

**BP „AM TIEFENBACH“ GEMEINDE WINHÖRING** Pkt. Nr. 0077

**A. PFLANZEN ALS FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze: Grenzgebäude überschreiten der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden.
- Flächen für Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Öffentliche Verkehrsmitteln
- Schallscherm mit Angabe der Scherhöhe: Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bepflanzung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahnenflächen zulässig.
- Öffentliche Grünflächen als Vorhabensflächen für eine eventuelle Erweiterung der Erschließung (Fuß- und Radweg)
- Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- Private Grünflächen ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung
- zu pflanzender Baum auf öffentlichem Grund
- zu pflanzender Baum auf privatem Grund
- Private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Bepflanzung der Flächengrenzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB.
- Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammäpfelbäumen und Beerensträuchern. Der Weesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu öffnen. Je 100 m<sup>2</sup> Streuobstwiese sind mindestens 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen. Essentielle Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Schaffung einer traditionellen Streuobstwiese als artenschutz. Lebensraum, wobei die Artenvielfalt der Pflanzen die Grundlage für eine besondere reichhaltige Kästenvielfalt bildet. Ergänzt wird dieser Lebensraum durch die sich anschließenden Zier- und Nutzgärten.
- Ziel:

**Nutzungsschablonen als Beispiel**

WA	
0,3	WH 5,70 m
o / E	SD 27° - 37° (SD/PO begr./P (10°-30°))

**Füllschema der Nutzungsschablonen**

Art der Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl	max. Wandhöhe
0,3	5,70 m traufseitig
Bauweise	Dachform/-neigung
offene Einzelhäuser	Sattelt- u. Pultd. begr.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...28.09.2004... die Ausweisung dieses Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...07.10.2005... öffentlich bekannt gemacht.
- ENTWURFSBESCHLUSS (Billigungs- u. Auslegungsbefehl)**  
Der Gemeinderat von Winhöring hat am ...24.01.2006... den Entwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ...14.12.2005... gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Die Bekanntmachung ist am ...01.02.06... erfolgt.
- AUSLEGUNG (Öffnungung)**  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...09.02.2006... bis ...10.03.2006... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ...1.4.2006... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Gemeinde Winhöring hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...09.02.2006... bis ...10.03.2006... beteiligt.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...26.04.2006... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ...25.04.2006... als Satzung beschlossen.
- BEKANNTMACHUNG**  
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ...1.4.2006... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die freigelegte Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen. Einbringungsanträge für Eingriffe in eine bereits realisierte Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschuldigungsparaphen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht zur Beeinträchtigung der Verwirklichung des öffentlichen Interesses an der Verwirklichung des Bebauungsplans geführt hat. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winhöring, den 14. Mai 2006  
Gemeinde  
Bürgermeister  
Deffner



**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)  
Schränk- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsgaststätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- MD** 1.2. Dorfgebiet (gem. § 6 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- QRZ** 0.3. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- WH 5,70 m** 1.4. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 5,70 m. Die Wandhöhe wird gemäß Art. 8 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO bestimmt, die Bezugsfläche ist das natürliche Gelände.

**2. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen**

- O** 2.1. offene Bauweise
- E** 2.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- 2.4. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 und 7 BayBO sind anzuhalten. Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenzschneit mit einem Mindestabstand von 2,00 m errichtet werden.

**3. Zahl der Wohneinheiten**

- 3.1. Pro eigenständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Gestaltung der Baukörper und Dächer**

- Baukörper** 4.1. Es sind nur kleine, ruhige, rechteckige Baukörper zulässig. Das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite darf 6 : 4 nicht unterschreiten.
- Dachform/- Dachneigung** 4.3. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 27° - 37° und begrunte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° zulässig.

**4.4. Soweit sich davon abweichende Dachformen und Dachneigungen in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen können diese als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.**

- 4.6. Die Abschattung des Hauses vom Hauptteil über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäude (z.B. Friseur, Wintergarten etc.) darf nicht erfolgen. In diesem Fall sind die Dächer mit einem Absatz zu versehen.

**Dachdeckung** 4.6. Die Dachdeckung hat mit neuerrichteten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Grasschiefer sind zulässig.

- Dachgauben** 4.7. Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mind. 2 m betragen. Die Breite der Gaube darf max. 1,90 m und die Ansetzfläche max. 1,75 m<sup>2</sup> betragen.

**Zwerggiebel** 4.8. Zwerggiebel sind zulässig. Der First des Zwerggiebels muss senkrecht gemessen mind. 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

- Dachfenster** 4.9. Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,10 m<sup>2</sup> zulässig.

**Einschnitte** 4.10. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Kamine** 4.11. Kamine sind so zu legen, daß sie in Firsthöhe aus dem Dach stöben.

**Garagen** 4.12. Bei Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung und Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

**5. Gestaltung der Einfriedigungen**

- Einfriedigungen** 5.1. Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne sichtbaren Sockel als senkrecht Holzlatte- oder Holzbohlen- oder aus anderen verarbeiteten Vorwerkstoffen zu gestalten.
- 5.2. Eine Einfriedung der Ausgleichflächen ist nicht zulässig.
- 5.3. Vorgärten mit weniger als 2,50 m Breite zwischen Haus und Straße sind ohne Einfriedigung zu gestalten.
- 5.4. Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

**6. Stellplätze**

- 6.1. Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Stellplätze sind jedoch innerhalb der privaten Grünflächen mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung nicht zulässig.
- 6.2. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein (gemessen v. d. Grundstücksgrenze).

**5.3. Um die abzulandenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagezufahrten, Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:**

- Rasen
- Kies
- Splitt
- Luft- und wasserundurchlässige Deckschichten
- Rasengitterplatten
- Natursteinplatten
- Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

**7. Ver- und Entsorgungslösungen**

- 7.1. Ver- und Entsorgungslösungen sind unterirdisch zu verlegen.

**8. Immissionsschutz**

- 8.1. Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der neu zu errichtenden Gebäude im WA ist mindestens ein Fenster so zu legen, daß es nicht zu der zum Gewerbegebiet zugewandten Seite (Südost) orientiert ist.
- 8.2. Es gelten folgende Orientierungswerte:  
beim MD: tagsüber (8.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A) m<sup>2</sup>  
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A) m<sup>2</sup>  
beim WA: tagsüber (8.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A) m<sup>2</sup>  
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 45 dB(A) m<sup>2</sup>

**9. Grünordnung**

- 9.1. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundfläche ist über die Flächen mit Pflanzverpflichtung heraus mind. ein Baum zu pflanzen.
- 9.2. Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten. Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen verbotenen Vorkommnissen aus der Erde ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Verwitterung zu schützen.
- 9.3. Gehölzbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- 9.4. nicht zulässig sind panschierte sowie baumbefallene Baumarten
- 9.5. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

**PFLANZLISTE**

Die Arten listen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsbereiches an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Orchideen) und kleinblühende Baumarten für gebäude-nahe Pflanzungen.

**BÄUME UND STRÄUCHER**

Bäume	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Platanus orientalis	Prunus mahaleb	Steinweißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus robur	Rothleiche
Quercus robur	Eberesche		
Prunus sanguinaria	Wilde-Linde	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Weißdorn	Rubus fruticosus	Robine
Castanea sativa	Waldnuß		
Ulmus glabra	Waldnuß		
Citrusbaumholz und Hochstamm	- alle Sorten		
Sträucher			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Comus sanguinea	Roter-Hattnigel
Cornus avellana	Hainbuche	Prunus spinosa	Schwarzdorn
Prunus lauro-cerasus	Laubrose	Amelanchier ovalis	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Caryophyllus	Felsenrose
Rubus fruticosus	Feldrose	Ligustrum vulgare	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus fruticosus	Hortensie		
Waldnuß			

**PFLANZEN ZUR INNEREN GLEDERUNG**

Amelanchier ovalis	Felsenrose	Comus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feldrose	Viburnum lantana	Wolfsgrün-Schneeball
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose		

**IM BEREICH DER SICHTRECKE (EINWANDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG**

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Rose arvensis	Feld-Rose
Silene purpurea 'Anas'	Zwerg-Purpurweide		

**3. PLANZEICHEN ALS HINWEIS**

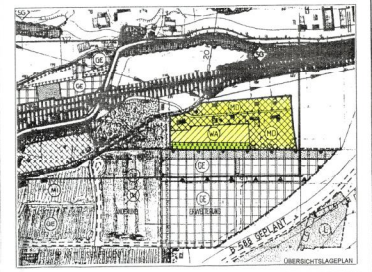
- 1. vorgeschlagene Gebäude
- 2. bestehendes Gebäude
- 3. bestehende Grundstücksgrenzen
- 4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

**E. RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.05.1997  
BauNVO (BauNutzungsverordnung) vom 23.01.1990  
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997  
PlanzVO (Pflanzverordnung) vom 18.12.1990  
BayArbStättVO (Bayer. Arbeitsstättenverordnung) vom 18.12.1990  
In der aktuellen Fassung



**BEBAUUNGSPLAN BP Nr. 25 „AM TIEFENBACH“**

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNDUNGSPLAN  
SATZUNGSBESCHLUSS  
ENTWURF vom 25.04.2006  
GEMEINDE: Winhöring  
LANDKREIS: Altötting  
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

1. Änderung: .....  
2. Änderung: .....  
VORHABENSTRÄGER: .....  
den .....  
DIPL.-ING. DIETER WENH

Bahnhofplatz 2 84513 Töging a. Inn  
Tel. (0833) 92 83 51  
Töging, 01.05.2006  
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG  
Projekt-Nr. 0077

