

## BP „AM TIEFENBACH“ GEMEINDE WINHÖRING

Pro. Nr. 0077

## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



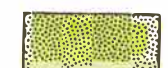
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

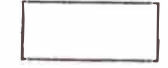
öffentliche Verkehrsflächen

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.

Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammäpfelbäumen und Beerensträuchern. Der Wiesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu pflegen.  
Je 100 m<sup>2</sup> Streuobstwiese sind mindestens 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen. Eventuelle Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.  
Schiefung 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.

Maßnahme:

Ziel:

## 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 überschreiten.

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 Ansichtsfäche max. 1,75 m<sup>2</sup> betragen.

Zwerggiebel 4.8. Zwerggiebel sind zulässig.  
Der First des Zwerggiebels 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 m<sup>2</sup> 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 Holzlaten- 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
- Schotterrassen
- 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<sup>2</sup>  
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) m<sup>2</sup>

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

## 9. Grünordnung

8.1. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> 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  
Acer pseudoplatanus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Crataegus monogyna  
Juglans regia  
Obstbaumhalb- und Hochstamm  
Feld-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Vogelkirsche  
Vogelbeere  
Eberesche  
Winter-Linde  
Weißdorn  
Walnuß  
Acer platanoides  
Fraxinus excelsior  
Prunus mahaleb  
Quercus robur  
Carpinus betulus  
Robinia pseudoacacia  
Spitz-Ahorn  
Esche  
Steinweichsel  
Stiel-Eiche  
Hainbuche  
Robinie

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

## PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

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

## IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

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

## 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 (Bauordnungsverordnung) vom 23.01.1990  
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997  
PlanzVO (Pflanzungsverordnung) 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.

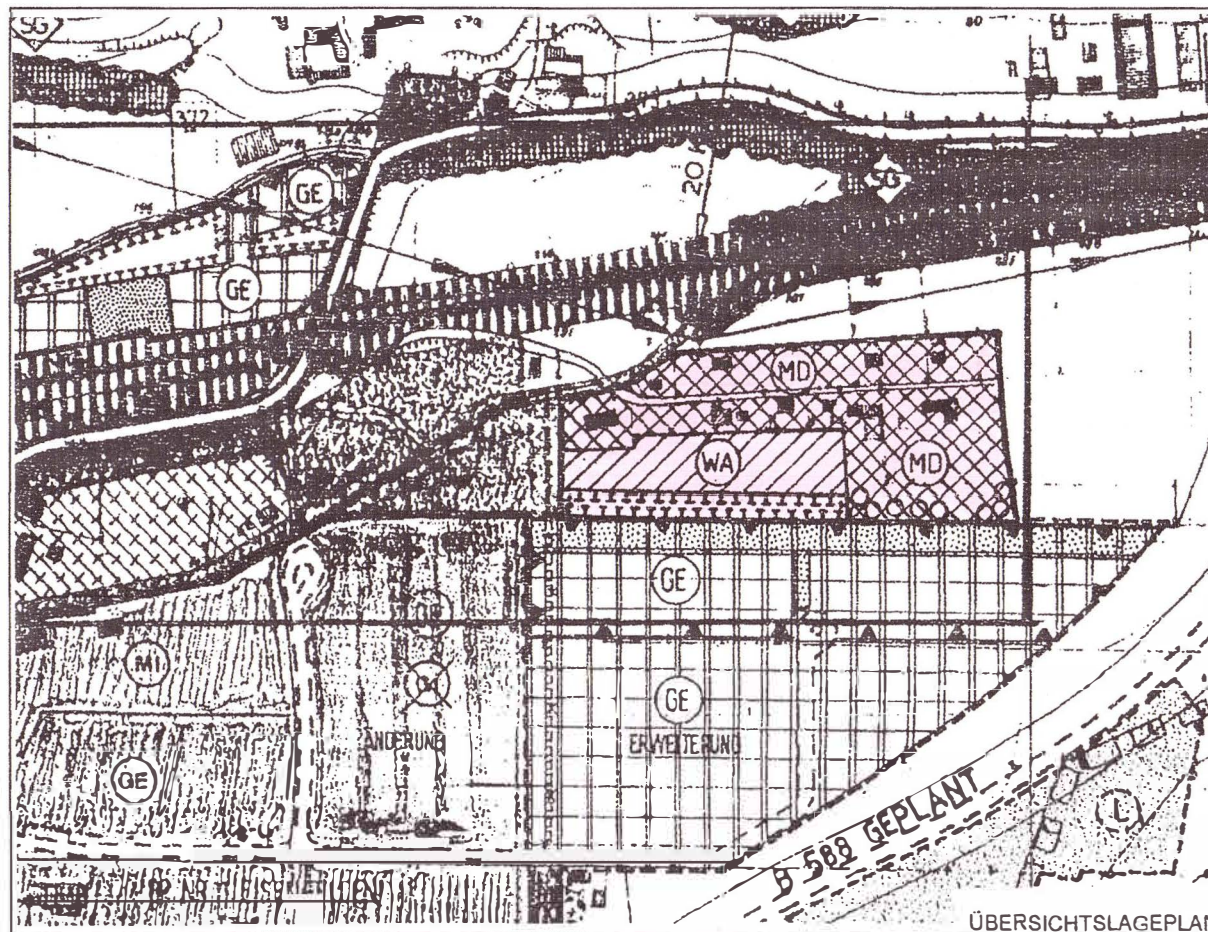
Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erfoschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

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

Bürgermeister  
Dafner

BEBAUUNGSPLAN  
BP Nr. 25  
„AM TIEFENBACH“

MIT EINGEARBEITETEM  
GRÜNDUNGSPLAN

MASSTAB 1 : 1000

ENTWURF vom 25.04.2006

GEMEINDE: Winhöring  
LANDKREIS: Altötting  
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

1. Änderung:.....

2. Änderung:.....

VORHABENTRÄGER:.....

..... den .....

DIPL.-ING. DIETER WENDT

Bahnhofplatz 2 84513 Töging a. Inn

Tel. (08631/92 83 51)

Töging, 03.06.2006

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Projekt-Nr. 0077

172 423