

FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERWEITERUNGSBEREICH „KRONBERG WEST“

Hinweis: Für den bisherigen Umfang des Bebauungsplans Nr. 6 „Kronberg“ sind die bestehenden Festsetzungen der 1.-4. Änderung uneingeschränkt gültig.

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

- A.1 Art der baulichen Nutzung
A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
A.1.2 Aufzubauender Geltungsbereich
A.1.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
A.1.4 allgemeines Wohnungsbau
A.2 Maß der baulichen Nutzung
A.2.1 max. zulässige Geschoszfächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO
A.2.2 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
A.2.3 O offene Bauweise nach §22 BauNVO
A.2.4 max. WE maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohnungsbau
A.2.5 Zulässige Dachformen: SD Satteldach, ZD/ZW Zeit- und Warmdach, PD Pultdach, FD Flachdach

A.2.6 Zulässige Dachneigungen:

Bei SD von 20° - 35° bei Wohngebäuden bzw. bei Garagengebäuden/ Carports
Bei ZD/ZW von 15° - 30° bei Wohngebäuden bzw. bei Garagengebäuden/ Carports
Bei FD von 7° - 30° bei Wohngebäuden und untergeordneten Bauten

A.3 Bauweise/Baugrenzen

- A.3.1 Bauweise
A.3.2 Baulinie
A.3.3 EH nur Einzelhäuser zulässig
A.3.4 DH (EH) Doppelhäuser zulässig
A.3.5 MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
A.3.6 GA Garagen/ Carport
A.3.7 ST Stellplatz privat
A.3.8 Flächen für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern
A.3.9 Fläche für Terragasse
A.3.10 Freifläche frei nutzbar

A.4 Verkehrsflächen

- A.4.1 P öffentlicher Stellplatz
A.4.2 öffentliche Straße
A.4.3 vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtrichtung

A.5 Grünflächen

- A.5.1 Grünfläche öffentlich
A.5.2 Grünfläche auf Privatgrund zur Randbegrenzung
A.5.3 Gartenfläche privat
A.5.4 Neu zu pflanzender Baum

A.6 Sensible Pflanzen

- A.6.1 P 15 Parzellenummer
A.6.2 bestehende Grundstücksgrenze
A.6.3 aufzubauende Grundstücksgrenze
A.6.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
A.6.5 1847 Flurstücknummer
A.6.6 Maßangabe in Metern
A.6.7 vorgeschlagene Gebäude
A.6.8 Höhenbezugspunkt
A.6.9 best. 20kV-Freileitung

A.7 Nutzungszonierung

Table with columns: Nutzungszonierung, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossfächenzahl, Dachform, Dachneigung, zulässige Wandhöhe, WH max. bis

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

- B.1 Gestaltung und Proportionen
B.1.1 Der First der Gebäude muss trotz freier wählbarer Firstlänge jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.
B.2 Dächer
B.2.1 Dachform und -material
B.2.2 Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Anwesenheit von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefasst werden.
B.2.3 Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes in gleicher Dachneigung und Dachhöhe wie das Hauptgebäude auszuführen.
B.2.4 Dachschritte sind unzulässig.
B.2.5 Karinne müssen in Firsthöhe aus dem Dach stützen.
B.2.6 Dachguben mit max. 1,80 m Außenbreite sind zulässig.
B.2.7 Querriegel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
B.2.8 Bei gleichzeitiger Ausführung einer Querriegel- und Dachguben auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge der Aufbauten nur max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
B.2.9 Anordnung von Dachaufbauten: Auf eine asymmetrische Anordnung von Dachaufbauten ist grundsätzlich zu achten.
B.3 Garagen und Nebengebäude
B.3.1 Bei Einzelhäusern in Wohnröhren und bei Doppelhäusern sind mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
B.3.2 Die Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Carports vorzuziehen.
B.3.3 Untergeordnete Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nur für Hobelgen- und Garagenhäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig.
B.4 Stellplätze und Garagenzufahrten
B.4.1 Garagenzufahrten: Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tür) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
B.4.2 Die Zufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingezäunt werden.
B.4.3 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
B.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
B.5.1 Für jede Parzelle ist im Plan ein Höhenbezugspunkt im Bereich der fertigen Erschließungsstraße (OK Randanfertigung) zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhe bzw. abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe verbindlich festzulegen.
B.5.2 Für die Mehrfamilienhausparzelle P 02 werden die Bezugspunkte den Häusern A - E direkt zugeordnet.
B.5.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.
B.5.4 Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abstandsflächenrechtlichen Wandhöhen.
B.6 Gebäudeschichten
B.6.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festzulegen.
B.6.2 Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die maximal zulässige Wandhöhe WH bei Einzelhäusern an der Traufseite max. 6,50 m, bei Doppelhäusern an der Traufseite max. 6,50 m, bei Mehrfamilienhäusern an der Traufseite max. 6,50 m.
B.7 Zulässige Abgrabungen/Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche
B.7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erhebung von ebenen Gärten/ Terrassenflächen o.Ä. sind zulässig.
B.7.2 Belichtung von Räumen im Kellergeschoss: Das Freilegen von Kellerfassaden zur natürlichen Belichtung von Kellerräumen ist begrenzt auf eine Gebäudeseite mit einer Anstichfläche (Fassadenfläche Kellerwand bis OKFB EG) von maximal 10 m².

B.8 Grenzdachflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 548; BayRS 213.10) ist durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, ist erhaltend. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

B.9 Parzellenummern

Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellenummer angegeben. Bei Doppelhäusern ist die Parzellenummer in u und d aufgeteilt.

B.10 Einfluchtungen

Einfluchtungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Verteilerkabinen der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her uneingeschränkt zugänglich - auf beiden Seiten in die Einfluchtung zu integrieren.

B.11 Grundwasser

Im Bebauungsgebiet muss mit sehr hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Dadurch kann es zu Beeinträchtigungen und Zusatzmaßnahmen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Rohrdurchführungen usw. kommen. Im Westen kann es auch bei nicht unterkellerten Gebäuden durch einen hohen Grundwasserstand zu Mehrschüffungen bei der Gründung/Fundamentierung der Bauteile kommen.

B.12 Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen eventuell auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

B.13 Hinweis zu Minderwichtig Bodendenkmätern

Innenhalb dem Planungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zusätzlich zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchSt an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde zu melden.

C - GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN

- C.1 Verbleibende
C.1.1 Die Bodenverfestigung der öffentlichen und privaten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
C.1.2 Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind zu befestigende Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen neuzeitlich (z.B. Rasengittersteine, Rasengitterplatten, Dorngrasplaster, Schottersteinen, wasserbetonte Decken).
C.1.3 Flächen, welche nicht der Verlegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
C.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser
C.2.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über eine bestehende Oberbodenoberfläche auf den Grundflächen zu versickern.
C.2.2 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
C.3 Allgemeine Festsetzungen Grünflächen
C.3.1 Bivalente Grünflächen
C.3.2 Öffentliche Grünflächen
C.3.3 Freiflächenanforderungen
C.4 Artenliste für Gehölzplantagen

Table with columns: I. Ordnung, II. Ordnung, C.4.2 Sträucher, C.4.3 Heckpflanzungen im privaten Bereich, C.4.4 Pflanzenpalette

Im Privatbereich der öffentlichen und landwirtschaftlichen Bauparzellen P 01 und P 02 ist von den jeweiligen Grundstücksgrößen auf einen 10 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandbegrenzung des Baugeländes anzufordern.

Es ist eine gestaffelt aufgestaute Gehölzplantagen anzulegen, wobei die vorgegebenen Bäume vorrangig im mittleren Bereich zu verwenden sind.

Im öffentlichen Bereich ist an der westlichen Grenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandbegrenzung des Baugeländes anzufordern.

Es ist der Gestaltungsaufgabe Gehölzplantagen anzulegen, wobei die vorgegebenen Bäume vorrangig im mittleren Bereich zu verwenden sind.

Im öffentlichen Bereich ist an der westlichen Grenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandbegrenzung des Baugeländes anzufordern.

Das Vorhaben liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Es wird durch die Staunutzungsmaßnahmen der Seen und des Ims vor einem tosenähnlichen Hochwasser HQ 100 geschützt.

Die Spelchung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück (z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung) ist zulässig.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Verfahrensvermerk nach § 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kronberg“ nach § 13a BauGB

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 15.10.2019 gemäß § 13a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadtrat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Althöfing
Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„KRONBERG“
5. ÄNDERUNG
ERWEITERUNG (KRONBERG WEST)
BEBAUUNGSPLAN M = 1/1.000
ENTWURFSVERFASSER: M. BROCKMANN
DATUM: 25.05.2021
ERSTELLT: 25.05.2021
ERGÄNZT: 20.07.2021, 27.07.2021
SATZUNGSBESCHLUS: 28.09.2021
AUSFÜHRUNG: 30.11.2021