

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 Verbindungsfläche der Fahrbahnflächen zulässig
- Öffentliche Grünflächen als Vorberhaltsflächen 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 Hochstammobstbäumen und Beerensträuchern. Der Wiesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu pflegen.
JU 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.

- 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 naturoten 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 Holzzäune- oder Hainichenzaun 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
- Dachform/ Dachneigung 4.13. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 27° - 37° und begründete Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.

- 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
- Rasenfundament
- Natursteinpflaster
- Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

- 7.1. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Immissionschutz

- 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) m²
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) m²
beim WA: tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) m²
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) m²

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. Gehöftbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- 9.4. nicht zulässig sind panaschierte sowie buntnadelige Baumsorten
- 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 kleinfrondige Baumarten für gebäudenahme Pflanzungen.

Nutzungsschablone als Beispiel

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Grundflächenzahl	max. Wandhöhe
Allgemeines Wohngebiet	0,3	5,70 m trauferdig
Bauweise	SD 27° - 37° (SD/PD begr.) (10°-30°)	Satteldach 27°-37° (10°-30°)
offene / Einzelhäuser		Sattel- u. Pultd. begr.

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... öffentlich bekannt gemacht.

2. ENTWURFSBESCHLUSS (BILLIGUNG- 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... genehmigt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Die Bekanntmachung ist am ...01.02.2006... 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 jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt;

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom ...25.04.2006... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ...25.04.2006... als Satzung beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...14. Mai 2006... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB

als Beschluss des Bebauungsplans wurde am ...14. Mai 2006... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

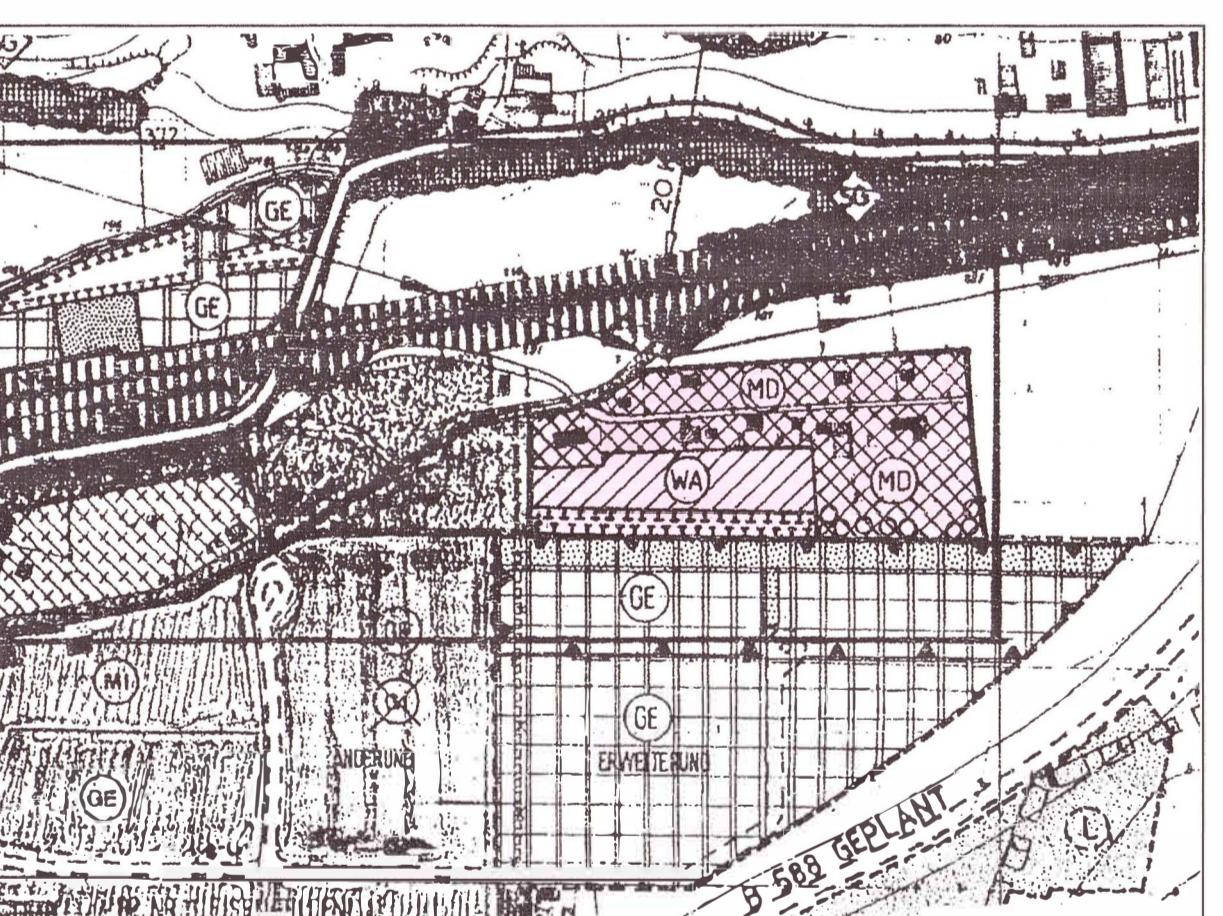
öffentliche Bekanntmachung. Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erfüllen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

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 werden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

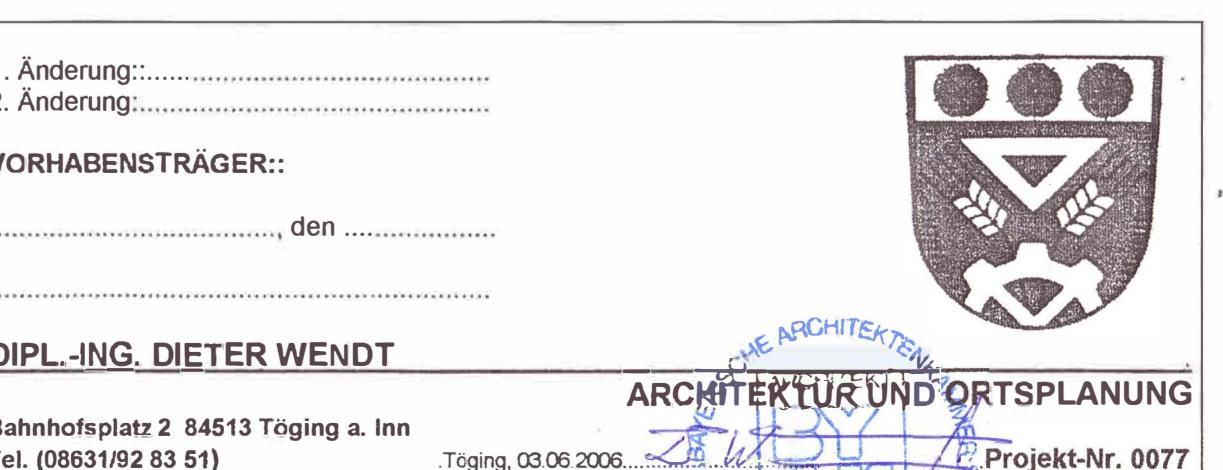
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....Winhöring....., den14. Mai 2006.....

1. Bürgermeister
Dofener

BEBAUUNGSPLAN
BP Nr. 25
„AM TIEFENBACH“MIT EINGEARBEITETEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
ENTWURF vom 25.04.2006

GEMEINDE: Winhöring
LANDKREIS: Altötting
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisegewerben 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 Bezugsgröße 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 Haustiefe zu Hausbreite darf 5 : 4 nicht unterschreiten.
- Dachform/ Dachneigung 4.3. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 27° - 37° und begründete Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.

5. Gestaltung der Einfriedungen

- Einfriedungen 5.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne sichtbaren Sockel als senkrechter Holzzäune- oder Hainichenzaun 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).

BÄUME- UND STRÄUCHER

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Berg-Ahorn	-	Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Vogelkirsche	-	Prunus mahaleb	Steinwechsel
Sorbus aucuparia	Eberesche	-	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn</			