

BEBAUUNGSPLAN **BP Nr. 25** **„AM TIEFENBACH“**

MIT EINGEARBEITETEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSTAB **1 : 1000**

ENTWURF vom 25.04.2006

GEMEINDE: Winhöring
LANDKREIS: Altötting
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

1. Änderung:.....
 2. Änderung:.....

VORHABENSTRÄGER::

..... den

DIPL.-ING. DIETER WENDT

Bahnhofsplatz 2 84513 Töging a. Inn
 Tel. (08631/92 83 51)

Töging, 03.06.2006

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Projekt-Nr. 0077



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze

Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden.



Flächen für Garagen und Nebengebäude.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig



öffentliche Verkehrsflächen



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

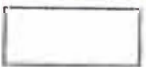
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahnflächen zulässig



Öffentliche Grünflächen als Vorbehaltsflächen für eine eventuelle Erweiterung der Erschließung (Fuß- und Radweg)



Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün



Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung



zu pflanzender Baum auf öffentlichem Grund



zu pflanzender Baum auf privatem Grund



Private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Randeingrünung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

Maßnahme: *Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammapfelbäumen und Beerensträuchern. Der Wiesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu pflegen.*

Je 100 m² Streuobstwiese sind mindestens 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen. Eventuelle Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Ziel: *Schaffung einer traditionellen Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum, wobei die Artenvielfalt der Pflanzen die Grundlage für eine besonders reichhaltige Kleintierwelt bildet. Ergänzt wird dieser Lebensraum durch die sich anschließenden Zier- und Nutzgärten.*

Nutzungsschablone als Beispiel

WA	
0,3	WH 5,70 m
o / E	SD 27° - 37° (SD/PD begrü.)° (10°-30°)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl 0,3	max. Wandhöhe 5,70 m traufseitig
Bauweise	Dachform/-neigung Satteldach 27°-37°
offene /Einzelhäuser	Sattel- u. Pultd. begr

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|------------------|------|--|
| WA | 1.1. | Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. |
| MD | 1.2. | Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. |
| GRZ 0,3 | 1.3. | zulässige Grundflächenzahl (GRZ) |
| WH 5,70 m | 1.4. | Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 5,70 m
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. |

2. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen

- | | | |
|----------|------|--|
| O | 2.1. | offene Bauweise |
| E | 2.2. | Es sind nur Einzelhäuser zulässig |
| | 2.3. | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. |
| | 2.4. | Die Abstandsflächen gemäß Art 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (mit einem Mindestabstand von 2,00 m) errichtet werden. |

3. Zahl der Wohneinheiten

- | | |
|------|--|
| 3.1. | Pro eigenständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. |
|------|--|

4. Gestaltung der Baukörper und Dächer

- | | | |
|--------------------------|------|---|
| Baukörper | 4.1. | Es sind nur klare, ruhige, rechteckige Baukörper zulässig.
Das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. |
| Dachform/
Dachneigung | 4.3. | Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 27° -37° und begrünte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig. |

- 4.4. Soweit sich davon abweichende Dachformen und Dachneigungen in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen können diese als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
- 4.5. Die Abschleppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Bauteile (z.B. Freisitz, Wintergarten etc.) darf nicht erfolgen. In diesem Fall sind die Dächer mit einem Absatz zu versehen.
- Dachdeckung 4.6. Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Grasdächer sind zulässig.
- Dachgauben 4.7. Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 32 ° zulässig.
Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
Die Breite der Gaube darf max. 1,30 m und die Ansichtsfläche max. 1,75 m² betragen.
- Zwerchgiebel 4.8. Zwerchgiebel sind zulässig.
Der First des Zwerchgiebels muß senkrecht gemessen mind. 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- Dachfenster 4.9. Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,10 m² zulässig.
- Einschnitte 4.10. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Kamine 4.11. Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
- Garagen 4.12. Bei Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung und Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

5. Gestaltung der Einfriedungen

- Einfriedungen 5.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne sichtbaren Sockel als senkrechter Holzplatten- oder Hanichlzaun oder als grüner Maschendraht auszuführen.
- 5.2. Eine Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig
- 5.3. Vorgärten mit weniger als 2,50 m Breite zwischen Haus und Straße sind ohne Einfriedung zu gestalten.
- 5.4. Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

6. Stellplätze

- 6.1. Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.
Stellplätze sind jedoch innerhalb der privaten Grünflächen mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung nicht zulässig.
- 6.2. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze, pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein (gemessen v. d. Grundstücksgrenze).

- 6.3. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:

- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster
- Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

- 7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Immissionsschutz

- 8.1. Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der neu zu errichtenden Gebäude im WA ist mindestens ein Fenster so zu legen, daß es nicht zu der zum Gewerbegebiet zugewandten Seite (Süden) orientiert ist.

- 8.2. Es gelten folgende Orientierungswerte:

beim MD:	tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) m ²
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) m ²

beim WA:	tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) m ²
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) m ²

9. Grünordnung

- 8.1. Je angefangener 200 m² Grundfläche ist über die Flächen mit Pflanzverpflichtung hinaus mind. ein Baum zu pflanzen.
- 8.2.. Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Vernichtung zu schützen.
- 9.3. Gehölzbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- 9.4. **nicht zulässig sind panaschierte sowie buntnadelige Baumarten**
- 9.5. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenähe Pflanzungen.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	-	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	-	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	-	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche	-		
Tilia cordata	Winter-Linde	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	-	Robinia pseudoacacia	Robinie
Juglans regia	Walnuß	-		
Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß	-	Prunus spinosa	Schlehdom
Prunus padus	Traubenkirsche		Rosa spec.	Heckenrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rhamnus fragula	Faulbaum	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	-	Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster
Rubus idaeus	Himbeere	-	Rubus fruticosus	Brombeere

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	-	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose	-		
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose	-	Viburnum latana	Wolliger-Schneeball

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere		Rosa arvensis	Feld-Rose
Salix purpurea „Nana“	Zwerg-Purpurweide			

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS



1. vorgeschlagene Gebäude



2. bestehendes Gebäude



3. bestehende Grundstücksgrenzen



4. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

D. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
 BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997
 PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
 In der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...28.09.2004... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...07.10.2005... ortsüblich bekannt gemacht.

2. ENTWURFSBESCHLUSS (Billigungs- u. Auslegungsbeschluss)

Der Gemeinderat von Winhöring hat am ...24.01.2006... den Entwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ...14.12.2005... gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Bekanntmachung ist am ...01.02.06... erfolgt

3. AUSLEGUNG (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...09.02.2006... bis ...10.03.2006... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen;

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Gemeinde Winhöring hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...09.02.2006... bis ...10.03.2006... beteiligt..

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...25.04.2006... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ...25.04.2006... als Satzung beschlossen.

6. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 14. Mai 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....Winhöring....., den 14. Mai 2006
Gemeinde


.....
1. Bürgermeister
Daferner