



GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "AN DER MUHLDORFERSTRASSE"

SATZUNG

§ 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

Mögegebend 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. Geschäftsfächern zulässig. Dachgeschossbauten 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 FLNr. 162).

§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

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

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innenhof 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 Traufdurchgang muss mindestens 0,60m betragen.
Der Verlauf der Haupttraufe ist im Plan jeweils angegeben. In untergeordnetem Maß kann die Fristrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Heckenfristrichtung).
Für Nebengebäude oder untergeordnete Bezelten gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die zulässigen Dachbelägen sind als Planlinien jeweils angegeben.
Die Dachfläche hat mit roten Ziegeln oder Pflanzen 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.
Dachrandschriften (Negativräume) sind unzulässig.

(3) Außenwände:
Die Außenwände sind in Naturwerksteinkonstruktion zulässig.
Mauerwerkswände sind in verputzten (Ortbauverputze sind unzulässig) oder mit einer einheitlichen Holzschalung zu verarbeiten.
Bei Holzkonstruktionsmauerwerken sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig.
Glasbauteile und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig.
Auf die Brandabsicherungsregelungen der BayBG bei Holzmauerwerken wird hingewiesen.

(4) Fenster und Festerländer:
Fenster und Festerländer sollen stehendes Format haben.
Fenster über 1,00m Höhe sind mit Spiegeln zu gliedern.

Gargotore sind nur in einer Breite bis zu 2,50m zulässig. Aneinandergerückte Gargotore 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 Fußplatte. Für die 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 Abgräben freigelegt werden.

Die Fußbodenabstände 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 Genehmigungsverfahrens ist für jede Wohnanlage mindestens 1 Garagenstellplatz in einem dem Baugenehmigungsverfahren beigelegten Außenanlagenplan nachzuweisen.

§ 11 Geh-, Fahr- und Leitungsgerechte

Die im Plan eingetragenen Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsgerechte zugunsten der jeweiligen Erreichungsträger festgesetzt.

§ 12 Antennen und Freileitungen

Außenantennen (insbesondere Satellitenantennen) 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 Schallschutzausweitung Unterstrukturen der Sonnenstraße zugewandt liegen, sollen diese Räume mit Schallschutzelementen mind. der Schallschutzklasse 2 gemäß VOI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ausgestattet werden.

