

## **§ 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 18.07.1993 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom ..... sind wesentliche Bestandteile 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 BauNV 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. Geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 BauNV)

Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (außer Fl.Nr.: 162).

## **§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.

## **§ 7 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtungen sind in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen.

## **§ 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 Satteldächern auszuführen.

Der Traufüberstand darf maximal 0,60m betragen.

Der Verlauf der Hauptfirstrichtung ist im Plan jeweils angegeben. 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 Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Pfannen zu erfolgen.

### **(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:**

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) 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 Holzaußewänden wird hingewiesen.

### **(4) Wandöffnungen:**

Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben.

Fenster über 1,00m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern.

Garagentore sind nur in einer Breite bis zu 2,50m zulässig. Aneinandergereichte 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 ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,40m 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.  
Bei Tiefgaragen muß die Oberkante der Rohdecke mindestens 0,80m unter der Oberfläche des natürlichen Geländes liegen.  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jede Wohneinheit mindestens 1 Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei Geschoßwohnungsanlagen ist eine ausreichende Zahl von Besucherstellplätzen in einem dem Baugenehmigungsverfahren beigefügten Außenanlageplan 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 Schallschutz**

Falls bei der Schulhauserweiterung Unterrichtsräume der Sonnenstraße zugewandt liegen, sollen diese Räume mit Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklaasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ausgestattet werden.

## **§ 15 Grünordnung**

### **1. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gem. Plandarstellung erfolgt mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen).

Soweit öffentliche Strauchpflanzungen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.

1.2 Die Bodendeckung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes angegeben, durch Schotterrasen bzw. Wiese. Großflächige Bodendeckerpflanzungen sind nicht zulässig.

### **2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

2.1 In jedem Privatgarten ist mindestens 1 Baum pro 250qm Grundstücksfläche zu pflanzen. 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: BÄUME

Heimische Obstgehölze sowie  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum (Kastanie)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Juglans regia (Walnuß)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Salix caprea (Kätzchenweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
--- "Baumanii" (=ohne Frucht)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)

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

#### VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER

\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4) !

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)  
Ligustrum vulgare (Liguster)\*  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa Rugosa (Apfelrose)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Viburnum opulus (Gem.Schneeball)\*

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Weiße Dorn)  
Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)\*\*  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)\*  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa multiflora (Vielbl. Rose)  
Rosa rubiginosa (Zaunrose)  
Viburnum Lantana (Schneeball)

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv. 60–100

### 4. PFLANZVERBOTE (NEGATIVLISTEN)

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

Chamaecyparis (Scheinzyppresse 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 MABI Nr. 21/1976) \*giftig bzw. \*\*stark giftig oder \*\*\*sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum (Seidelbast)\*\*\*  
Laburnum spec. (Goldregen)\*\*  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)\*

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)\*\*  
Ligustrum vulgare (Liguster)\*  
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 beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingründungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

## **6. EINFRIEDUNGEN**

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketens; 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 Punktgrundamente. 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.

## **7. BELÄGE**

Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

## **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.

## **§ 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.

# LEGENDE

—○— VORGESCHENDE FLURSTÜCKSGRENZE

—·— TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

 BESTEHENDE GEBÄUDE

 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

■■■■■ GELTNGSBEREICH BEBAUUNGSPPLAN

••••• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 MISCHGEBIEIT

 ZAHL DER VOLLGESCHOSE ALS HOCHSTGRENZE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

 GESCHLOSSENE BAUWEISE

↔→ FESTRICHTUNG ZWINGEND

—·— BAULINE

— BAUGRENZEN

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUERGEIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

ZUÄSSIGE DACHNEIGUNGEN



FLÄCHEN FÜR GARAGEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE



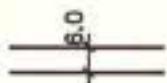
KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SCHULE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  
MIT MASSANGABE



FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG



VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDEREM  
BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIES-  
DECKE, WASSERGEBUNDENE DECKE o.ä.)

AUSSENANLAGEN-  
PLAN

AUSSENANLAGENPLAN VORGE-  
SCHRIEBEN BEI WOHNANLAGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



WESE ODER SCHOTTERASSEN



SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMUN-  
DUNGEN (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)



ZU PFLANZENDE EINZELBAUME, BAUM-  
REHEN ODER BAUMGRUPPEN



ZU ERHALTENDE BÄUME

# VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde Winhöring hat am 22.10.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde hat am 26.11.91 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.12.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Winhöring, den 11.10.95





(Bürgermeister)

2. Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Neuötting, den 18.07.1993

geändert am: 10.02.95

geändert am:



(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-Vorentwurfs in der Zeit vom 22.11.93 bis 10.12.93

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

Winhöring, den 11.10.95





(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 20.11.93 bis 20.12.93 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Winhöring, den 11.10.95





(Bürgermeister)

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB vom 13.03.95 bis 11.04.95 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.03.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winhöring, den 11.10.95





(Bürgermeister)

6. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 02.05.95 Diesen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 11.10.95





(Bürgermeister)

7. Mit Schreiben vom 23.05.95 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 11.10.95





(Bürgermeister)

8. Die Gemeinde Winhöring hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes am 30.05.95 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 11.10.95





(Bürgermeister)