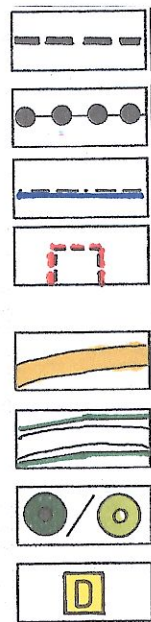


A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebengebäude.
Garagen/Stellplätze/Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraums
- zu erhaltener Baum / zu pflanzender Baum
- denkmalgeschütztes Gebäude

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD** Dorfgelände (gem. § 5 BauNVO)
Schenk- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- GRZ 0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- WH 6,50 m** Die maximale Wandhöhe an der Traufseite taleitig beträgt 6,50 m
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist entweder das natürliche Gelände oder eine amtlich festzusetzende Oberfläche.
Bei Hanglagen können ausnahmsweise Wandhöhen bis zu 7,25 m (Traufseite taleitig) zugelassen werden.

2. Bauweise

2.1. Bauweise im Bereich MD 1

- o** offene Bauweise
- ED** Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (Reihenhäuser sind nicht zulässig)

2.2. Bauweise im Bereich MD 2



- geschlossene Bauweise
- Es sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.
Eine Staffelung der einzelnen Häuser in Höhe und Breite (versetzte Bauart) ist an der Grundstücksgrenze zulässig.
Um lange Hausgruppen aufzulockern ist eine entsprechende Staffelung mindestens nach 40 m Fassadenlänge durchzuführen.
- Im Bereich von MD 2 sind maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3. Abstandsflächen

- Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten; die Gültigkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4. Äußere Gestaltung

- Dachform/ Dachneigung** Im Bereich von MD 1 sind Satteldächer mit Dachneigungen von 25° - 37° zulässig.
Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen können als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
- Dachdeckung** Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen.
Begrünte Dächer können als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
- Einschnitte** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren** Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Auf Dächern installierte Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen. Die Oberkante von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen darf maximal 30 cm höher als die Dachfläche liegen und den Dachfirst nicht überragen.
- Grenzbebauungen** Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Gebäuden ist die Dachneigung und Höhe des zuerst gebauten Gebäudes zu übernehmen.
Im Bereich von MD 2 ist eine Staffelung der einzelnen Häuser in Höhe und Breite (versetzte Bauart) an der Grundstücksgrenze zulässig.
- Einfriedungen** Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

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

5. Bestandsschutz

Für bereits rechtmäßig errichtete Gebäude besteht ein Bestandsschutz.
Auch bei eventuellen An- und Umbauten können Abweichungen von Festsetzungen bezüglich Wandhöhe, Bauweise, Dachform sowie Dachneigung bei diesen Gebäuden entsprechend der Bestandsituation gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden soweit sie sich in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen.

6. Baugrund, Standsicherheit und Sicherungsmaßnahmen gegen Baumwurz

6.1. Nachweis bezüglich Standsicherheit bei einer 30 m Zone zum Waldrand

Bei Bauvorhaben innerhalb einer 30 m Zone zum Waldrand muß vor Baubeginn ein durch einen Prüfungsverständigen gemäß PrüfV/Bau (PrüfV/Bau = Verordnung über Prüfungsleute, Prüfämter und Prüfungsverständige im Bauwesen) geprüfter und -hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit- bescheinigter Standsicherheitsnachweis zu folgenden Punkten vorliegen:
Dieser muß die ständige Konstruktion von Gebäuden mit mindestens einem Aufenthaltsraum und die ausreichende Dimensionierung ihrer Bauteile zur Aufnahme der aus dem Baumwurz auf das Gebäude entstehenden Lasten nachweisen, so dass die sich im Gebäude aufhaltenden Personen geschützt sind.
Darüber hinaus ist eine abschließende Bescheinigung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Aufnahme der aus dem Baumwurz zu erwartenden Lasten durch den beauftragten Prüfungsverständigen vor Bezug der Häuser zu erstellen.

6.2. Nachweis bezüglich Erd- und Grundbau im Bereich von MD 2

Wegen der dichten Bebauung, der stark geneigten Hanggrundstücke und des nicht unproblematischen Untergrunds muß bei Bauvorhaben im Bereich von MD 2 die Angaben zum Baugrund und dessen Tragfähigkeit durch einen verantwortlichen Prüfungsverständigen für „Erd- und Grundbau“ gemäß der Verordnung über Prüfungsleute, Prüfämter und Prüfungsverständige im Bauwesen (PrüfV/Bau) zu prüfen und ihre Vollständigkeit und Richtigkeit vor Baubeginn - sinnvollerweise auch vor Erstellung der Standsicherheitsnachweise - zu bescheinigen.
Die Möglichkeit der Versickerung von Drainage- und Dachwässern ist zu prüfen.

6.3. Nachweis bezüglich Standsicherheit im Bereich von MD 2

Wegen der dichten Bebauung, der stark geneigten Hanggrundstücke und des nicht unproblematischen Untergrunds muß bei Bauvorhaben im Bereich von MD 2 vor Baubeginn ein durch einen Prüfungsverständigen gemäß PrüfV/Bau (PrüfV/Bau = Verordnung über Prüfungsleute, Prüfämter und Prüfungsverständige im Bauwesen) geprüfter und -hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit- bescheinigter Standsicherheitsnachweis zu folgenden Punkten vorliegen:
a) Sicherung der Baugrube,
b) Aufnahme des Hangschubes/-druckes durch die Gebäude,
c) Aufnahme des Hangschubes/-druckes durch eventuelle Stützmauern

7. Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der Bereich des historischen Altortes von Burg. Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Ausgangspunkt für den schützenswerten Bereich ist die Kapelle. Daher ist vor allen Baumaßnahmen innerhalb eines Umgriffs von 75 m ausgehend von der Kapelle, bei denen es zu Oberbodenabtrag oder Erdarbeiten kommt, eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

9. Grünordnung

- Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.
- Je angefangener 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- Gehölzbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- 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 Verrückung zu schützen.
- Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.
Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen ist anzustreben. Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.
Die Versickerungsanlagen sind nach ATV-A 138 zu bemessen.
Weder Grundwasser noch Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Kanalisation zugeführt werden, das gilt auch während der Bauzeit.
Nur wenn die Bodenkenwerte eine Versickerung ausschließen, darf das Oberflächenwasser der Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.
- Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.
- Entlang des Bürgerbaches bzw. dessen Verrohrung ist künftig ein 5 m breiter Grundstückstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäude-nahe Pflanzungen.
Einige dieser Pflanzen sind als Ganzes oder in Teilen als „bedingt giftig“ anzusehen. Diese Pflanzen werden in der Pflanzliste mit einem „g“ kenntlich gemacht. Dieses ist insbesondere bei Aufenthalts- und Spielbereichen von Kindern zu berücksichtigen.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:	Feld-Ahorn	-	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn	-	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	-	Prunus mahaleb	Steinweissel
Prunus avium	Vogelkirsche	-	Quercus robur	Stiel-Eiche „g“
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	-	Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Winterlinde	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Weißdorn	-	Robinia pseudoacacia	Robinie „g“
Crataegus monogyna	Walnuß	-		
Juglans regia	- alle Sorten	-		
Obstbaumhalb- und Hochstamm		-		

Sträucher:	Feld-Ahorn	-	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel „g“
Acer campestre	Haselnuß	-	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Traubenkirsche	-	Rosa spec.	Heckenrose
Prunus padus	Schwarzer Holunder	-	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sambucus nigra	Faulbaum „g“	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus fruticosa	Weißdorn	-	Ligustrum vulgare	Gemein. Liguster „g“
Crataegus monogyna	Himbeere	-	Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Salweide	-	Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea		-		

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	-	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose	-	Viburnum latana	Wolliger-Steinweissel „g“
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose	-		

Nutzungsschablone als Beispiel

MD 1

0,6	WH 6,50 m
o	SD 25° - 37°
ED	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Dorfgelände
max. Grundflächenzahl 0,6	max. Wandhöhe traufseitig 6,50 m
Bauweise offene Einzel- und Doppelhäuser	Dachform/-neigung Satteldach 25°-37°

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen

D. HINWEISE DURCH TEXT

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muß mit Geruchsimmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden.

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

E. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB (Baugesetzbuch) vom 24.06.2004
BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 14.08.2007
PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) vom 18.12.1990
In der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERK

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Alt-Burg“ nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 u. Abs. 3 BauGB

- Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 19.03.2019 mit Beschluss Nr. 1584 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.
- Billigung der Planung:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 16.04.2019 mit Beschluss Nr. 1602 die Planung in der Fassung vom 16.04.2019 gebilligt.
- Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2019 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2019 bis 17.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2019 bis 17.05.2019 beteiligt.
- Abwägung und Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss Nr. 1629 vom 21.05.2019 die eingegangenen Anregungen abgewogen und mit Beschluss Nr. 1630 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2019 als Satzung beschlossen

Winhöring, den 22.05.2019

.....
Karl Brandtmüller, 1. Bürgermeister

6. Ausfertigung:

Winhöring, den 02.08.2019

.....
Karl Brandtmüller, 1. Bürgermeister

- Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Winhöring, den

.....
Karl Brandtmüller, 1. Bürgermeister

Gemeinde Winhöring Landkreis Altötting Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan

M = 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 28 „Alt-Burg“ 2. Änderung im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

In Bezug auf geschlossene Bauweise in einem kleinen Teilbereich

Der Bebauungsplan tangiert folgende Flurnummern der Gemarkung Burg: 2217/2, 2217/3, 2406, 2410, 2415, 2415/3, 2415/4, 2415/5, 2415/6, 2415/7, 2416, 2417, 2419, 2419/1, 2419/2, 2419/4, 2420, 2421, 2422, 2423, 2423/2, 2425, 2428, 2429, 2433, 2433/1, 2433/2, 2437, 2437/58, 2437/60, 2437/66, 2437/67, 2437/68/ sowie Teilflächen aus Fl. Nr. 618, 620, 2407, 2409, 2413, 2414, 2414/1, 2427, 2429/1, 2429/2, 2433/3 und 2437/50

Aufstellung:
Satzungsbeschluss am: 12.04.2011
bekanntgemacht am: 10.06.2011

1. Änderung:
Satzungsbeschluss am: 31.01.2017
bekanntgemacht am: 16.02.2017

2. Änderung:
Erstellt: 16.04.2019
Satzungsbeschluss am: 21.05.2019
Ausfertigung: 02.08.2019

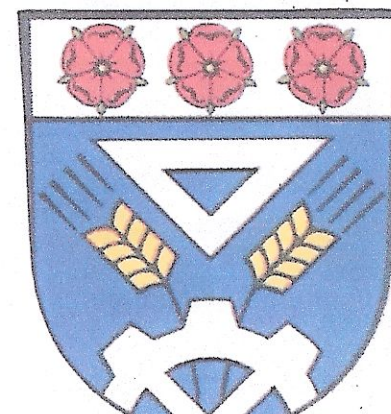
Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. Dieter Wendt
Bahnhofplatz 2
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/92 83 81

Dieter Wendt

172 423

172 423



Vorhabensträger:

Gemeinde Winhöring
Obere Hofmark 7
84543 Winhöring

Karl Brandtmüller
1. Bürgermeister

Projektnr. 0155