

BEBAUUNGSPLAN NR.15 "AN DER MUHLSDORFERSTRASSE"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die gründerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 16.07.1993 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom ..... sind wesentliche Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschossbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:  
1. Geschlossene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO)  
Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (außer Fl.Nr.:162).

§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen sind in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen.

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb einer in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauformen die Gebäudeelemente aufeinander abzustimmen. Zur baukörperlichen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Hausgruppen im Zusammenhang darzustellen.

(1) Dächer:  
Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Der Traufüberstand darf maximal 0,60m betragen. Der Verlauf der Hauptfirstrichtung ist im Plan jeweils angegeben. In untergeordnetem Maß kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung). Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauzonen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.  
Die zulässigen Dachneigungen sind die Planeintrags jeweils angegeben. Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Platten zu erfolgen.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:  
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

(3) Außenwände:  
Die Außenwände sind in Mauerwerk- oder Holzkonstruktion zulässig. Mauerwerkaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen. Bei Holzkonstruktionsaußenwänden sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig. Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig. Auf die Brandabstufungsregeln der BaByB bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.

(4) Wandöffnungen:  
Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben. Fenster über 1,00m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern. Garagentore sind nur in einer Breite bis zu 2,50m zulässig. Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mindestens 0,25m breiten Wandpfeiler getrennt werden.

(5) Balkone:  
Balkone sind einheitlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balkon- Bodenplatten erlaubt.

(6) Kniestöcke:  
Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußplatte. Für alle Dachgeschosse ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,40m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden. Die Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abragungen freigelegt werden. Die Fußbodenebene des Erdgeschosses darf gartenseitig nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen, straßenseitig nicht mehr als 0,30m über OK Straße (Bordstein).

§ 10 Garagen - Stellplätze und Garagen

Garagen- Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein 5m tiefer Stauraum (Stellfläche) vorzusehen, der nicht eingfriedet werden darf. Bei Tiefgaragen muß die Oberkante der Rohdecke mindestens 0,80m unter der Oberfläche des natürlichen Geländes liegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jede Wohneinheit mindestens 1 Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei Geschöbwohnungsanlagen ist eine ausreichende Zahl von Besucherstellplätzen in einem dem Baugenehmigungsverfahren beigefügten Außenanlageplan nachzuweisen.

§ 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erzielungsträger festgesetzt.

§ 12 Antennen und Freileitungen

Außenantennen (insbesondere Satellitenschüsseln) und Freileitungen sind unerwünscht.

§ 13 Müllbehälter

Müllbehälter sind im Zusammenhang mit den Gebäuden oder Einfriedungen einzubauen. Die freie Aufstellung ist nicht zulässig.

§ 14 Schallschutz

Falls bei der Schulhausweiterung Unterrichtsräume der Sonnenstraße zugewandt liegen, sollen diese Räume mit Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ausgestattet werden.

§ 15 Grünordnung

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gem. Planarstellung erfolgt mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (s. bei Bäumen). Soweit öffentliche Strauchpflanzungen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.

1.2 Die Bodendeckung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes angegeben, durch Schotterrasen bzw. Wies. Großflächige Bodendeckerpflanzungen sind nicht zulässig.

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1 In jedem Privatgarten ist mindestens 1 Baum pro 250qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzlisten 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Planzeichen bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort vorgeschrieben.

2.2 Bei der privaten Gartenbepflanzung sollen die Arten gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 bevorzugt werden, soweit es die Platzverhältnisse zulassen und keine Gefährdungen für Kleinkinder (giftige Arten) bestehen.

2.3 Eine Verlagerung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelfällen (im Rahmen der Eingrünungspläne gem. 5.) bei Zustimmung der Gemeinde möglich. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baues folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.

3. ZU BEVORZUGENDE PFLANZENARTEN UND FESTSETZUNG DER PFLANZGRÖßEN

Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind zu bevorzugen (die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab):

- VERZEICHNIS 1: BÄUME
- |                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Halmische Obstgehölze sowie       | Acer campestre (Feldahorn)          |
| Acer platanoides (Spitzahorn)     | Acer pseudoplatanus (Bergahorn)     |
| Aesculus hippocastanum (Kastanie) | -- "Baumhörn" (wohne Frucht)        |
| Betula pendula (Sandbirke)        | Carpinus betulus (Hainbuche)        |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)        | Fraxinus excelsior (Eiche)          |
| Juglans regia (Walnuß)            | Populus tremula (Zitterpappel)      |
| Prunus avium (Vogelkirsche)       | Quercus robur (Stieleiche)          |
| Salix caprea (Kätzchenweide)      | Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)      | Tilia cordata (Winterlinde)         |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  |                                     |

Pflanzgrößen an Straßen: STU mind. 18-20 sonst: STU mind. 14-16

VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER

\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4)!

- |                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Comus mas (Kornelkirsche)             | Cornus sanguinea (Horttriegel)     |
| Corylus avellana (Hasel)              | Cytisus monogyna (Weißdorn)        |
| Crataegus oxyacantha (Häfelhütchen)** | Eucynus europ. (Pflaflenhütchen)** |
| Ligustrum vulgare (Liguster)*         | Lonicera xylost. (Heckenkirsche)*  |
| Prunus padus (Traubenkirsche)         | Prunus spinosa (Schlehe)           |
| Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)        | Rhamnus frangula (Faulbaum)        |
| Rosa canina (Hundsrose)               | Rosa multiflora (Mehlb. Rose)      |
| Rosa rugosa (Apfelrose)               | Rosa rubiginosa (Zaunrose)         |
| Sambucus nigra (Holunder)             | Viburnum Lantana (Schneeball)      |
| Viburnum opulus (Gem. Schneeball)*    |                                    |

Pflanzgrößen: mind. Str. 2xv. 60-100

4. 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) | Cornus sanguinea (Horttriegel)     |
| Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)**          | Cyrtolagus monogyna (Weißdorn)     |
| Juniperus sabina (Sadebaum)**                            | Eucynus europ. (Pflaflenhütchen)** |
| Juniperus virginiana (Wrg. Zeder)**                      | Lonicera xylost. (Heckenkirsche)*  |
| Toxus baccata (Eibe)**                                   | Prunus spinosa (Schlehe)           |
| Picea l.S. (Fichten)                                     | Rhamnus frangula (Faulbaum)        |
|  | Rosa multiflora (Mehlb. Rose)      |
|  | Rosa rubiginosa (Zaunrose)         |
|  | Viburnum Lantana (Schneeball)      |

Trauer- (Hänge-)Formen einheimischer oder fremder Arten

5. FREIFLÄCHENPLÄNE/EINGRÜNUNGSPLÄNE

Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesondert EINGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagepläne sind von fachlich qualifizierten Planerfolgern auszubereiten.

6. EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketten; Hanichel) bis max. 1,0m zulässig, im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen max. 0,8m hoch sein. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0m Höhe zugelassen. Durchlaufende Zaunfundamente sind untersagt. Zulässig sind Punktfundamente. Sofern eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken durch Maschendrahtzäune erfolgt, sollen diese durch lockere, freiwachsende Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt werden. Durch strengen Schnitt abweisende Heckenformen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen, und sollten auch grundsätzlich vermieden werden.

7. BELÄGE

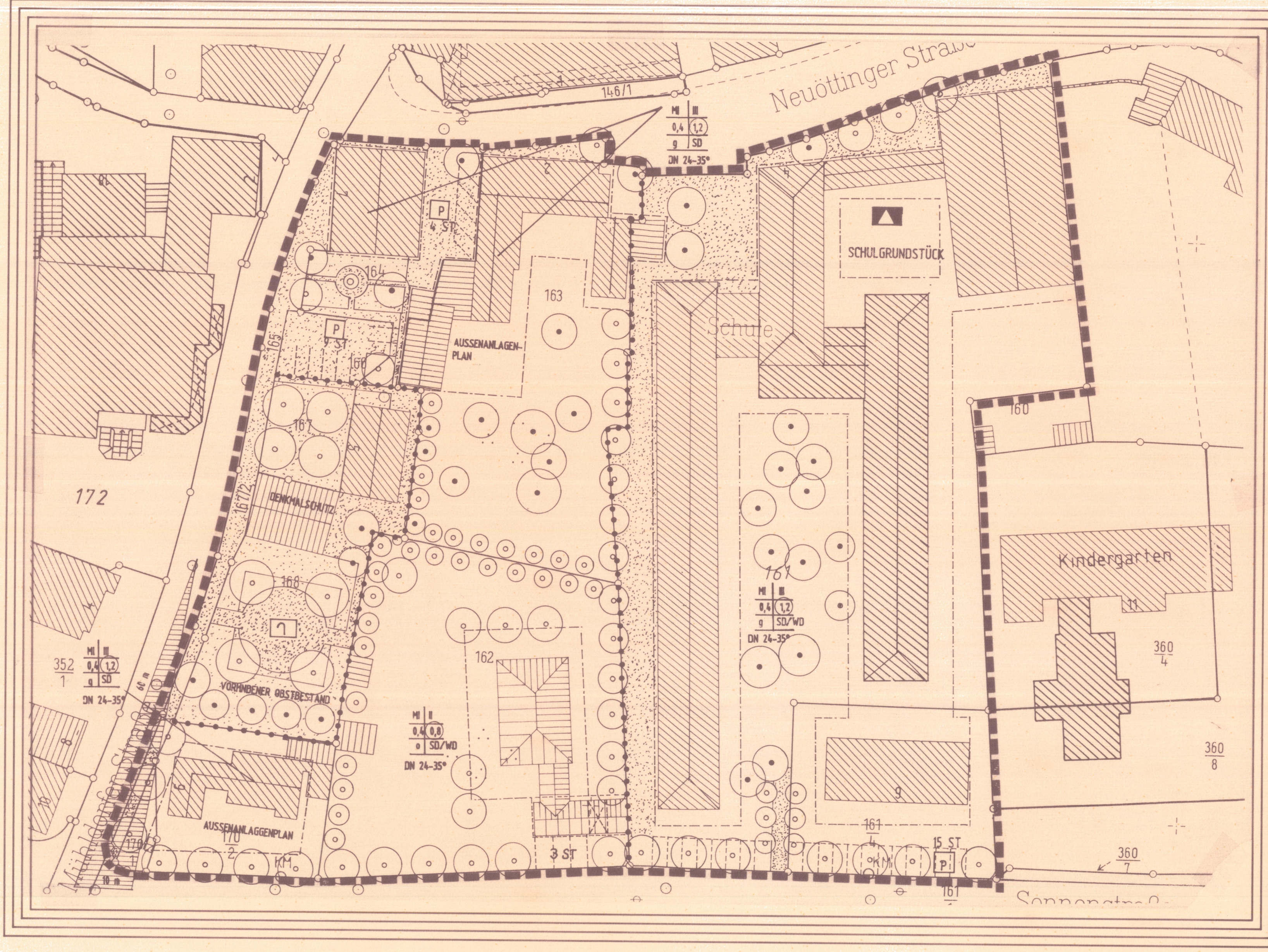
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rosenfuge).

8. SICHTDREIECKE

In Sichtdreiecken sind keine Sichthindernisse über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichttraumprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

§ 16 Inkrafttreten der Satzung

Die Gemeinde Winhöring erläßt gemäß Paragraph 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BaYO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - ädmtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan wird gemäß §12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.



MASSTAB = 1:500

LEGENDE

- VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
- TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BESTEHENDE GEBAUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- (MI) MISCHGEBIET
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAH
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAH
- △ GESCHLOSSENE BAUWEISE
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- BAULINIE
- BAUGRENZEN
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- BAUGEBIET ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAH GESCHOSSFLÄCHENZAH
- BAUWEISE DACHFORM
- ZULASSIGE DACHNEIGUNGEN
- Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- St FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
- KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ▲ SCHULE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN MIT MASSANGABE
- FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG
- VERKEHRSLÄCHEN MIT BESONDEREM BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIES-DECKE, WASSERGEKUNDENE DECKE o.ä.)
- AUSSENANLAGEN-PLAN VORGESCHRIEBEN BEI WOHNANLAGEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- WIESE ODER SCHOTTERRASSEN
- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENNEINMÜNDUNGEN (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME, BAUMREIHEN ODER BAUMGRUPPEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde Winhöring hat am **22.10.95** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Gemeinde hat am **28.11.95** die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Neuötting, den 18.07.1993 geändert am: 10.07.95 geändert am: 16.08.95
3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom **28.11.95** bis **10.12.95** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Winhöring, den **11.10.95**
5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB vom **23.08.95** bis **19.09.95** in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgestellt. Die Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **06.09.95** ortsüblich bekanntgemacht worden. Winhöring, den **11.10.95**
6. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **06.09.95** diesen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen. Winhöring, den **11.10.95**
7. Mit Schreiben vom **23.06.95** wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Altötting angezeigt (Paragraph 11 Abs. 3 BauGB). Mit Schreiben vom **28.07.95** wurde vom Landratsamt Altötting mitgeteilt, daß keine Verletzungen von Verfahrensvorschriften vorliegen. Winhöring, den **11.10.95**
8. Die Gemeinde Winhöring hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes am **06.09.95** bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des Paragraphen 44 Abs. 3 und 4 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach Paragraph 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Winhöring, den **11.10.95**