

BEBAUUNGSPLAN NR.15 "AN DER MUHLDOERFERSTRASSE"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die gründerischen 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 § 9 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. Dachgeschosse sind grundsätzlich zulässig und erwünscht.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Entwürfen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:
1. Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
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 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 Bauformen die Gebäudeformen aufeinander abzustimmen. Zur baulichen Gestaltung 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.
Der Verlauf der Hauptfirstrichtung ist im Plan jeweils angegeben. 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 Planentwurf jeweils angegeben.
Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Platten 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.
Dachanschlüsse (Negativgauben) sind unzulässig.

- (3) Außenwände:
Die Außenwände sind in Mauerwerk- oder Holzkonstruktion zulässig.
Mauerwerkaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen.
Bei Holzkonstruktionen sind nur Holzschalungen die Oberfläche zulässig.
Giebelwände und Kniestockverkleidungen sind generell unzulässig.
Auf die Brandabstärkungen der Baubau bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.
(4) Wandöffnungen:
Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben.
Fenster über 1,00m Höhe sind mit Spalten 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 Balken-Bodengittern 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 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 eingetieft 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 Geschosswohnungsbau ist eine ausreichende Zahl von Besucherstellplätzen in einem dem Baugenehmigungsverfahren beigefügten Außenanlagenplan nachzuweisen.

§ 11 Geh – , Fahr – und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen 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 Schallschutz

Falls bei der Schallausbreitung Unterrichts- oder Sonnenstrahlung zugeordnet liegen, sollen diese Räume mit Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen) ausgestattet werden.

§ 15 Grünordnung

1. ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN

1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gem. Pflanzentabelle erfolgt mit den Arten gem. Pflanzentabelle 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 Bodenbedeckung der öffentlichen Grünflächen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes angegeben, durch Schotterrasen bzw. Wiese. Großflächige Bodenbedeckungen sind nicht zulässig.

2. PRIVATE GRÜNLÄCHEN

2.1 In jedem Privatgarten ist mindestens 1 Baum pro 250qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzentabelle 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Pflanzentabelle bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort vorgeschrieben.

2.2 Bei der privaten Gartenbepflanzung sollen die Arten gem. Pflanzentabelle 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 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 (Spitzahorn) Aesculus hippocastanum (Kastanie) Betula pendula (Sandbirke) Fagus sylvatica (Eiche) Juglans regia (Walnuß) Prunus avium (Vogelkirsche) Salix caprea (Kätzchenweide) Sorbus aucuparia (Eberesche) Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Acer campestre (Feldahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) --- "Baumapfel" (ohne Frucht) Cornus betulus (Hainbuche) Fraxinus excelsior (Eiche) Populus tremula (Zitterpappel) Quercus robur (Stieleiche) Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde)
---	--

Pflanzgrößen an Straßen: SU mind. 18-20 sonst: SU mind. 14-16

VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER

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

Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus avellana (Hasel) Crataegus oxyacantha (Weißdorn) Eunonymus europ. (Pfaffenhütchen)** Ligustrum vulgare (Liguster)* Prunus padus (Traubenkirsche) Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) Rosa canina (Hundsrose) Rosa rugosa (Apfelrose) Sambucus nigra (Holunder) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)*	Cornus sanguinea (Horttriegel) Crataegus monogyna (Weißdorn) Eunonymus europ. (Pfaffenhütchen)** Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)* Prunus spinosa (Slechte) Rhamnus frangula (Faulbaum) Rosa multiflora (Vielbl. Rose) Rosa rugosa (Apfelrose) Rosa rugosa (Zaunrose) Viburnum Lantana (Schneeball)
---	--

Pflanzgrößen: mind. Str. 2x 60-100

4. PFLANZVERBOTE (NEGATIVLISTEN)

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

Chamaecyparis (Schmiedekiefer in allen Arten und Formen) Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)** Juniperus virginiana (Verg. Zeder)** Taxus baccata (Eibe)** Picea L.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 MAB Nr. 21/1976) "giftig bzw. **stark giftig oder ***sehr stark giftig (auch lebensgefährlich) sind". Daphne genkya (Forsythie)* Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)* Ligustrum vulgare (Liguster)* Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*
---	--

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 (auch lebensgefährlich) sind".
Daphne genkya (Forsythie)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*
Ligustrum vulgare (Liguster)*
Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*

5. FREIPLÄNZE/ENGRIENUNGSPLÄNE
Im Baubereich ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter ENGRIENUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Baubereich vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planerfirmen auszubereiten.

6. EINFRIEDUNGEN
Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketenzäune; Hainische) bis max. 1,0m zulässig. Im Bereich von Schindeldächern 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 isolierte, freistehende Hecken oder Strauchgruppen hinterpflegt werden.
Durch strengen Schlicht 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. sandgeschlämmt Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rautenfüge).

8. SICHTBREMEN
In Sichtdreiecken sind keine Sichtbremmen über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzendeckungen 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 die Satzung.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.



LEGENDE

—	VORGESCHENNE FLURSTRECKENGRENZE	Go	FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- - -	TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE	St	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
■	BESTEHENDE GEBÄUDE	□	KINDERGARTENSTELLE
■	BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE	□	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
■	GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN	■	SCHULE
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN MIT MASSENGABE
(MI)	MISCHGEBIET	—	FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE	—	VERKEHRSPFLÄCHEN MIT BESONDEREM BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIES-DECKE, WASSERGEWEBENE DECKE o.ä.)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	—	AUSSENANLAGENPLAN VORGESCHRIEBEN BEI WOHNANLAGEN
1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	■	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
9	GESCHLOSSENE BAUWEISE	■	WIESE ODER SCHOTTERRASSEN
→	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND	■	SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN- UND GEBÄUDE (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)
—	BAUWEISE	○	ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME, BAUM-REIHEN ODER BAUMGRUPPEN
—	BAUGRENZEN	○	ZU ERHALTENDE BÄUME
FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE			
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		
BAUWEISE	DACHFORM		
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN			

VERFAHRENSABLAUF

- Die Gemeinde Winhöring hat am 22.10.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Gemeinde hat am 22.10.95 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Winhöring, den 11.10.95
- Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Neuötting, den 18.07.1993
geändert am: 10.02.95
geändert am: 11.10.95
- Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.95 diesen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Winhöring, den 11.10.95
- Mit Schreiben vom 22.10.95 wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Albstadt-Langenau mitgeteilt.
Mit Schreiben vom 22.10.95 wurde vom Landratsamt Albstadt-Langenau die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes angeordnet.
Winhöring, den 11.10.95
- Die Gemeinde Winhöring hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes am 22.10.95 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

MASSTAB = 1:500