

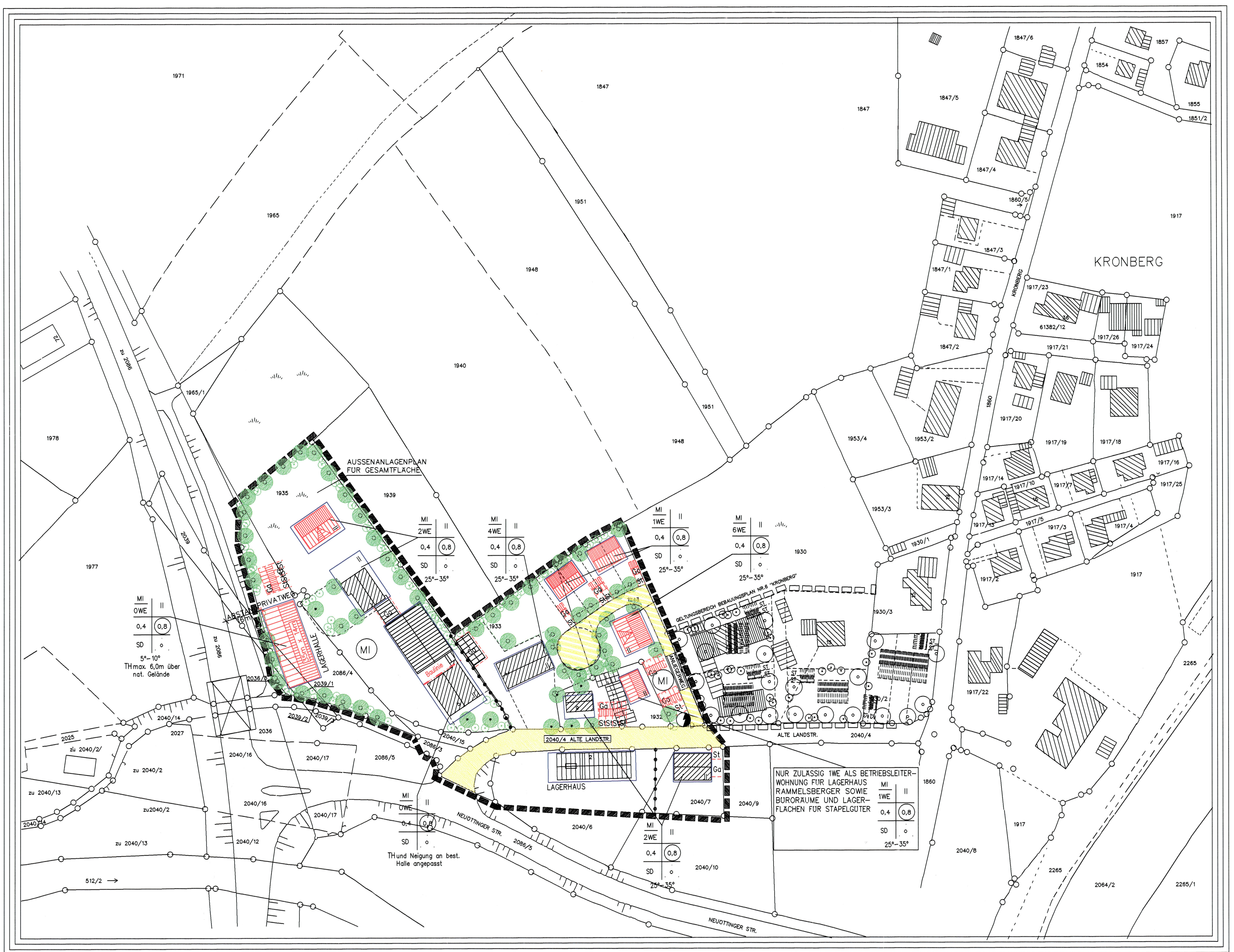
GEMEINDE WINHORING

BEBAUUNGSPLAN NR.18 "KRONBERG ÖSTLICH DER B 299 - ALTE LANDSTRASSE -"

SATZUNG

- § 1 Bebauungsplan und Grundordnungsplan**
Die gründerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 17.02.1997 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom ist wesentlicher Bestandteil 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 Mischgebiet gemäß § 6 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. Geschosflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschosshöhe ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- § 5 Bauweise**
Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:
1. Offene Bauweise (Sitz Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude müssen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser 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 im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind durchwegs wahlweise vorgesehen und als Empfehlung zu sehen. Bei Einhaltung der Bauregeln und Abstandsflächen ist eine 90-gradige Drehung der Gebäudestellung möglich. Die Firstrichtung ist jedoch in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzuziehen.
- § 8 Gestaltung der baulichen Anlagen**
Innerhalb einer in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauherren die Gebäudepläne aufeinander abzustimmen. Zur baukörperlichen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Hausgruppen im Zusammenhang darzustellen.
- (1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Der Traufüberstand darf maximal 0,50m 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 Bauzonen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die zulässigen Dachneigungen sind als Planeintrag jeweils angegeben.
Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Platten zu erfolgen.
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptfirstrichtung unterordnen.
Dachanschlüsse (Negativgauben) sind unzulässig.
- (2) Außenwände:
Die Außenwände sind in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig.
Mauerwerkaußenwände sind zu verputzen (Zierputz ist unzulässig) und mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen.
Bei Holzkonstruktionsaußenwänden sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig.
Gipsputz- und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig.
Auf die Brandschutzanforderungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.
- (3) Wandöffnungen:
Fenster und Fensterläden sollen stehendes Format haben.
Fenster über 1,30m Höhe sind mit Spalten zu gliedern.
Garagentore sind nur in einer Stelle bis zu 2,50m zulässig. Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mindestens 0,20m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
- (4) Balkone:
Balkone sind einheitlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balken- Bodenplatten erlaubt.
- (5) Kniestocke:
Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußplatte. Für die Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschosse liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,30m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen.
- (6) Immissionsschutz:
Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der neu zu errichtenden Wohnhäuser muß mindestens je ein Fenster der zu den Gewerbetrieben nicht direkt zugehörigen Gebäudeseite zugewandt werden, damit bei vorübergehendem Nachtbetrieb der Firmen und einem teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf möglich ist.
- § 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 grundsätzlich nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen, strobenseitig nicht mehr als 0,30m über OK Straße (Borststein).
- § 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, Garagenflächen und Parkplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rosenlage).
Für jede Wohninheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohnheiten ist zusätzlich pro zwei Wohnheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.
- § 11 Geh - , Fahr - und Leitungsrechte**
Die im Plan eingezeichneten Geh- und Fahrrechte 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 Grünordnung**
- 1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
1.1 Dieser Bebauungsplan weist keine öffentlichen Grünflächen aus. Die notwendigen Pflanzungen zur Ortsrandeengrünung haben durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen, und zwar exakt nach Planeintrag mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen) und zwei exakt nach Planeintrag mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen) und zwei exakt nach Planeintrag mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen) und zwei exakt nach Planeintrag mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen).
Soweit Strauchpflanzungen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.
- 2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
2.1 In jedem Privatgarten hat die Bepflanzung exakt nach Planeintrag zu erfolgen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzenlisten 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 Baues 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 PFLANZGRÖßEN**
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: BÄUME
Heimische Obstgehölze sowie
Acer platanoides (Süßahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix caprea (Küchenweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- - "Baumlinn" (=ohne Frucht)
Cornus betulus (Hornbuche)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
- VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER**
* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4) !
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus ovellana (Hose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)*
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Apfelfrose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Geme. Schneeball)
Cornus sanguinea (Hortkirsche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)**
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa multiflora (Vielbl. Rose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Viburnum Lantana (Schneeball)
- VERZEICHNIS 3: HEIMISCHE STRÄUCHER**
* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4) !
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus ovellana (Hose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)*
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Apfelfrose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Geme. Schneeball)
- 4. PFLANZVERBOT (NEGATIVLISTEN)**
Folgende Arten dürfen 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 (Südbaum)
Juniperus virginiana (virg. Zeder)***
Taxus baccata (Eibe)**
Picea LS (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 MAB Nr. 21/1976) "giftig bzw. *stark giftig oder ***sehr stark giftig (sehr lebensgefährlich) sind"
Daphne genkwa (Seidelbäumchen)
Lobelia spec. (Goldregen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*
Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*
- 5. FREIFLÄCHENPLÄNE/EINGRÜNUNGSPLÄNE**
Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter EINGRÜNUNGSPLAN beizulegen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planerfolgern auszubereiten.
- 6. EINFRIEDUNGEN**
Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staket; Hanliche) bis max. 1,0m zulässig. Im Bereich von Sichtbänken 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, freistehende Hecken oder Strauchgruppen hinterfangt werden. Durch strengen Schnitt abweisende Heckenformen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen, und sollten auch grundsätzlich vermieden werden.
- 7. BELÄGE**
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rosenlage).
- 8. SICHTBREMEN**
In Sichtdreiecken sind keine Sichthindernisse über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pfandichte Sichtbehinderungen erfolgen.
- § 15 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.



LEGENDE

- VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
- TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- GEWERBEGEBET
- MISCHGEBET
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- ZWEI
- ZAH DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- ZAH DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTOPEZIE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- FFRSTRICHUNG EMPFOHLEN
- BALUNNE
- BAUGRENZEN
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
- OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN MIT MASSANGABE
- FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG
- VERKEHRSLÄCHEN MIT BESONDEREM BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIES-DECKE, WASSERGEWÄNDIGE DECKE o.ä.)
- GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- WEISE ODER SCHOTTERRASEN
- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENENKUNDTUNGEN (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME BAUMREHEN ODER BAUMGRUPPEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE KLEINERE BÄUME UND STRÄUCHER ALS FREIWACHSENDE HECKENPFLANZUNG
- PARZELLENUMMER
- TRAFOSTATION

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSCHAELONE

BAUGEBIET	ZAH DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
ZULASSIGE DACHNEIGUNGEN	

VERFAHRENSABLAUF

- Die Gemeinde Winhöring hat am 22.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 01.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Winhöring, den 14.02.2005
- Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Neutding, den 17.02.1997
geändert: 01.09.2000
geändert: 22.04.2004
geändert: 08.01.2004
geändert: 30.11.2004
(Dipl.-Ing. Friedrich P. Pandrey, Architekt)
- Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB.
Von der Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen, weil sich die Aufstellung des Bebauungsplanes nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.
Winhöring, den 14.02.2005
- Die Entwürfe dieses Bebauungsplanes wurden mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB insgesamt vier mal und zwar in der Zeit:
vom 10.07.1997 bis 11.08.1997 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
vom 02.03.2001 bis 04.04.2001 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
vom 27.05.2002 bis 28.06.2002 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Winhöring, den 14.02.2005
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB, insgesamt vier mal, parallel zu den jeweiligen Auslegungen.
Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.05.1997 bis 16.06.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.02.2001 bis 21.03.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.05.2002 bis 13.06.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.04.2004 bis 19.05.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Winhöring, den 14.02.2005
- Mit Schreiben vom 18.01.2005 wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Alltting zur Genehmigung vorgelegt.
Mit Schreiben vom 08.02.2005 wurde vom Landratsamt Alltting mitgeteilt, daß keine Verletzungen von Verfahrensvorschriften vorliegen und die Genehmigung erteilt.
Winhöring, den 14.02.2005
- Die Gemeinde Winhöring hat die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes am 15.02.2005 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 15.02.2005

MASSTAB = 1:1000