

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

## SATZUNG

### § 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 11.02.1997 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Geltungsbereich

Mitgeltend 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. Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschosserbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

### § 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:  
1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)  
Die Gebäude müssen als Einzelbauten 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 in der Fassung vom 01.08.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

### § 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingezeichneten Festsetzungen sind durchwegs wahlweise vorgesehen und als Empfehlung zu sehen. Bei Eintragung der Baugrenzen und Abstandsflächen ist eine 40-gradige Drehung der Gebäudestellung möglich. Die Fächung ist jedoch in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzuziehen.

### § 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innenhof einer in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauarten die Gebäudeansichten untereinander abzustimmen. Zur baupflichtigen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Hausgruppen im Zusammenhang darzustellen.

- Dächer:** Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Der Traufabstand darf maximal 0,60m betragen. Die Hauptfächung muß in jedem Fall parallel zur Gebäude-Längsseite liegen. In untergeordnetem Maß kann der Traufabstand auch senkrecht verlaufen (Nebenfächung). 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.
- Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:** Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen. Dacherschnitte (Negativgruppen) sind unzulässig!
- Außenwände:** Die Außenwände sind in Mauerwerk- oder Holzfachwerk zulässig. Mauerwerkaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen. Bei Holzschalungsaußenwänden sind nur Holzschalungen auf Oberfläche zulässig. Glasbauten und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig. Auf Brandstandardsregelungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.
- Wandöffnungen:** Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben. Fenster über 1,30m Höhe sind mit Spinnen zu gliedern. Gängertüren sind nur in einer Breite bis 2,00m zulässig. Anlangerandgerichtete Garagentore müssen durch einen mindestens 0,25m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
- Balkone:** Balkone sind einheitlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balken-Bohlenplatten erlaubt.
- Kriechschalle:** Die Kriechschalle ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußplatte. Für alle Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschosse liegen, ist eine maximale Kriechschalle von 0,30m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen.
- Immissionsschutz:** Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der neu zu errichtenden Wohnhäuser muß mindestens ein Fenster der zu den Gewerbetrieben nicht direkt angrenzenden Gebäudehälfte zugerechnet werden, damit bei vorübergehendem Nachtbetrieb der Firmen und einem teilweise geöffneten Fenster ungesundheitliche Schall möglichst ist. Immissionsschutz für Wohnungen auf dem Grundstück R.-Nr. 1935, Gemarkung Winhöring, GemO Art. 62 Abs. 1 BayBO ist ein bautechnischer Nachweis zum Schallschutz nach DIN 4109 zu erbringen. Im Einzelbauvorhaben ist der Schallschutznachweis unauferfordert einzureichen. Aus diesem Nachweis ergeben sich aufgrund der zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegel die Anforderungen an den Schallschutz der Außenwände. An den Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Umhüllungen von schallschützenden Außenhaltbüumen entsprechend der DIN 4109 nicht zulässig. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissähnliche Planung nicht möglich sein, ist alternativ ein Verbau von Schallschutzelementen an den Fassaden, an denen es zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt, zurückzuführen. Zudem ist an den eben genannten Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumumhüllung (z.B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schallschützende Räume sicherzustellen. An Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, dürfen keine schutzbedingten Freie- und Außenbereiche (z.B. Balkone) zu liegen kommen (UMS des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 23.02.2016).

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

- Freiflächenpläne/ Eingrünungspläne:** Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.
- ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.
- BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).
- SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

### § 14 Grünordnung

- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN:** Dieser Bebauungsplan weist keine öffentlichen Grünflächen aus. Die notwendigen Pflanzungen zur Ortsrandengrünung haben durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen, und zwar exakt nach Planentwurf mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (siehe Bäume) und soweit Stauchpflanzungen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN:** 2.1 In jedem Privatgarten hat die Bepflanzung exakt nach Planentwurf zu erfolgen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzenlisten 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Planzeichen beweihe 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 Verfolgung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelärten (im Rahmen der Eingrünungsgrenze gem. 5.) bei Zustimmung der Gemeinde möglich. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf Fertigstellung des jeweiligen Baues folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.
- ZU BEVORGUGNDE 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) | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) |
| Aesculus hippocastanum (Kastanie)                         | Baumtute* (* ohne Frucht)       |
| Betula pendula (Sandelke)                                 | Corpus betulus (Hainbuche)      |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)                                | Fraxinus excelsior (Esche)      |
| Populus tremula (Weißpappel)                              | Populus tremula (Weißpappel)    |
| Prunus avium (Vogelkirsche)                               | Quercus robur (Stieleiche)      |
| Salix caprea (Kätzchenweide)                              | Sorbus aucuparia (Eberesche)    |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde)                          |                                 |

- VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER**  
\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendung (unter 4.)
- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Coma ma (Kornelkirsche)              | Cornus sanguinea (Kornelgöbel)       |
| Corylus avellana (Walnuss)           | Crataegus monogyna (Weißdorn)        |
| Crataegus oxyacantha (Weißdorn)      | Ligustrum vulgare (Liguster)         |
| Ligustrum vulgare (Liguster)         | Prunus spinosa (Stachelhrose)        |
| Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)       | Rhamnus frangula (Faulbaum)          |
| Rosa canina (Hundsrose)              | Rosa rugosa (Apfelrose)              |
| Sambucus nigra (Holunder)            | Viburnum opulus (Gemein. Schneeball) |
| Viburnum opulus (Gemein. Schneeball) |                                      |

- Pflanzgrößen an Straßen:** StU mind. 18-20 sonst StU mind. 14-16
- VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER**  
\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendung (unter 4.)
- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Coma ma (Kornelkirsche)              | Cornus sanguinea (Kornelgöbel)       |
| Corylus avellana (Walnuss)           | Crataegus monogyna (Weißdorn)        |
| Crataegus oxyacantha (Weißdorn)      | Ligustrum vulgare (Liguster)         |
| Ligustrum vulgare (Liguster)         | Prunus spinosa (Stachelhrose)        |
| Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)       | Rhamnus frangula (Faulbaum)          |
| Rosa canina (Hundsrose)              | Rosa rugosa (Apfelrose)              |
| Sambucus nigra (Holunder)            | Viburnum opulus (Gemein. Schneeball) |
| Viburnum opulus (Gemein. Schneeball) |                                      |

- Pflanzgrößen an Straßen:** StU mind. 18-20 sonst StU mind. 14-16
- VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER**  
\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendung (unter 4.)

- VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER**  
\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendung (unter 4.)
- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Coma ma (Kornelkirsche)              | Cornus sanguinea (Kornelgöbel)       |
| Corylus avellana (Walnuss)           | Crataegus monogyna (Weißdorn)        |
| Crataegus oxyacantha (Weißdorn)      | Ligustrum vulgare (Liguster)         |
| Ligustrum vulgare (Liguster)         | Prunus spinosa (Stachelhrose)        |
| Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)       | Rhamnus frangula (Faulbaum)          |
| Rosa canina (Hundsrose)              | Rosa rugosa (Apfelrose)              |
| Sambucus nigra (Holunder)            | Viburnum opulus (Gemein. Schneeball) |
| Viburnum opulus (Gemein. Schneeball) |                                      |

- Pflanzgrößen:** mind. St. Zw. 40-120
- 4. PFLANZVERBOT (NEGATIVLISTEN)**  
Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (\* = Angabe zu Giftklasse; vgl. unten)

- Chamaecyparis (Scheinzypresse in allen Arten und Formen)**  
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)\*\*  
Juniperus saxatilis (Steinbeere)\*\*  
Juniperus virginiana (Weg. Zeder)\*\*  
Taxus baccata (Eibe)\*\*  
Picea 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 1. einer Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MAB I. Nr. 21/1976) giftig bzw. "stark giftig oder "sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind:
- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Daphne mezereum (Geldbaust)**        | Eunomia europaea (Pflanzhülchen)**      |
| Lobelia spec. (Geldregen)**          | Ligustrum vulgare (Liguster)**          |
| Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)** | Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)** |

- 5. FREIFLÄCHENPLÄNE/ ENGRÜNUNGSPLÄNE**  
Im Bauamt ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein genehmigter ENGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauamt vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenordnungspläne sind von fachlich qualifizierten Planerinnen auszubereiten.

- 6. ENFRIEDUNGEN:** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Vertiefungsrinne der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her unangeordnet zugänglich - außenliegend bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Identifizierbar ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockelartig und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenanmeldung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Vertiefungen und Gehwegen sind die Niveaus der Verkehrsfläche oder die Gehwege.

- 7. BELEG:** Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschichtete Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinplatten mit Rostmulde).

- 8. SCHUTTDECKE:** In Schuttdäcken sind keine Stahlinnenrisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtschloßprofil beschriftet wird (Kronenanzahl > 2,0m und entsprechender Abstand vom Staberrand) und nicht durch zu große Planarische Schuttdäckerungen erfolgt.

### § 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 Verfassung (BayVerf), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - schriftliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung, dessen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

### § 16 Hinweise

- 16.1 HINWEIS MELDEPFLICHT BODENDECKUNGSÄNDERUNG:** Eventuell zu Tage tretende Bodenänderungen unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Dienststelle schutzbehörde (Landratsamt Altmöring).
- 16.2 HINWEIS NIEDERSCHLAGSWASSER:** Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verbleiben. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Muldenrinnen oder Rinnen zu realisieren. Es ist von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine linienförmige Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWiWV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (RENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.



## LEGENDE

- UMGRIFF ÄNDERUNGSBEREICHE
- VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
- AUFZUBEHENDENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
- GEWERBE GEBIET
- MISCH GEBIET
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- FIRSTRICHTUNG EMPFOHLEN
- BAULINIE
- BAUGRENZEN
- ANBAUVERBOTSZONE MIT ANGABE ABSTAND ZUR FAHRBAHNKANTE
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT MASSANGABE
- FAHRRAHN, PARK- UND GEHWEG
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDEREM BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIES-DECKE, WASSERBUNDENE DECKE o.ä.)
- GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
- WIESE ODER SCHOTTERRASEN
- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENENNMÜNDUNGEN (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME, BAUMREIHE ODER BAUMGRUPPEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE KLEINERE BÄUME UND STRÄUCHER ALS FREIWACHSENDE HECKENPFLANZUNG
- TRAFOSTATION

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN	

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „KRONBERG ÖSTLICH DER B 299 – ALTE LANDSTRASSE“  
VERFAHRENSÜBERSICHT:  
STAND: 27.06.2023

VERFAHRENSÜBERSICHT:					
VERFAHRENSART:	BEZEICHNUNG/ÄNDERUNGSBEREICH	AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS:	SATZUNGSBESCHLUSS:	BEZEICHNUNG/ÄNDERUNGSBEREICH	BEZEICHNUNG/ÄNDERUNGSBEREICH
Aufstellung	Urfassung	22.04.1997	20.07.2004	15.02.2005	In aktueller Fassung (Kopie)
1. Änderung	Fl.-Nrn. 1932/2, 1943, 1943/1, 1943/2, 1943/3, 1943/4 und 2036/3, 2039/1, 2086/4, Gemarkung Winhöring	31.01.2023	27.06.2023		In aktueller Fassung (Kopie)

Die ergänzenden Festsetzungen zur 1. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschl. 15.02.2005).

### VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:

- zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kronberg östlich der B 299 – Alte Landstraße“ nach § 13a BauGB
- Der Gemeinderat der Gemeinde Winhör