



Ausgang aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Winhöring
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterämterbehörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Information sind nur bedingt orientiert, insbesondere bei landschaftlichen Veränderungen können es zu Unfällen kommen.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Nebengebäude
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
- Flächen für Versorgungsanlagen für Elektrizität
- öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Pflanzverpflichtung bzw. Erhalt d. Grünbestandes
- zu erhaltenem Baum bzw. wieder zu pflanzender Baum
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung bei WA (A)**
WA: Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
GRZ 0,4: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
WH 5,90 m: Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 5,90 m
bei MD (B + C)
MD: Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)
GRZ 0,6: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
WH 6,30 m: Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,30 m

2. Bauweise

- offene Bauweise
- Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Abstandsflächen

- Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten

4. Stellplätze

- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen
- Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig

5. Äußere Gestaltung

- Dachform/Dachneigung**: Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 24°-35° zulässig
- Dachdeckung**: Die Dachdeckung hat mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen
- Dachgauben**: Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig
- Dachfenster**: Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m² zulässig
- Dacheinschnitte**: Dacheinschnitte sind unzulässig
- Kamine**: Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen
- Firstposition**: Der First muß auf der Längsseite des Gebäudes liegen
- Fassaden**: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, mit Holzverschalung oder in Holzbauweise auszuführen

- Sonnenenergieanlagen**: Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 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

6. Bestandsschutz

Für bereits rechtmäßig errichtete Gebäude besteht ein Bestandsschutz. Auch bei eventuellen Abweichungen von Festsetzungen bezüglich Wandhöhe, Bauweise, Dachform sowie Dachneigung bei diesen Gebäuden entsprechend der Bestandsituation gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, soweit sie sich in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Schutz vor Grund- und Hangwasser

Ausdrücklich hingewiesen wird auf einen periodisch erhöhten Grundwasserstand im tiefer gelegenen Bereich. Bei den an den Hang angelegten Parzellen muß zusätzlich mit Hangwasser gerechnet werden

9. Belange der Denkmalpflege

Neben den als Baudenkmal gekennzeichneten Gebäuden liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Bereich der historischen Alttore von Obersteinhöring. Alttore sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes

10. Grünordnung

- Gehölzstände 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 angefangener 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen
- Mutterbuden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Verwitterung zu schützen

PFLANZLISTE

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

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus mahaleb	Steinweißel
Prunus avium	Vogelbeere	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Betula pendula	Sanddorn
Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Carpinus betulus	Hornbuche
Tilia cordata	Weißdorn	Rubus fruticosus	Bronnbere
Crataegus monogyna	Waldnuß	Salix purpurea	Purpurweide
Juglans regia	Waldnuß		
Obstbaumhaub- und Hochstamm	- alle Sorten		

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

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

Nutzungsschablone WA

WA	WH 5,90 m
o	SD 24°-35°
ED	

Nutzungsschablone MD

MD	WH 6,30 m
o	SD 24°-35°
ED	

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- bestehendes Gebäude
- vorgeschlagene zusätzliche Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Nummerierung der neu zu bebauenden Grundstücke
- vorgeschlagener zusätzlicher Baum

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
- PlanVO (Planungsverordnung) vom 18.12.1990
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom 27.01.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. BILLIGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat von Winhöring hat am 22.09.2009 den Vorentwurf und die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf beschlossen.

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Gemeinde Winhöring hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2009 sowie erneut mit Schreiben vom 22.12.2009 mit der üblichen Monatsfrist.

5. AUSLEGUNG (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2009 bis 25.01.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom 27.04.2010 das Liebesungsplan in der Fassung vom 27.04.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 2. Juli 2010 gemäß § 10 Abs. 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 Vorschriften über die 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 worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winhöring, den 2. Juli 2010
Dieter Wendt, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Steinhöring“

MIT FINGEARBEITETEM GRÜNDORUNGSPLAN
MASSTAB 1:1000
BESCHLUSSENFASSUNG vom 27.04.2010
GEMEINDE: Winhöring
LANDKREIS: Altötting
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

VORHABENSTRÄGER:
Winhöring, den 2. Juli 2010
Gemeinde Winhöring
Dieter Wendt
1. Bürgermeister
DIPL.-ING. DIETER WENDT
Entwurfsverlauf:
1. Entwurf 22.09.2009
2. Entwurf 18.12.2009
3. Beschlussfassung 27.04.2010
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG
Bainhofplatz 2 84613 Töging a. Inn
Tel. (0863) 192 83 91
Töging, 10.05.2010
Projekt-Nr. 0098