LEGENDE

o———o	VORGESEHENE FLURSTUCKSGRENZE
- - - -	TEILUNG DER GRUNDSTUCKE
□	BESTEHENDE GEBAUDE
□ (rot)	BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WR	REINES WOHNGEBIET
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
0,4	GRUNDFLACHENZAHL
(0,8)	GESCHOSSFLACHENZAHL
o	OFFENE BAUWEISE
(H)	NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
——— (blau)	BAUGRENZEN
Ga	FLACHEN FUR GARAGEN
(gelb)	OFFENTLICHE VERKEHRSFLACHEN
———	FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG
1	HAUSNUMMER
■ ■ ■ ■	GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
•—•—•—•	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(grün)	OFFENTLICHE GRUNFLACHE
(Dreieck)	SICHTFLACHEN AN STRASSENEINMUNDUNGEN (NUTZUNGSBESCHRANKUNGEN)

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLACHENZAHL	GESCHOSSFLACHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

ZULASSIGE DACHNEIGUNGEN

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde Winhöring hat am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

   Die Gemeinde hat am 25.06.2001 die Aktualisierung und Neufassung des Bebauungsplanes beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

   Winhöring, den 24.07.2002

   (Siegel) (Bürgermeister)

2. Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Neuötting, den 11.12.2001

   Geändert: 27.03.2002

   (Dipl.-Ing. Friedrich P. Fandrey, Architekt)

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB.

   Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch:
   a) eine Informationsveranstaltung am .... mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ....

   b) eine öffentliche Auslegung des Bauleitplan-Vorentwurfes in der Zeit vom .... bis ....

   Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit, sich zu äußern.

   Winhöring, den ....

   (Siegel) (Bürgermeister)

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB
   Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.05.2002 bis 17.06.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

   Winhöring, den 24.07.2002

   (Siegel) (Bürgermeister)

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB vom 14.05.2002 bis 17.06.2002 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Winhöring, den 24.07.2002

   (Siegel) (Bürgermeister)

6. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.07.2002 Diesen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BBauG als Satzung beschlossen.

   Winhöring, den 24.07.2002

   (Siegel) (Bürgermeister)

7. Mit Schreiben vom .... wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Altötting angezeigt (Paragraph 11 Abs. 3 BauGB).
   Mit Schreiben vom .... wurde vom Landratsamt Altötting mitgeteilt, daß keine Verletzungen von Verfahrensvorschriften vorliegen.

   Winhöring, den ....

   (Siegel) (Bürgermeister)

8. Die Gemeinde Winhöring hat den Satzungsbeschluss des Bebauugsplanes am 24.07.2002 bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns 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 24.07.2002

   (Siegel) (Bürgermeister)

1. Änderung
Änderungsbeschluss: 26.06.2006
Satzungsbeschluss: 19.12.2006

Bebauungsplan Nr. 1 „Winhöring West" – 2. Änderung
für den gesamten Geltungsbereich
im vereinfachten Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB
Betreff: Zulassung auch von Walmdächern und weiterer Dachfarben

Verfahrensablauf und Bekanntmachung

1. **Änderungsbeschluss und Billigung der Planung:**
   Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am **19.02.2013** mit Beschluss Nr. **1124** die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. **Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 erfolgte am **28.02.2013**
   In der Zeit vom **08.03.2013** bis einschließlich **08.04.2013** fand die öffentliche Auslegung statt.

3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
   Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **28.02.2013** um fachliche Stellungnahme zum Planentwurf gebeten
   (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. **Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:**
   Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. **1172** vom **14.05.2013** die eingegangenen Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring, den **15.05.2013**
GEMEINDE WINHÖRING

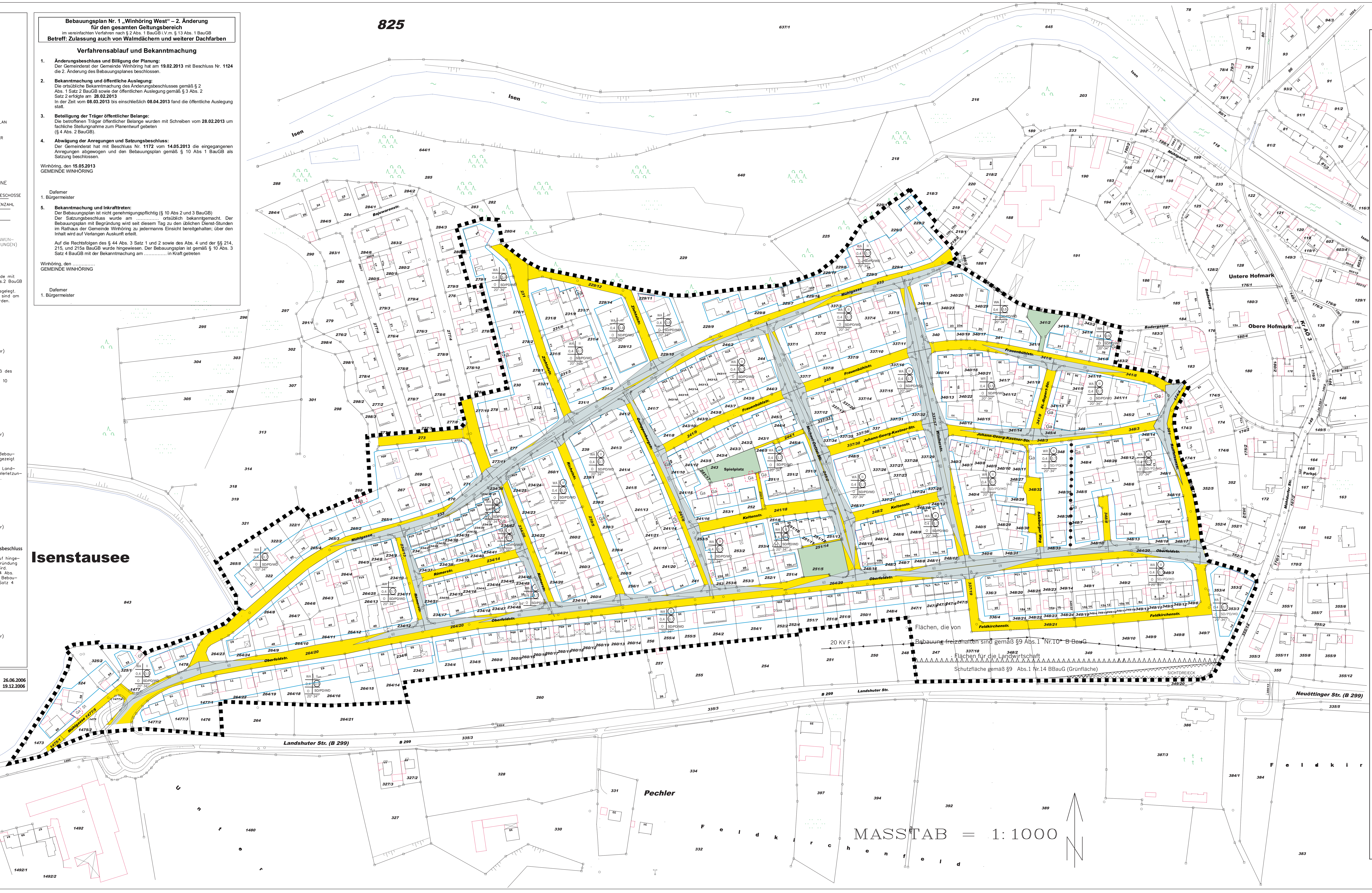
Dafener
1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
   Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs 2 und 3 BauGB)
   Der Satzungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-Stunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215, und 215a BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am .... in Kraft getreten

Winhöring, den ....
GEMEINDE WINHÖRING

Dafener
1. Bürgermeister



GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR.1 "WINHÖRING WEST"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 20.Oktober.1964 mit sämtlichen Änderungen bzw. Ergänzungen ist Grundlage der Neufassung 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 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als (Teilfläche) Reines Wohngebiet gemäß § 3 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. Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:
1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNV)
   Die Gebäude müssen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser, bzw. Hausgruppen errichtet werden.

§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO unzulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung ist in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

(1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern auszuführen. Auch Walmdächer sind zugelassen. Der Traufüberstand darf maximal 0,60m betragen.
Die Hauptfirstrichtung muss in jedem Fall parallel zur Gebäudelängsseite liegen. In untergeordnetem Maß kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung).
Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauzellen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die zulässigen Dachneigungen sind als Planeintrag jeweils angegeben.
Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln oder roten Pfannen zu erfolgen. Auch die Dachfarben braun und anthrazit sind zugelassen.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen, und die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 2/5 der Gebäudelänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind unzulässig!

(3) Außenwände:
Die Außenwände sind in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig.
Mauerwerksaußenwände 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 Brandabstandsregelungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.

(4) Wandöffnungen:
Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben.
Fenster über 1,30m 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 Fußpfette. Für alle Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschossen liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,30m 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.
Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
Die Fußbodenoberkante 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 eingefriedet werden darf.
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).
Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

§ 11 Geh –, Fahr – und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Geh- und Fahrtrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger 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 Wintergärten und überdachte Pergolen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO entfallen. Dabei ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.
Diese Ausnahmevorschrift ist auf Doppel- und Reihenhausgrundstücke begrenzt.

§ 15 Grünordnung

1. OFFENTLICHE GRUNFLACHEN
1.1 Dieser Bebauungsplan weist öffentliche Grünflächen aus, die alle nach Objektplänen der Gemeinde gestaltet sind. Gleiches gilt für die Strassenbegrünung.

2. PRIVATE GRUNFLACHEN
2.1 In jedem Privatgarten müssen je 200 m2 Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum und drei standortheimische Sträucher gepflanzt werden.
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 Baus 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 PFLANZGROSSEN
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: BAUME

Heimische Obstgehölze sowie	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)	-- "Baumanii" (=ohne Frucht)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)	Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Kätzchenweide)	Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)	

Pflanzgrößen an Straßen: StU mind. 18–20 sonst: StU mind. 14–16

VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRAUCHER
* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4) !

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crathaegus oxyacantha (Weißdorn)	Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)**
Ligustrum vulgare (Liguster)*	Lonicara xylost. (Heckenkirsche)*
Prunus padus (Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Vielbl. Rose)
Rosa Rugosa (Apfelrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum Lantana (Schneeball)
Viburnum opulus (Gem.Schneeball)*	

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv. 60–100

4. NEGATIVLISTEN
Folgende Arten sollen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (* = Angabe zur Giftklasse; vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse in allen Arten und Formen)
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)***
Juniperus sabina (Sadebaum)***
Juniperus virginiana (virg. Zeder)***
Taxus baccata (Eibe)**
Picea i.S. (Fichten)
Trauer- (Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) *giftig bzw. **stark giftig oder ***sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mecereum (Seidelbast)***	Euonimus europaeus (Pfaffenhütchen)**
Laburnum spec. (Goldregen)**	Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*

5. FREIFLÄCHENPLANE/EINGRUNUNGSPLANE
Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

6. EINFRIEDUNGEN
Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen; 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.

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

9. ERGANZENDE VORSCHRIFTEN
Im Norden der Grundstücke Fl.Nr. 265/5 bis 322/1 befindet sich ein mit Gehölzen bestockter Hang. Dieser bildet einen schönen natürlichen Ortsrand und darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der Hang mit seinem Gehölzbestand muss erhalten bleiben.

Die Festsetzungen des GRUNORDNUNGSPLANES zum Bebauungsplan (Neufassung vom 26.01.1977) behalten weiterhin Gültigkeit, falls hier keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

§ 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 (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – sämtliche 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.