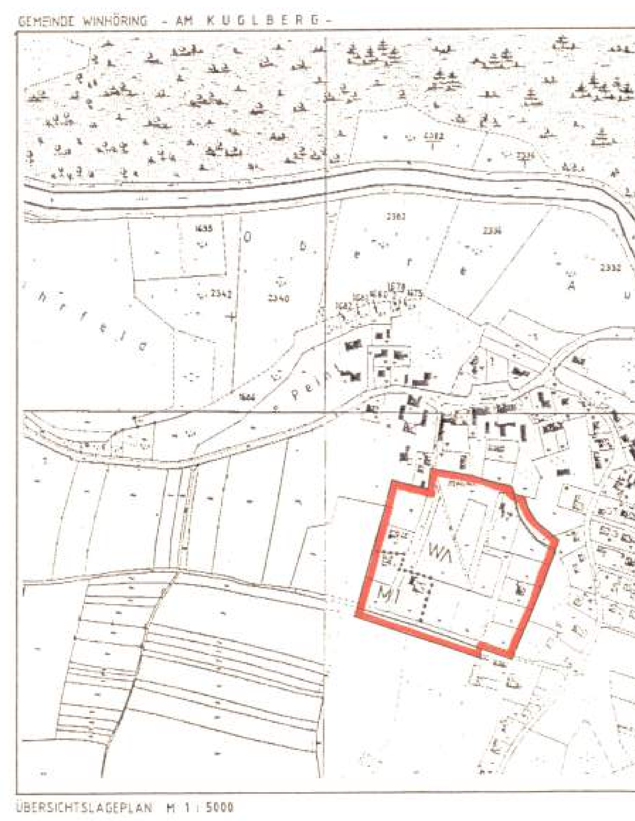
GEMEINDE WINHÖRING
BEBAUUNGSPLAN - AM KUGLBERG -
Nr. 8a

Die Gemeinde Winhöring erläßt aufgrund

- der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G vom 28. April 1993)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1982
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 31.05.1978
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

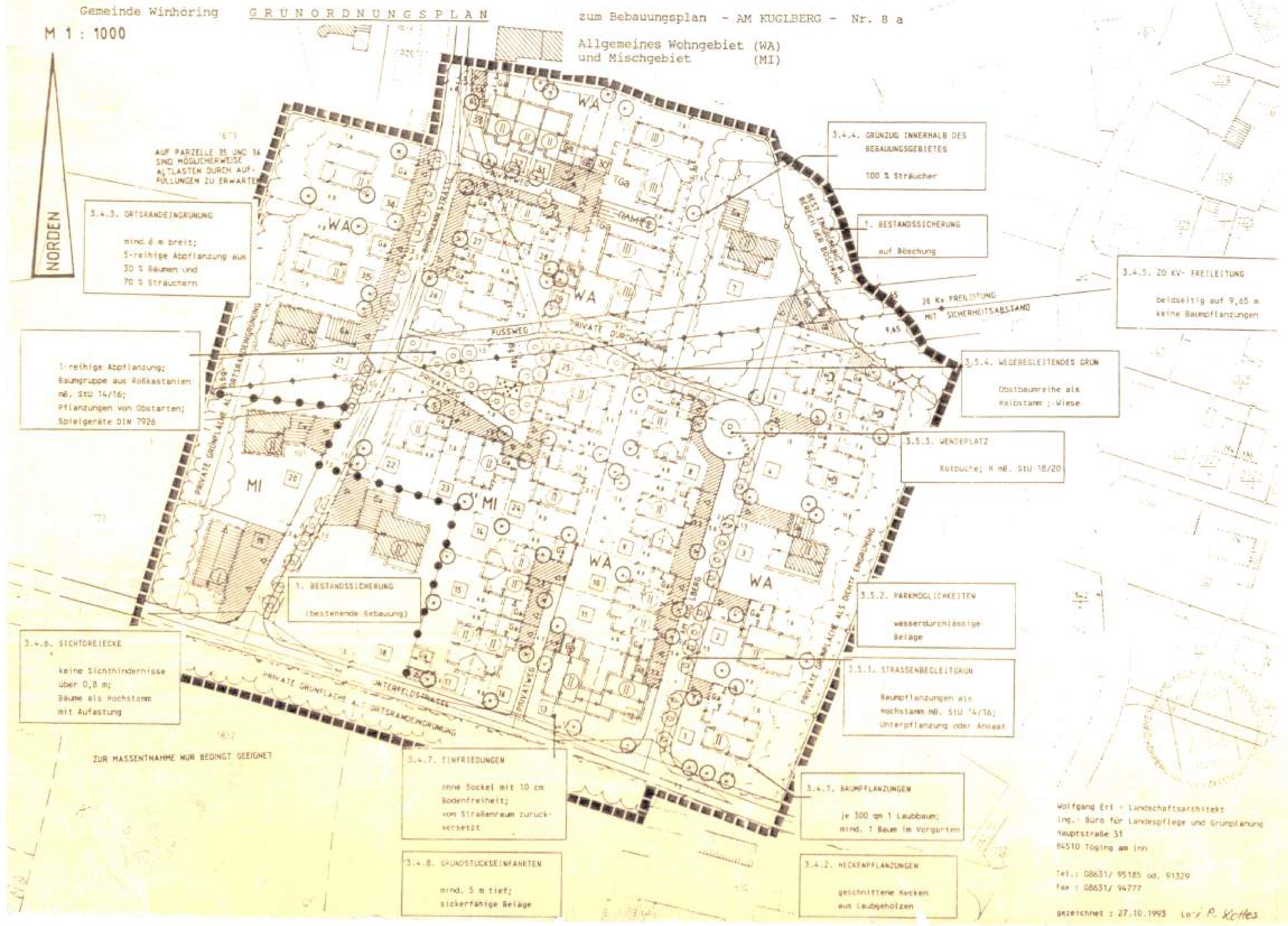
für das Plangebiet - Am Kuglberg - diesen Bebauungsplan als Satzung.



Änderung der Planung im Bereich des Straßenausbaues (Brodmannstraße FNr. u. Am Kuglberg)
Sh. Plan „Straßenbau Kuglberg" v. 24.03.01 Bek. Planänderung rechtskräftig am 19.12.2001

GEMEINDE WINHÖRING
BEBAUUNGSPLAN - AM KUGLBERG
M 1 : 1000

Gemeinde Winhöring GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan - AM KUGLBERG - Nr. 8 a
Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)
M 1 : 1000



I. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Zeichenerklärung

A. Für Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 1 Abs. 1 - 9 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoßzahl festgelegt. Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

(I) zwingend Erdgeschoß

Haustyp A — II — zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein kann. GRZ 0,4 GFZ 0,6

Haustyp B — (II) — zwingend Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß GRZ 0,4 GFZ 0,6

Haustyp C — III — zwingend Erdgeschoß, 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein kann GRZ 0,4 GFZ 1,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

4. Flächen für den Verkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5,0 — öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

1,5 — Gehsteige und Fußwege mit Angabe der Ausbaubreite

Grundstückseinfahrten

Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Versorgungsleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

9,65 / 9,65 — 20 KV-Freileitung mit Sicherheitsabstand 2 x 9,65 m

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

öffentliche Grünfläche mit Großbaumbepflanzung

private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Großbäume

zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzuzäunende private Vorgartenflächen

8. Sonstige Planzeichen

Ga — Flächen für Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11,0 — Maßangaben in Metern

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Sichtdreiecke

RAMPE / TGA — Fläche für Tiefgarage mit Rampe

B. Hinweise

1. Kartenzeichen der Flurkarte
(auch außerhalb des Geltungsbereiches)

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

z.B. 1817 — Flurstücks-Nummern

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

2. Kennzeichnung

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

[1]-[35] fortlaufende Numerierung der Grundstücke

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Parzellen [1] bis einschl. [17] und [21] bis einschl. [35] werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 sind nicht zulässig.

Die Parzellen [18] bis einschl. [20] werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baugebietes ist folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 im Allgemeinen Wohngebiet WA

Parzelle [1]	bis einschl. [17]	Grundflächenzahl GRZ = 0,4	
Parzelle [21]	bis einschl. [28]	Geschoßflächenzahl	
Parzelle [31]	bis einschl. [35]	GFZ = 0,6	
Parzelle [29]	bis einschl. [30]	GRZ = 0,4	GFZ = 1,0

2.2 im Mischgebiet

Parzelle [18]	bis einschl. [20]	GRZ = 0,4	GFZ = 0,6

Diese in Ziffer 2.1 und 2.2 aufgeführten Höchstgrenzen gelten nur, wenn sich nicht aufgrund festgesetzter Baulinien und Baugrenzen überbaubare Flächen mit einer geringeren Nutzung ergeben.

Auf allen Grundstücken ist die offene Bauweise festgesetzt.

Mit Ausnahme der Parzellen [29] und [30] sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Auf den Parzellen [29] und [30] sind jeweils max. 10 Wohnungen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Wohngebäude und der Garagen darf max. 25 cm über OK Straße liegen.

Die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraßen und der Privatwege muß sich dem natürlichen Gelände anpassen. Dabei muß in diesem Baugebiet die Geländemulde in der Baugebietsmitte aufgefüllt werden, um eine sinnvolle Anbindung der bestehenden Brodmannstraße und bereits bebauter Grundstücke (Parzelle [7] und Parzelle [8]) zu erreichen.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

Auf allen Grundstücken sind oberirdische Garagen zu errichten mit jeweils einem Stellplatz je Wohneinheit. Auf den Parzellen [34] und [35] sind Tiefgaragen zulässig. Je Wohneinheit ist in den Tiefgaragen ein Stellplatz zu errichten. Zusätzlich ist auf allen Grundstücken je Wohneinheit ein weiterer Stellplatz zu errichten. Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig, außer Parzelle [34] und [35].

4. ÄNDERUNG
FESTSETZUNG NR. II PKT. 4 SATZ 2 & 3
SATZUNGSBESCHLUSS 25.02.2016

Auf den Parzellen [29] und [30] ist eine Tiefgarage mit einer gemeinsamen Rampe vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in der Tiefgarage vorgesehen werden.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen und kann als Stellplatz genutzt werden. Er darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden und ist in der Breite max. auf die Garagenbreite begrenzt.

Die Stellplatzbefestigung ist wahlweise auf die Materialien Humus oder rasengefugtes Natur- oder Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, in wassergebundener Bauweise als Kiesflächen oder als Schotterrasen begrenzt.

Stellplätze bei aneinandergrenzenden Garagen sind durch private Grünflächen zu gliedern.

5. Gebäudefestsetzungen

5.1 Dächer

Dachform	Satteldach bei allen Haupt- und Nebengebäuden. Satteldächer von zusammengebauten Garagen, auch wenn sie versetzt sind, sind in Dachform, Dachvorsprung, Höhenentwicklung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
Dachneigung	wird mit 28 ° bis 32 ° festgesetzt. bei Fl.Nr. 1813/10 (Parzelle 10) 23° (3. Änderung, Satzungsbeschluss v. 22.07.2008)
Dachvorsprung Traufe	bis 100 cm.
Dachvorsprung Ortgang	bis 80 cm, im Bereich giebelseitig angeordneter Balkone max. 1,30 m.
Dacheinschnitte	Negativgauben sind unzulässig.
Dachgauben	sind nur bei Gebäuden mit II und III und einer Dachneigung von 32 ° möglich. Die Ansichtsfläche der Gauben darf 1,50 m² nicht überschreiten. Es sind nur stehende Fenster und Gaubenformate zulässig. Die Gauben dürfen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m nicht unterschreiten. Je Dachflächenseite max. 3 Dachgauben. Die Dachgauben sind vordachlos mit Satteldach (keine Schleppgauben) auszubilden.
Dachflächenfenster	sind nur bis zu einer Größe von 1,00 m² Glasfläche zulässig und nicht neben einer Gaube anzuordnen.
Quergiebel	mit einer Firstrichtung senkrecht zur Hauptfirstrichtung sind zulässig, dürfen aber in der Summe 4/10 der Gebäudelänge nicht überschreiten und mit der Firsthöhe unter Hauptfirsthöhe liegen.
Dachdeckung	Für die Eindeckung sind nur naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine zulässig. Die Deckung bei zusammengebauten Haupt- und Nebengebäuden muß gleich sein. Für Anbauten innerhalb der Baugrenzen sind auch Glasdächer möglich. Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Dachfläche stehen. Dachgauben sind mit Blech zu decken.

Doppelhäuser dürfen keine unterschiedlichen Kniestockhöhen aufweisen. (1. Änderung 24.02.1997) bekannt

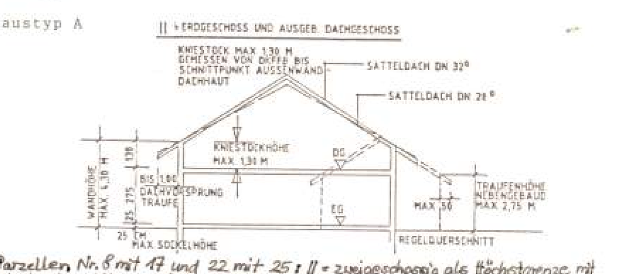
5.2 Gebäudegestaltung

Die Gestaltung richtet sich nach Art. 3 Absatz 1 BayBO in Verbindung mit Art. 12 BayBO.

Form	Die Baukörper der Hauptgebäude sind eindeutig rechteckig auszubilden. Das Verhältnis darf 7 : 5 nicht unterschreiten. Der First muß über die Längsseite verlaufen.
Material	Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise koennen bei der Aussenwand auch andere Materialien zugelassen werden. Senkrechte Holzverkleidungen sind möglich, Glasbausteine nicht zulässig. Zierputze und ortsfremde Materialien wie Asbestzement, Schiefer, Metall, Kunststoff und Spaltklinker sind untersagt. Die verputzten Wandflächen sind mit hellen Farbtönen zu streichen, der Sockel darf farblich nicht abgesetzt werden.
Kamine	dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firsthöhe austreten.

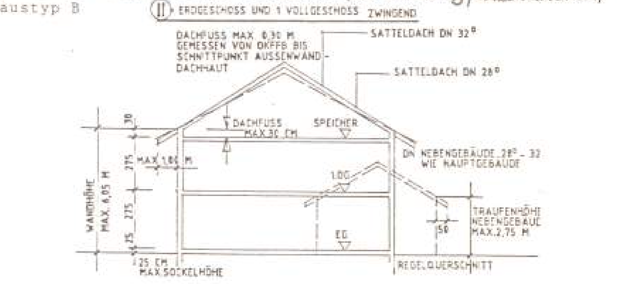
5.3 Haustypen

Haustyp A

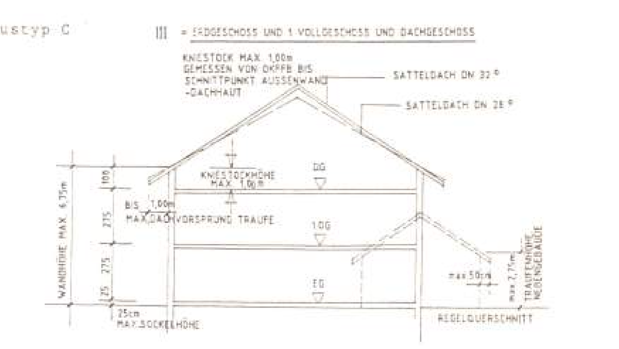


Parzellen Nr. 8 mit 17 und 22 mit 25: II = zweigeschossig als Höchstgrenze mit gleichzeitiger Kniestockhöhe mind. 1,0 m und max. 1,6 m (1. Änderung, bekannt am 24.02.1997)

Haustyp B



Haustyp C



6. Einfriedung — Straßeneinfriedung	Grüne Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung, Staketen- oder Hanichelzäune vor Säulen durchlaufend (keine Betonsäulen) einschl. 10 cm Bodenfreiheit max. 1,00 m hoch. Zaunsockel sind nicht zulässig.
Seitliche und rückwärtige Einfriedung	wie Straßeneinfriedung.
Türe und Tore	sind in Form, Material und Größe der Einfriedung anzupassen. Massive Pfeiler sind nicht zulässig.
Abfallbehälter	können in den Zaun integriert werden, wenn sie in Form, Material und Größe den vorherigen Anforderungen nicht widersprechen.
7. Sichtdreiecke	Werden Sichtdreiecke festgesetzt, sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm unzulässig. Bäume sind zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz 2,50 m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und durch zu große Pflanzdichte keine Sichtbehinderung erfolgt.
8. Denkmalschutz	Bei Bodenfunden wird auf die Anzeigepflicht hingewiesen. (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
9. Entwässerung	Dachflächen- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück in den Untergrund abzuleiten (Sickergruben).

10. Umgebungsverträglichkeit

Möglicherweise ist eine schallschutztechnische Untersuchung durch auftretende Schallquellen aus dem Mischgebiet erforderlich. Diese Untersuchungen sind im Einzelfall als Beilage zum Baugesuch vorzulegen.

Auf den Parzellen [34] und [35] sind möglicherweise Altlasten durch frühere Auffüllungsmaßnahmen zu erwarten. Die Bebaubarkeit dieser Grundstücke ist durch Vorlage eines grundgeologischen Gutachtens zu beweisen.

Bei Aushubmaßnahmen im Bereich der Altablagerungen sollte eine Aushubüberwachung durch eine qualifizierte Fachkraft vorgenommen werden, um auffällige Bereiche der Altablagerungen, Schlacken usw., vor Ort zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Vor Baubeginn sollte die Entsorgung des Aushubes gesichert werden.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden vom Landschaftsarchitekten Wolfgang Erl, Hauptstraße 31, 84513 Töging a.Inn, Telefon 08631/95185 und 91329

in einem Grünordnungsplan festgesetzt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für die Parzellen [29] und [30] sind mit dem Bauantrag Außenanlagenpläne, die von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten anzufertigen sind, einzureichen.

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

11.1. Bestandssicherung

Der vorhandene Gehölzbestand auf der Böschung im Nord-Osten des Bebauungsgebietes ist als Teilbereich der Ortsrandeingrünung in unveränderter Form zu erhalten (Arten im Anhang).
Die vorhandene Bepflanzung innerhalb der bestehenden Bebauung ist zu erhalten.

11.2. Bodenarbeiten

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion zwischenzubegrünen. Werden Leguminosen, z.B. Klee ausgebracht, findet gleichzeitig eine Bodenverbesserung statt.
Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen.

11.3. Pflanzgebote

11.3.1. PFLANZENAUSWAHL :
Die Pflanzenauswahl für Baum - und Strauchpflanzungen ist nachfolgenden Bestimmungen und den Pflanzenlisten zu entnehmen.

11.3.2. PFLANZDICHTE UND QUALITÄT :
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechend DIN 18916.
Nachfolgend aufgeführte Mengen und Größen sind Mindestangaben.

11.3.3. GRENZABSTÄNDE :
Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten (BGB- Nachbarrecht) :
-- Gehölze bis 2 m Höhe (Sträucher, geschnittene Hecken) = 0,5 m zur Grenze,
-- Gehölze über 2 m Höhe (Bäume, Großsträucher) = 2,0 m zur Grenze.

Von dieser Regelung sind die Straßenbereiche ausgeschlossen; zur Straße müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.
Auf eventuell vorhandenes Straßenbegleitgrün, insbesondere Baumpflanzungen sowie Straßenbeleuchtung ist zu achten und entsprechend zu berücksichtigen.

11.3.4. PFLANZMASSNAHMEN IM PRIVATEN GARTENBEREICH :

11.3.4.1. Baumpflanzungen

Die Anzahl der Baumpflanzungen pro Grundstück richtet sich nach der unbebauten Gartenfläche = Grundstücksfläche ohne Gebäude.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen. Pro Gartenheinheit sind mindestens 2 Bäume, jeweils einer im Straßenraum (Vorgarten) und einer im rückwärtigen Gartenteil vorzusehen.
Grünlaubigen und heimischen Bäumen sowie Obstbäumen ist der Vorzug zu geben (Liste I im Anhang).
Im rückwärtigen Gartenteil können anstelle von einem Obstbaum als Hochstamm auch zwei Obstbäume als Halbstamm oder Spalier gepflanzt werden.

11.3.4.2. Heckenpflanzungen

Wird das private Grün mit geschnittenen Hecken eingefaßt, dürfen nur laubwerfende Arten (keine Nadelgehölze) verwendet werden, beispielsweise : Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Rotbuche.

Bereits vorhandene Hecken bleiben von dieser Regelung unberührt.

Bei freiwachsenden Hecken sollten verschiedene Blütensträucher, vorzugsweise mit Fruchtbildung (Vogelnährgehölz) gepflanzt werden :

- o Amelanchier - Felsenbirne
- Berberis - Berberitze
- o Cornus - Hartriegel, Kornelkirsche
- Cotoneaster - Cotoneaster
- Euonymus - Spindelstrauch
- Hippophae - Sanddorn
- Lonicera - Heckenkirsche
- Mahonia - Mahonie
- o Malus - Zierapfel
- Pyracantha - Feuerdorn
- Rhamnus - Kreuzdorn, Faulbaum
- o Rosa - hagebuttentragende Strauchrosen
- Sambucus - Holunder

o = Empfehlungen für den Hausgarten

Geschnittene Hecken dürfen nicht entlang von Straßen und Gehsteigen gepflanzt werden.

11.3.4.3. Ortsrandeingrünung

Das ausgewiesene Bebauungsgebiet ist allseitig, entsprechend Plan, durch einen mindestens 8,00 m breiten Grünzug von den übrigen Flächen abzugrenzen.
Der Streifen ist als 5-reihige, gestaffelt aufgebaute Gehölzpflanzung anzulegen. Es sind insgesamt 30 % Bäume (Heister 100-125/150) und 70 % Sträucher (Str 2xv. 60-100) zu verwenden; in den beiden äußeren Reihen ausschließlich Sträucher.
Die Reihen sind nicht geradlinig durchzupflanzen, sondern innerhalb der 8,0 m so zu verwenden, daß ungleichmäßige lockere Randbereiche mit vereinzelten Einbuchtungen entstehen.

30 % Bäume :
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn

70 % Sträucher :
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Wildrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Pyrus communis - Wildbirne

Pflanzweise : Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

Die verbleibende, unbepflanzte Fläche ist der Sukzession zu überlassen, auf der sich eine Krautschicht entwickeln wird. Grenzen diese Flächen unmittelbar an den Gartenteil an, so können sie als Wiesenbereiche angelegt werden.

Werden in die Ortsrandeingrünung Zäune mit einbezogen, so sind diese spätestens nach der 2.Gehölzreihe -ausgehend vom Wohnbereich- zu errichten. Eine Bodenfreiheit von 10 cm soll gegeben sein; Sockel sind unzulässig.

11.3.4.4. Grünzug innerhalb des Bebauungsgebietes

Die Ortsrandeingrünung findet ihre Verlängerung besonders im Bereich des dargestellten Fußweges - Verbindung Brodmannstr./ Am Kuglberg. Sie ist entsprechend vorheriger Bestimmung fortzuführen, allerdings mit 100 % Sträuchern.

11.3.4.5. 20 KV-Freileitung

Die 20 KV- Freileitung ist auf jeder Seite jeweils um 9,65 m von Baumpflanzungen freizuhalten.
In diesem Bereich dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; ausgenommen sind Obstbäume, wenn sie höchstens als Halbstamm gepflanzt werden.
Vorhandener Baumbewuchs ist bei Beeinträchtigung der Freileitung entsprechend zu kürzen.

11.3.4.6. Sichtdreiecke

Im Bebauungsgebiet sind verschiedene Sichtdreiecke gekennzeichnet. Innerhalb dieser Dreiecksbereiche dürfen Pflanzungen eine Aufwuchshöhe von 0,8 m nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind zulässig, wenn sie als Hochstamm gepflanzt werden und der Kronenansatz mit der Zeit auf 2,5 m angehoben wird, um das notwendige Lichtraumprofil zu gewährleisten.
Alle übrigen sichtbehindernden Elemente, z.B. Zäune müssen entsprechend zurückgesetzt werden.

11.3.4.7. Einfriedungen

Im Plan gestrichelt dargestellte Bereiche (Grundstückseinfahrten) dürfen nicht eingefriedet werden.
Straßeneinfriedungen sind als senkrechte Lattenzäune oder als Hanichelzaun zuzulassen.
Ausführung nach Möglichkeit ohne Sockel. Eine Bodenfreiheit von 10 cm soll gegeben sein.
Um ein ansprechenderes Ortsbild zu vermitteln, wird empfohlen die Zäune nicht unmittelbar an den Straßenrand bzw. Fußweg zu setzen, sondern um mindestens 1,0 m zurückversetzt. Der Streifen ist mit Grassamen anzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen bzw. krautigen Pflanzen (Stauden) zu begrünen. Es können in diesem Bereich auch Hecken vorgelagert werden.

11.3.4.8. Grundstückseinfahrten

Die gestrichelt dargestellten Grundstückseinfahrten sind in der Größe der befestigten Fläche auf ein Minimum zu begrenzen, müssen mindestens 5,0 m tief sein und dürfen maximal der Garagenbreite entsprechen.
Sickerfähige Beläge (wassergebundene Decke, Belag mit Rasenanteil) sind zu bevorzugen.

11.3.5 PFLANZMASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH :

11.3.5.1. Straßenbegleitgrün

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind in die mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen unter Berücksichtigung der Straßenbeleuchtung und der Einfahrten nachfolgend aufgeführte Baumarten als Hochstamm mit Ballen, StU 14/16 zu pflanzen:
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Prunus avium 'Plena' - Gefülltblüh. Vogelkirsche
- Tilia cordata - Winterlinde

Die Bäume sind mit Kleinsträuchern oder Stauden zu unterpflanzen; alternativ können die Flächen mit Grassamen eingesät werden.

11.3.5.2. Parkmöglichkeiten

Innerhalb der Pflanzstreifen können Stellplätze untergebracht werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (unversiegelt) zu befestigen, mit Rasengittersteinen, Granitgroßpflastersteinen mit Rasenfuge oder als Schotterrasen.

11.3.5.3. Wendeplatz

In die Grüninsel am Wendeplatz -Am Kuglberg- ist im Zentrum ein Fagus sylvatica - Rotbuche als Hochstamm mit Ballen, StU 18/20 zu pflanzen.
Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3.5.1. zu begrünen.

11.3.5.4. Wegebegleitendes Grün

Im Bereich des Fußweges (Verbindung Brodmannstr./ Am Kuglberg) ist im Süden ein breiter Grünbereich ausgewiesen.
Die Fläche ist insgesamt als Wiese anzulegen; mit einer wegebegleitenden Obstbaumreihe aus verschiedenen Obstarten. Die Bäume sind als Halbstamm zu pflanzen, mit einem Pflanzabstand zueinander von mindestens 6,0 m.
Die Wiese ist 2x im Jahr zu mähen.

11.3.5.5. Parkanlage

Die Parkanlage ist im Süden und im Westen zu den Straßenbereichen hin mit einer Einzäunung abzugrenzen. In diesen Bereichen sowie auf der Ostseite hat eine mindestens 1-reihige Abpflanzung aus folgenden Sträuchern zu erfolgen :
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Salix caprea - Salweide
- Syringa vulgaris - Flieder

Pflanzgröße : Str 2xv. 60-100
Pflanzabstand in der Reihe 1,2 m

PFLANZENLISTE

I. heimische Bäume :
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Aufgrund der ausgewachsenen Baumgröße und der damit verbundenen Beschattung, sind bei kleineren Grundstücken nur nachfolgend aufgeführte Arten zu empfehlen :
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obstbäume

II. Rasenansaaten im öffentlichen Bereich :

Rasenansaaten im öffentlichen Bereich sind entsprechend DIN 18917, Rasen und Saatarbeiten, durchzuführen.
Das Saatgut muß den Anforderungen der Regel- Saatgut- Mischungen (RSM) entsprechen.

Pkt.11.3.5.1. Straßenbegleitgrün, 11.3.5.3. Wendeplatz, 11.3.5.4. Wegebegleitendes Grün — Landschaftsrasen/ Extensivrasen, vorzugsweise mit Kräuteranteilen

Pkt.11.3.5.5. Kinderspielplatz = Strapazierrasen/ Spielrasen
Im Süd/Osteck, außerhalb des Sicherheitsbereiches der Freileitung sind 3 Stück Aesculus hippocastanum - Roßkastanie, mit Ballen, StU 14/16 als Baumgruppe zu pflanzen.
Zur Gliederung der Fläche und als optische Abgrenzung zum Fußweg sind Pflanzungen mit folgenden Pflanzen vorzunehmen :
- Rubus idaeus - Himbeere
- Rubus fruticosus - Brombeere
- großfruchtige Haselnuß
- Obstbäume als Halbstamm oder Busch.

11.3.5.6. 20 KV-Freileitung entsprechend Pkt.11.3.4.5.

11.3.5.7. Sichtdreiecke entsprechend Pkt.11.3.4.6.

11.3.5.8. Pflege der öffentlichen Anlagen

Die öffentlichen Pflanzflächen sind gegen Unkrautbewuchs und Austrocknung mit Rindenmulch ca. 7 cm stark zu mulchen; Staudenflächen mit Rindenhumus ca. 5 cm stark.

Wiesenflächen / Grasstreifen sind mindestens 2x jährlich zu mähen (nach Abschluß der Grasblüte und ab Mitte September).
Das Mähgut ist abzufahren.

zu Pkt.11.1.Bestandssicherung

Vorhandener Pflanzenbestand auf der Böschung :
- Betula pendula - Sandbirke
- Fraxinus excelsior - Esche
- Populus tremula - Zitterpappel
- Quercus robur - Stieleiche
- Larix decidua - Lärche
- Picea abies - Fichte
- Pinus sylvestris - Föhre, Kiefer
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Sambucus nigra - Holunder
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Lamium - Taubnessel

Verfahrensablauf

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in seiner Sitzung am 18.07.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.11.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Winhöring, den 10.07.96

(1. Bürgermeister)

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom 18.11.93 bis 17.12.93 stattgefunden.

Winhöring, den 10.07.96

(1. Bürgermeister)

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.93 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.7.94 bis 19.08.94 öffentlich ausgelegt.

Winhöring, den 10.07.96

(1. Bürgermeister)

d) Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.02.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.02.94 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 10.07.96

(1. Bürgermeister)

e) Die Gemeinde Winhöring hat mit Antrag vom 27.06.96 den Bebauungsplan bei der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt Altötting) gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Altötting hat mit Schreiben vom 01.07.96 festgestellt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens geltend gemacht werden.

Winhöring, den 10.07.96

(1. Bürgermeister)

f) Der ortsübliche Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 09.07.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan wird damit rechtsverbindlich.

Winhöring, den 10.07.96

(1. Bürgermeister)

GEMEINDE WINHÖRING
BEBAUUNGSPLAN - AM KUGLBERG -

DER ENTWURFSVERFASSER DIPL.ING.FH ARCHITEKT BDB HEINRICH WINKLER
TÖGING A. INN PFARRSTR.7 TEL 08631/91356 F 95013
29.SEPT.1993
GEÄNDERT 25.FEB 1994
GEÄND 27.FEB 1995