



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**  
 Gemarkung: Winhöring  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterämter-Behörde vorbehalten.  
 Veranschauligungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gesteuert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.  
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.  
 Zur Information: Die Katasterämter sind insbesondere bei landesrechtlich dargestellten Grenzen kann es zu Unklarheiten kommen.



**GEMEINDE WINHÖRING**

**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Nebengebäude. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Angabe der angestrebten Ausbaubreiten von Straße und Gehweg
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnen zulässig. Zulässig im Sichtdreieck sind einzelne Hochstamm-Bäume. (Nur dargestellt, wenn sich das Sichtdreieck nicht ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befindet.)
- Flächen für Versorgungsanlagen für Elektrizität (Standorte für Transformatorgebäude)
- öffentliche Grünfläche
- Flächen mit Pflanzverpflichtung bzw. Erhalt d. Grünbestandes auf privatem Grund (Bäume, Sträucher, Streuobstwiesen) zu erhaltenem Baum bzw. wieder zu pflanzender Baum
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Bei Bauvorhaben im Bereich dieser unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Hausgruppen ist eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde einzuholen, darin gemachte Auflagen sind zu berücksichtigen.

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- bei WA (A)**
- 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 sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- GRZ 0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- WH 5,90 m** Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 5,90 m. Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.
- bei MD (B + C)**
- MD** Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)  
 Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- GRZ 0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- WH 6,30 m** Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,30 m. Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

- 2. Bauweise**
- o** offene Bauweise
- Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (Reihenhäuser sind nicht zulässig)  
 Im Bereich des Dorfgebietes (MD) sind darüber hinaus bäuerliche Betriebsgebäude zulässig.
- 3. Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten; die Gültigkeit des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 6 BayBO wird angeordnet.
- 4. Stellplätze**
- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein / gemessen von der Grundstücksgrenze.
- 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:  
 - Rieseel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton  
 - Schotterrasen / - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine  
 - Rasengraspflaster / - Natursteinpflaster

- 5. Äußere Gestaltung**
- Dachform/ Dachneigung** Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 24°-35° zulässig. Soweit sich davon abweichende Dachformen und Dachneigungen in der bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen können diese als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
- Dachdeckung** Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Für untergeordnete Bauteile ist auch eine matte, nicht reflektierende Bläschdeckung in Kupfer-, Zink- bzw. Alufarben, oder eine Glasdeckung zulässig. Soweit sich begrünte 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 Fläche der Gaube darf max. 1,30 m und die Ansichtfläche max. 1,75 m<sup>2</sup> betragen.
- Dachfenster** Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m<sup>2</sup> 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. Für die verputzten Wändenflächen sind nur ruhige Strukturen zulässig. Große Farbton sind unzulässig. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

- 6. Bestandsschutz**
- Für bereits rechtmäßig errichtete Gebäude besteht ein Bestandsschutz. Auch bei eventuellen Umbauten können Abweichungen von Festsetzungen bezüglich Wandhöhe, Bauweise, Dachform sowie Dachneigung bei diesen Gebäuden entsprechend der Bestands-situation 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 Hang angelegten Parzellen muß zusätzlich mit Hangwasser gerechnet werden. Daher ist vor Baubeginn das jeweilige Grundstück auf anstehendes oder trickendes Wasser zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung oder Herstellung einer wasserdichten Wanne) zu treffen.
- 9. Belange der Denkmalpflege**
- Neben den als Baudenkmal gekennzeichneten Gebäude liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Bereich der historischen Altorte von Obersteinhöring und Untersteinhöring. Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Im Bereich folgender Flurnummern ist daher vor allen Baumaßnahmen bei denen es zu Oberbodenabtrag oder Erdarbeiten kommt, eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen:  
 Fl. Nr. 589; 1648; 1649/1; 1649/2; 1649/3; 1649/4; 1649; 1649/1; 1649/2; 1649/3; 1653; 1653/3; 1653/4; 1653/5; 1653/6; 1653/7; 1653/8; 1658/1; 1658/2; 1658/3; 1658/4; 1658/5; 1658/6; 1658/7; 1658/8; 1658/9; 1658/10; 1658/11; 1658/12; 1658/13; 1658/14; 1658/15; 1658/16; 1658/17; 1658/18; 1658/19; 1658/20; 1658/21; 1658/22; 1658/23; 1658/24; 1658/25; 1658/26; 1658/27; 1658/28; 1658/29; 1658/30; 1658/31; 1658/32; 1658/33; 1658/34; 1658/35; 1658/36; 1658/37; 1658/38; 1658/39; 1658/40; 1658/41; 1658/42; 1658/43; 1658/44; 1658/45; 1658/46; 1658/47; 1658/48; 1658/49; 1658/50; 1658/51; 1658/52; 1658/53; 1658/54; 1658/55; 1658/56; 1658/57; 1658/58; 1658/59; 1658/60; 1658/61; 1658/62; 1658/63; 1658/64; 1658/65; 1658/66; 1658/67; 1658/68; 1658/69; 1658/70; 1658/71; 1658/72; 1658/73; 1658/74; 1658/75; 1658/76; 1658/77; 1658/78; 1658/79; 1658/80; 1658/81; 1658/82; 1658/83; 1658/84; 1658/85; 1658/86; 1658/87; 1658/88; 1658/89; 1658/90; 1658/91; 1658/92; 1658/93; 1658/94; 1658/95; 1658/96; 1658/97; 1658/98; 1658/99; 1658/100; 1658/101; 1658/102; 1658/103; 1658/104; 1658/105; 1658/106; 1658/107; 1658/108; 1658/109; 1658/110; 1658/111; 1658/112; 1658/113; 1658/114; 1658/115; 1658/116; 1658/117; 1658/118; 1658/119; 1658/120; 1658/121; 1658/122; 1658/123; 1658/124; 1658/125; 1658/126; 1658/127; 1658/128; 1658/129; 1658/130; 1658/131; 1658/132; 1658/133; 1658/134; 1658/135; 1658/136; 1658/137; 1658/138; 1658/139; 1658/140; 1658/141; 1658/142; 1658/143; 1658/144; 1658/145; 1658/146; 1658/147; 1658/148; 1658/149; 1658/150; 1658/151; 1658/152; 1658/153; 1658/154; 1658/155; 1658/156; 1658/157; 1658/158; 1658/159; 1658/160; 1658/161; 1658/162; 1658/163; 1658/164; 1658/165; 1658/166; 1658/167; 1658/168; 1658/169; 1658/170; 1658/171; 1658/172; 1658/173; 1658/174; 1658/175; 1658/176; 1658/177; 1658/178; 1658/179; 1658/180; 1658/181; 1658/182; 1658/183; 1658/184; 1658/185; 1658/186; 1658/187; 1658/188; 1658/189; 1658/190; 1658/191; 1658/192; 1658/193; 1658/194; 1658/195; 1658/196; 1658/197; 1658/198; 1658/199; 1658/200; 1658/201; 1658/202; 1658/203; 1658/204; 1658/205; 1658/206; 1658/207; 1658/208; 1658/209; 1658/210; 1658/211; 1658/212; 1658/213; 1658/214; 1658/215; 1658/216; 1658/217; 1658/218; 1658/219; 1658/220; 1658/221; 1658/222; 1658/223; 1658/224; 1658/225; 1658/226; 1658/227; 1658/228; 1658/229; 1658/230; 1658/231; 1658/232; 1658/233; 1658/234; 1658/235; 1658/236; 1658/237; 1658/238; 1658/239; 1658/240; 1658/241; 1658/242; 1658/243; 1658/244; 1658/245; 1658/246; 1658/247; 1658/248; 1658/249; 1658/250; 1658/251; 1658/252; 1658/253; 1658/254; 1658/255; 1658/256; 1658/257; 1658/258; 1658/259; 1658/260; 1658/261; 1658/262; 1658/263; 1658/264; 1658/265; 1658/266; 1658/267; 1658/268; 1658/269; 1658/270; 1658/271; 1658/272; 1658/273; 1658/274; 1658/275; 1658/276; 1658/277; 1658/278; 1658/279; 1658/280; 1658/281; 1658/282; 1658/283; 1658/284; 1658/285; 1658/286; 1658/287; 1658/288; 1658/289; 1658/290; 1658/291; 1658/292; 1658/293; 1658/294; 1658/295; 1658/296; 1658/297; 1658/298; 1658/299; 1658/300; 1658/301; 1658/302; 1658/303; 1658/304; 1658/305; 1658/306; 1658/307; 1658/308; 1658/309; 1658/310; 1658/311; 1658/312; 1658/313; 1658/314; 1658/315; 1658/316; 1658/317; 1658/318; 1658/319; 1658/320; 1658/321; 1658/322; 1658/323; 1658/324; 1658/325; 1658/326; 1658/327; 1658/328; 1658/329; 1658/330; 1658/331; 1658/332; 1658/333; 1658/334; 1658/335; 1658/336; 1658/337; 1658/338; 1658/339; 1658/340; 1658/341; 1658/342; 1658/343; 1658/344; 1658/345; 1658/346; 1658/347; 1658/348; 1658/349; 1658/350; 1658/351; 1658/352; 1658/353; 1658/354; 1658/355; 1658/356; 1658/357; 1658/358; 1658/359; 1658/360; 1658/361; 1658/362; 1658/363; 1658/364; 1658/365; 1658/366; 1658/367; 1658/368; 1658/369; 1658/370; 1658/371; 1658/372; 1658/373; 1658/374; 1658/375; 1658/376; 1658/377; 1658/378; 1658/379; 1658/380; 1658/381; 1658/382; 1658/383; 1658/384; 1658/385; 1658/386; 1658/387; 1658/388; 1658/389; 1658/390; 1658/391; 1658/392; 1658/393; 1658/394; 1658/395; 1658/396; 1658/397; 1658/398; 1658/399; 1658/400; 1658/401; 1658/402; 1658/403; 1658/404; 1658/405; 1658/406; 1658/407; 1658/408; 1658/409; 1658/410; 1658/411; 1658/412; 1658/413; 1658/414; 1658/415; 1658/416; 1658/417; 1658/418; 1658/419; 1658/420; 1658/421; 1658/422; 1658/423; 1658/424; 1658/425; 1658/426; 1658/427; 1658/428; 1658/429; 1658/430; 1658/431; 1658/432; 1658/433; 1658/434; 1658/435; 1658/436; 1658/437; 1658/438; 1658/439; 1658/440; 1658/441; 1658/442; 1658/443; 1658/444; 1658/445; 1658/446; 1658/447; 1658/448; 1658/449; 1658/450; 1658/451; 1658/452; 1658/453; 1658/454; 1658/455; 1658/456; 1658/457; 1658/458; 1658/459; 1658/460; 1658/461; 1658/462; 1658/463; 1658/464; 1658/465; 1658/466; 1658/467; 1658/468; 1658/469; 1658/470; 1658/471; 1658/472; 1658/473; 1658/474; 1658/475; 1658/476; 1658/477; 1658/478; 1658/479; 1658/480; 1658/481; 1658/482; 1658/483; 1658/484; 1658/485; 1658/486; 1658/487; 1658/488; 1658/489; 1658/490; 1658/491; 1658/492; 1658/493; 1658/494; 1658/495; 1658/496; 1658/497; 1658/498; 1658/499; 1658/500; 1658/501; 1658/502; 1658/503; 1658/504; 1658/505; 1658/506; 1658/507; 1658/508; 1658/509; 1658/510; 1658/511; 1658/512; 1658/513; 1658/514; 1658/515; 1658/516; 1658/517; 1658/518; 1658/519; 1658/520; 1658/521; 1658/522; 1658/523; 1658/524; 1658/525; 1658/526; 1658/527; 1658/528; 1658/529; 1658/530; 1658/531; 1658/532; 1658/533; 1658/534; 1658/535; 1658/536; 1658/537; 1658/538; 1658/539; 1658/540; 1658/541; 1658/542; 1658/543; 1658/544; 1658/545; 1658/546; 1658/547; 1658/548; 1658/549; 1658/550; 1658/551; 1658/552; 1658/553; 1658/554; 1658/555; 1658/556; 1658/557; 1658/558; 1658/559; 1658/560; 1658/561; 1658/562; 1658/563; 1658/564; 1658/565; 1658/566; 1658/567; 1658/568; 1658/569; 1658/570; 1658/571; 1658/572; 1658/573; 1658/574; 1658/575; 1658/576; 1658/577; 1658/578; 1658/579; 1658/580; 1658/581; 1658/582; 1658/583; 1658/584; 1658/585; 1658/586; 1658/587; 1658/588; 1658/589; 1658/590; 1658/591; 1658/592; 1658/593; 1658/594; 1658/595; 1658/596; 1658/597; 1658/598; 1658/599; 1658/600; 1658/601; 1658/602; 1658/603; 1658/604; 1658/605; 1658/606; 1658/607; 1658/608; 1658/609; 1658/610; 1658/611; 1658/612; 1658/613; 1658/614; 1658/615; 1658/616; 1658/617; 1658/618; 1658/619; 1658/620; 1658/621; 1658/622; 1658/623; 1658/624; 1658/625; 1658/626; 1658/627; 1658/628; 1658/629; 1658/630; 1658/631; 1658/632; 1658/633; 1658/634; 1658/635; 1658/636; 1658/637; 1658/638; 1658/639; 1658/640; 1658/641; 1658/642; 1658/643; 1658/644; 1658/645; 1658/646; 1658/647; 1658/648; 1658/649; 1658/650; 1658/651; 1658/652; 1658/653; 1658/654; 1658/655; 1658/656; 1658/657; 1658/658; 1658/659; 1658/660; 1658/661; 1658/662; 1658/663; 1658/664; 1658/665; 1658/666; 1658/667; 1658/668; 1658/669; 1658/670; 1658/671; 1658/672; 1658/673; 1658/674; 1658/675; 1658/676; 1658/677; 1658/678; 1658/679; 1658/680; 1658/681; 1658/682; 1658/683; 1658/684; 1658/685; 1658/686; 1658/687; 1658/688; 1658/689; 1658/690; 1658/691; 1658/692; 1658/693; 1658/694; 1658/695; 1658/696; 1658/697; 1658/698; 1658/699; 1658/700; 1658/701; 1658/702; 1658/703; 1658/704; 1658/705; 1658/706; 1658/707; 1658/708; 1658/709; 1658/710; 1658/711; 1658/712; 1658/713; 1658/714; 1658/715; 1658/716; 1658/717; 1658/718; 1658/719; 1658/720; 1658/721; 1658/722; 1658/723; 1658/724; 1658/725; 1658/726; 1658/727; 1658/728; 1658/729; 1658/730; 1658/731; 1658/732; 1658/733; 1658/734; 1658/735; 1658/736; 1658/737; 1658/738; 1658/739; 1658/740; 1658/741; 1658/742; 1658/743; 1658/744; 1658/745; 1658/746; 1658/747; 1658/748; 1658/749; 1658/750; 1658/751; 1658/752; 1658/753; 1658/754; 1658/755; 1658/756; 1658/757; 1658/758; 1658/759; 1658/760; 1658/761; 1658/762; 1658/763; 1658/764; 1658/765; 1658/766; 1658/767; 1658/768; 1658/769; 1658/770; 1658/771; 1658/772; 1658/773; 1658/774; 1658/775; 1658/776; 1658/777; 1658/778; 1658/779; 1658/780; 1658/781; 1658/782; 1658/783; 1658/784; 1658/785; 1658/786; 1658/787; 1658/788; 1658/789; 1658/790; 1658/791; 1658/792; 1658/793; 1658/794; 1658/795; 1658/796; 1658/797; 1658/798; 1658/799; 1658/800; 1658/801; 1658/802; 1658/803; 1658/804; 1658/805; 1658/806; 1658/807; 1658/808; 1658/809; 1658/810; 1658/811; 1658/812; 1658/813; 1658/814; 1658/815; 1658/816; 1658/817; 1658/818; 1658/819; 1658/820; 1658/821; 1658/822; 1658/823; 1658/824; 1658/825; 1658/826; 1658/827; 1658/828; 1658/829; 1658/830; 1658/831; 1658/832; 1658/833; 1658/834; 1658/835; 1658/836; 1658/837; 1658/838; 1658/839; 1658/840; 1658/841; 1658/842; 1658/843; 1658/844; 1658/845; 1658/846; 1658/847; 1658/848; 1658/849; 1658/850; 1658/851; 1658/852; 1658/853; 1658/854; 1658/855; 1658/856; 1658/857; 1658/858; 1658/859; 1658/860; 1658/861; 1658/862; 1658/863; 1658/864; 1658/865; 1658/866; 1658/867; 1658/868; 1658/869; 1658/870; 1658/871; 1658/872; 1658/873; 1658/874; 1658/875; 1658/876; 1658/877; 1658/878; 1658/879; 1658/880; 1658/881; 1658/882; 1658/883; 1658/884; 1658/885; 1658/886; 1658/887; 1658/888; 1658/889; 1658/890; 1658/891; 1658/892; 1658/893; 1658/894; 1658/895; 1658/896; 1658/897; 1658/898; 1658/899; 1658/900; 1658/901; 1658/902; 1658/903; 1658/904; 1658/905; 1658/906; 1658/907; 1658/908; 1658/909; 1658/910; 1658/911; 1658/912; 1658/913; 1658/914; 1658/915; 1658/916; 1658/917; 1658/918; 1658/919; 1658/920; 1658/921; 1658/922; 1658/923; 1658/924; 1658/925; 1658/926; 1658/927; 1658/928; 1658/929; 1658/930; 1658/931; 1658/932; 1658/933; 1658/934; 1658/935; 1658/936; 1658/937; 1658/938; 1658/939; 1658/940; 1658/941; 1658/942; 1658/943; 1658/944; 1658/945; 1658/946; 1658/947; 1658/948; 1658/949; 1658/950; 1658/951; 1658/952; 1658/953; 1658/954