zulässig sind stülpenförmige Nadelschnecken, Bäume mit hängenden Wuchstformen, buntblauben und panachscharfe Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

- 5. Ortsabrundung im Süden:
- Im Privatbereich der Bauparzellen P 28, P 29 und P 30 ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 10 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzstreifen zur Ortsabrundung des Gebietes anzupflanzen.
- Es ist eine gestaffelt aufgebaute Gehölzpflanzung anzulegen, wobei die vorgegebene Bäume vorrangig im mittleren Bereich zu verstanden sind.

- 6. Durchführung und Pflege der Grün- und Pflanzflächen:
- Der Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen und mit einer Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffserregung:
- Die naturschutzrechtliche Eingriffserregung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt.
- Als Ausgleichfläche wird eine Teilfläche der Flurnummer 2600/18 Gemarkung Winhöring mit insgesamt 11.857 m² festgesetzt.

- 8. Maßnahme zur Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Quartiere und Verbund- und Jagdlebensräume von Fledermäusen und Bruchvögeln:
- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natrium dampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutetiere von Fledermausarten).

- 9. Maßnahme zur Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Quartiere und Verbund- und Jagdlebensräume von Fledermäusen und Bruchvögeln:
- Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkel von unter 70° bzw. Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z. B. über optischsymmetrische Reflektoren oder Blenden) für Beleuchtungseinrichtungen im öffentlichen Raum (v. a. Straßenbeleuchtung).

- VERFAHRENSVERMERK:
- Die Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 23.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 hat in der Zeit vom 12.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.

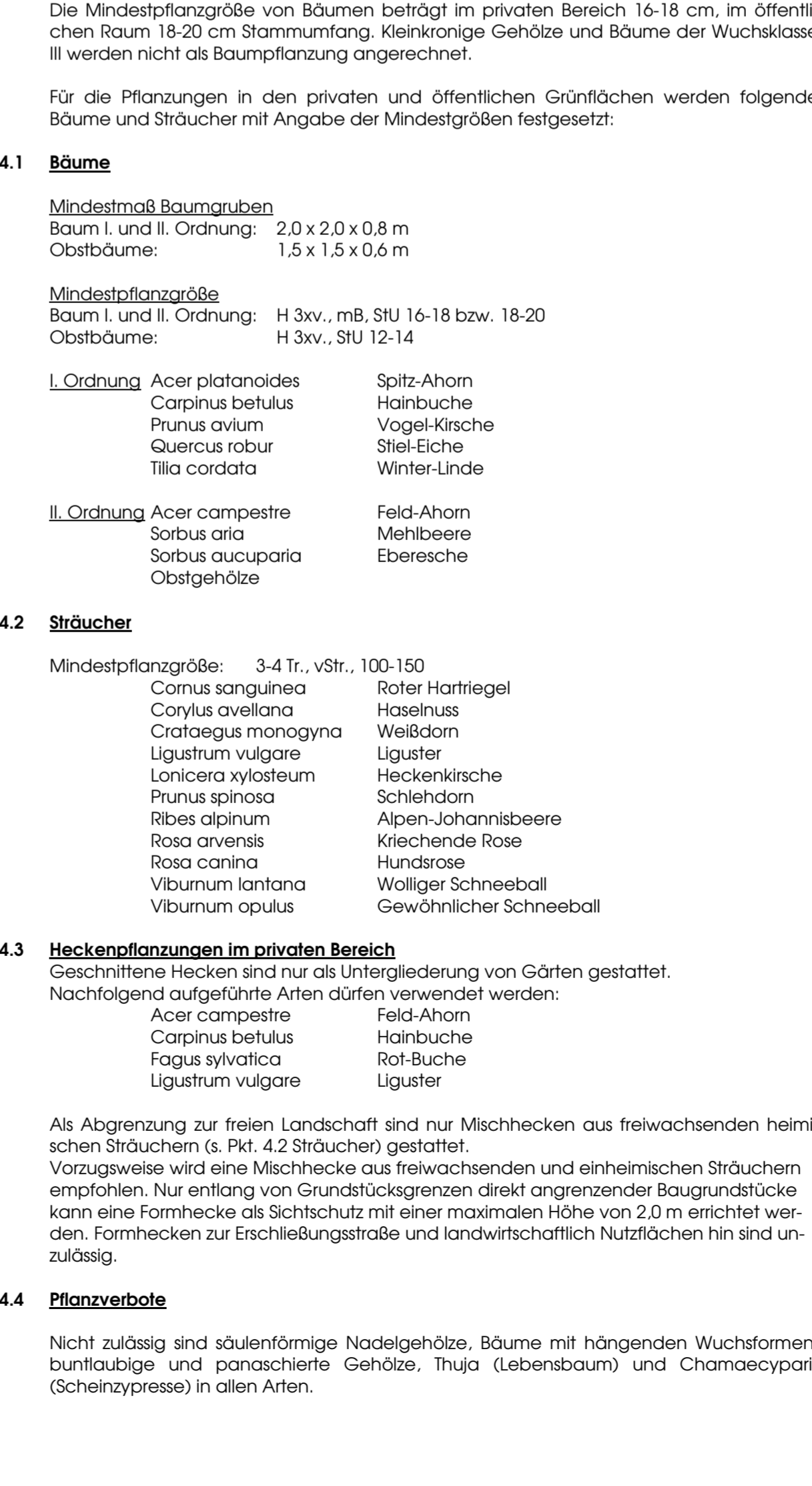
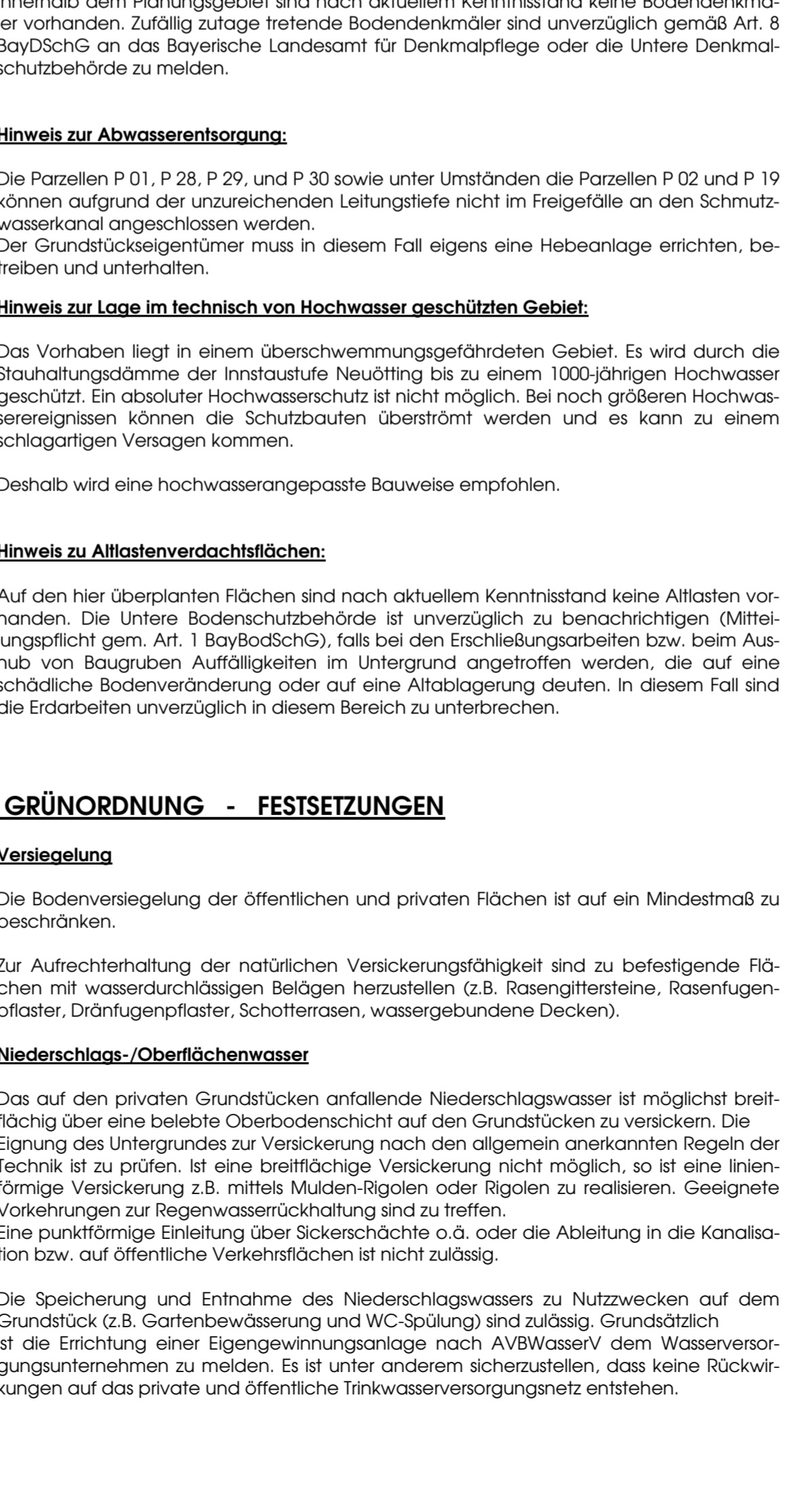
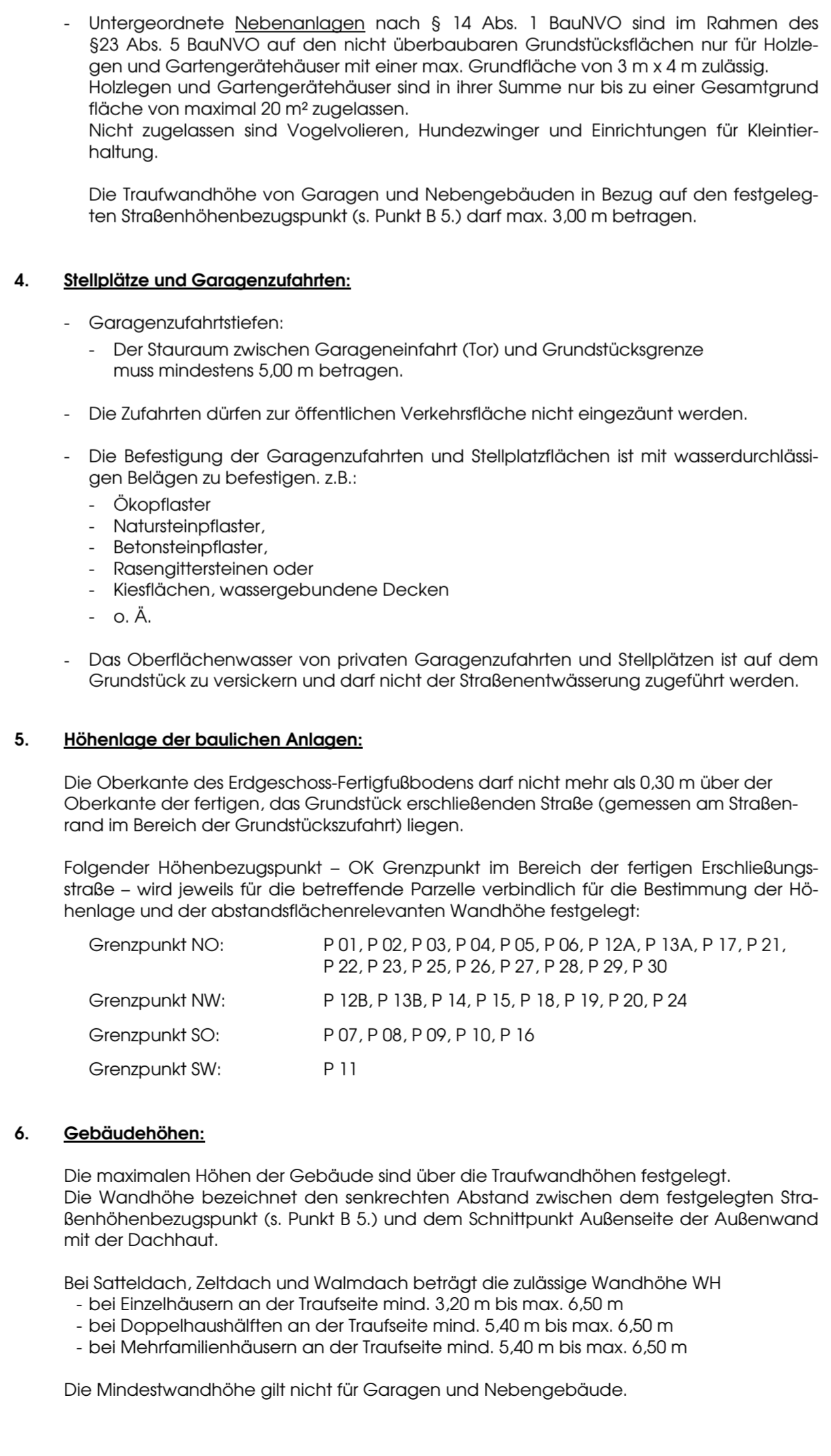
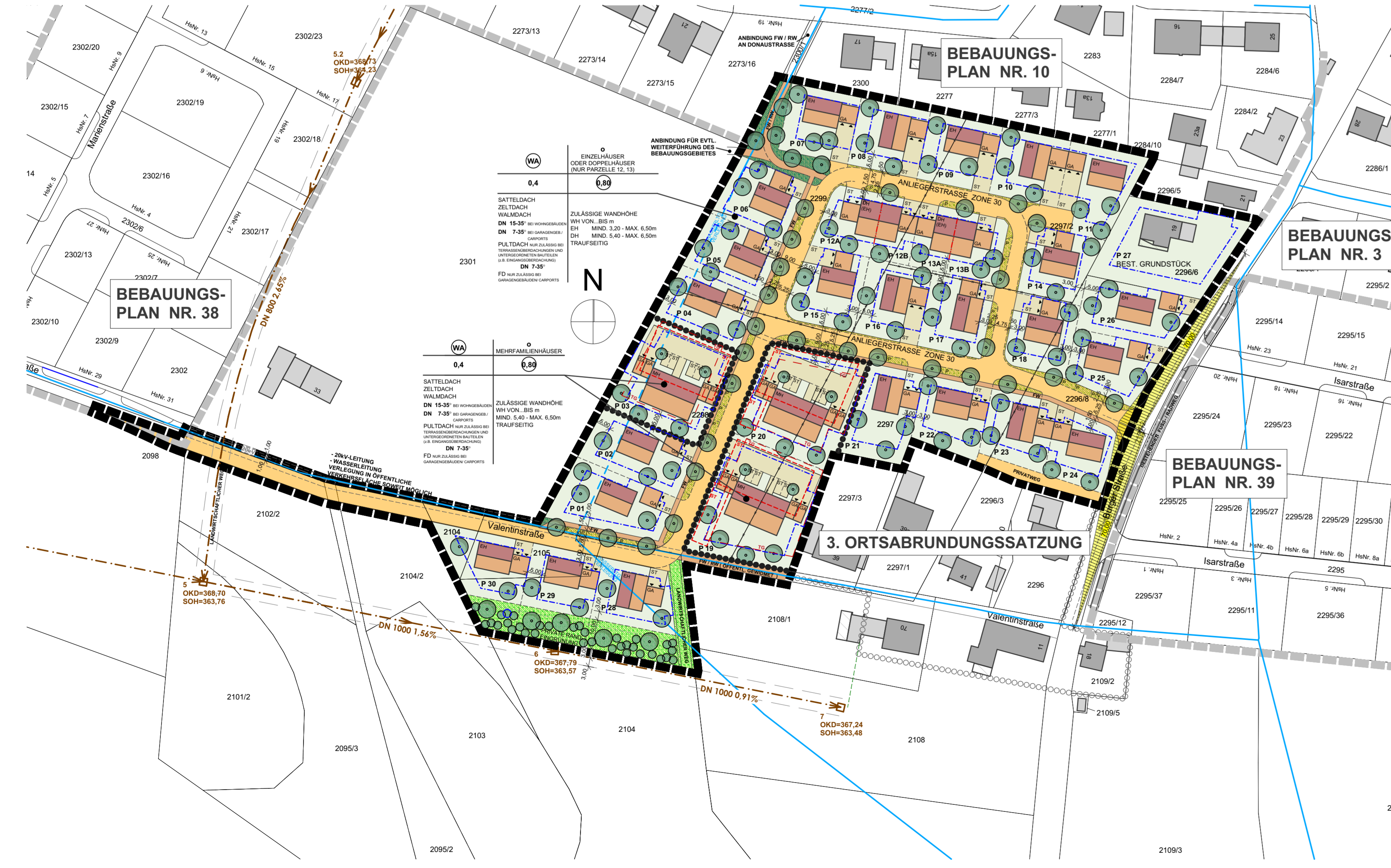
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 hat in der Zeit vom 12.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis 07.09.2021 öffentlich ausgelegt.

- 7. Ausfertigung:
- Winhöring, den 28.09.2021
- Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

- 8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Winhöring, den 28.09.2021
- Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

- 9. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Winhöring, den 28.09.2021
- Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister



Official header for 'BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „UNTERAU-SÜD II“' including the logo of the Gemeinde Winhöring, Landkreis Altötting, and Reg.-Bezirk Oberbayern. It also includes the title 'BEBAUUNGSPLAN M = 1/1.000' and a table with columns for Entwurfsverfasser, Datum, and other administrative details.