



**BP Nr. 4 „Burg“ (Bestand) GEMEINDE WINHÖRING** Pfl. Nr. 0102

**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebengebäude, Garagen/Stellplätze/Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (incl. Flächen für Gehwege und Straßenbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche / Spielplatz
- Flächen mit Pflanzverpflichtung auf privatem Grund
- für die Randeingrünung wichtiger zu erhaltener Baum
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**WA**  
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)  
Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

**GRZ 0,4**  
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

**WH 4,60 m b**  
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite bergseitig beträgt 4,60 m

**WH 7,30 m t**  
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite talseitig beträgt 7,30 m

Die Wandhöhe wird gemäß Art 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugsfläche ist das natürliche Gelände.

**2. Bauweise**

**O**  
offene Bauweise

**ED**  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (Reihenhäuser sind nicht zulässig)

**3. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten; die Gültigkeit des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**4. Äußere Gestaltung**

**Dachform/ Dachneigung**  
Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 23°-30° zulässig. 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.

**Dachdeckung**  
Die Dachdeckung hat mit naturtönen Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Für untergeordnete Bauteile ist auch eine matte, nicht reflektierende Blechdeckung in Kupfer-, Zink- bzw. Alufarben, oder eine Glasdeckung zulässig. Soweit sich begründete Dächer in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen, können diese als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

**Dachgauben**  
Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Breite der Gaube darf max. 1,30 m und die Ansichtfläche max. 1,75 m<sup>2</sup> betragen.

**Einschnitte**  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

**Sonnenkollektoren**  
Sonneneingeleitungen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf Dächern installierte Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche auszurichten. Die Oberkante von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf maximal 30 cm höher als die Dachfläche liegen und den Dachfirst nicht überragen.

**Grenzbebauungen**  
Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Gebäuden ist die Dachneigung und Höhe des zuerst gebauten Gebäudes zu übernehmen.

**Einfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

**Stellplätze**  
Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:  
- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton  
- Schotterrasen  
- Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine  
- Rasenfugenpflaster  
- Natursteinpflaster

**5. Bestandsschutz**

Für bereits rechtmäßig errichtete Gebäude besteht ein Bestandsschutz.

Auch bei eventuellen An- und Umbauten können Abweichungen von Festsetzungen bezüglich Wandhöhe, Bauweise, Dachform sowie Dachneigung bei diesen Gebäuden entsprechend der Bestandssituation gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, soweit sie sich in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen.

**6. Sicherungsmaßnahmen gegen Baumwurf**

Bei Bauvorhaben innerhalb einer 30 m Zone zum Waldrand muß vor Baubeginn ein durch einen Prüfsachverständigen gemäß PrüfV/Bau (PrüfV/Bau = Verordnung über Prüfsachverständige, Prüferämter und Prüfsachverständige im Bauwesen) geprüfter und -hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit- bescheinigter Standsicherheitsnachweis vorliegen. Dieser muß die Konstruktion und eventuelle Dimensionierung von Gebäuden mit mindestens einem Aufenthaltsraum zur Aufnahme der aus dem Baumwurf auf das Gebäude entstehenden Lasten sicherstellen, so daß die sich im Gebäude aufhaltende Personen geschützt sind. Darüber hinaus ist eine abschließende Bescheinigung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Aufnahme der aus dem Baumwurf zu erwartenden Lasten durch den beauftragten Prüfsachverständigen gemäß PrüfV/Bau vor Bezug der Häuser zu erstellen.

**7. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

**8. Grünordnung**

- Gehölzbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.
- Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Verwitterung zu schützen.
- Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

**PFLANZLISTE**

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und klein-kronige Baumarten für gebäudehohe Pflanzungen.

**BÄUME- UND STRÄUCHER**

Bäume:	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Prunus avium	Prunus mahaleb	Stirnweichsel
Prunus padus	Sorbus aucuparia	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Sorbus aucuparia	Betula pendula	Sandbirne
Rhamnus frangula	Tilia cordata	Waldorn	Hainbuche
Crataegus monogyna	Rubus idaeus	Salix caprea	Robinie
Juglans regia	Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten	

**STRÄUCHER:**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter-Hartnagel
Corylus avellana	Hainbuche	Prunus spinosa	Schiele
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa spec.	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rubus fruticosus	Faulbaum	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rubus idaeus	Himbeere	Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide	Salix purpurea	Purpurweide

**PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose	Viburnum latana	Wolliger-Schneeball
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose		

**Nutzungsschablone**

WA	Art der Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet	
0,4	WH b 4,60 m	max. Grundflächenzahl 0,4
	WH t 7,30 m	max. Wandhöhe traufseitig bauseitig 4,60 m talseitig 7,30 m
O	SD 23° - 30°	Bauweise offene
ED		Dachform/-neigung Einzel- und Doppelhäuser Satteldach 23°-30°

**C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS**

- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gemeindegrenze
- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans NR. 4 „Burg – Erweiterung“

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muß mit Geruchsmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden.

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

**E. RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997  
 BauNVO (Bauordnungsverordnung) vom 23.01.1990  
 BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 14.08.2007  
 PlanzVO (Pflanzlichenverordnung) vom 15.12.1990  
 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) vom 15.12.1990  
 In der aktuellen Fassung

**F. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..18.05.2004.. die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..06.07.2004.. ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat von Winhöring hat am ..17.03.2009.. den Vorentwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am ..28.03.2009.. erfolgt.
  - 3. AUSLEGUNG (Öffentlegung)**  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..03.04.2009.. bis ..04.05.2009.. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
  - 4. BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..01.04.2009.. mit der üblichen Monatsfrist.
  - 5. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..19.05.2009.. den Bebauungsplan in der Fassung vom ..19.05.2009.. gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
  - 6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**  
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am **15. Juli 2009** gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
- Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winhöring, den **15. Juli 2009**

**1. Bürgermeister Dalfner**



**GEMEINDE WINHÖRING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BURG“ – ÜBERARBEITUNG (2. Änderung) der bestehenden Fassung vom 30.04.1966 mit der 1. Änderung vom 02.04.1970**

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BESCHLUSSFASSUNG vom **19.05.2009**

MASSTAB 1 : 1000

GEMEINDE: Winhöring  
 LANDKREIS: Altötting  
 REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

VORHABENTRÄGER: Winhöring, den **15. Juli 2009**

**1. Bürgermeister Dalfner**

**DIPL.-ING. DIETER WENDT**

Bahnhofplatz 2 84513 Töging a. Inn  
 Tel. (08931)92 83 91

Entwurfsverlauf:  
 1. Entwurf 27.01.2009  
 1. Entwurfsänderung 17.03.2009  
 2. Entwurfsänderung 19.05.2009  
 Beschlussfassung

**ARCHITEKTUR UND URBANPLANUNG**  
 Projekt-Nr. 0102