

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

II maximale Zahl der Vollgeschosse
WH zul. (zulässige Wandhöhe) 3,9 - 6,2 m;

GFZ Maximal zulässige Geschossflächenzahl
GFZ = 0,80

GRZ Maximal zulässige Grundflächenzahl
GRZ = 0,40

max. 2 WE maximale Zahl der Wohneinheiten
je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte/Reihenhausteil

SD 28 - 36° Satteldach, Dachneigung von – bis

FD Flachdach, nur zulässig bei Garagengebäuden

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

GA Fläche für Garage/Carport

EH nur Einzelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser zulässig

RH nur Reihenhäuser zulässig

GA Garagen / Carport

ST Stellplatz



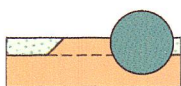
Firstrichtung zwingend (in Längsrichtung des Gebäudes)



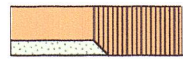
Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

4. Verkehrsflächen

P öffentlicher Stellplatz



öffentliche Straße (verkehrsberuhigt)
mit Stellplätzen und Begleitgrün



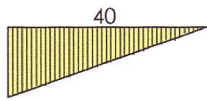
gepflasterter Straßenbereich



privater Erschließungsweg



vorgeschriebene Zufahrt und
Garageneinfahrtsrichtung



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

5. Grünflächen



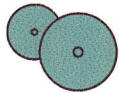
öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



neu zu pflanzender Baum

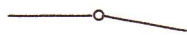


zu erhaltender Baumbestand

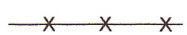
6. Sonstige Planzeichen

12

Parzellennummer



bestehende Grundstücksgrenze



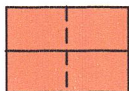
aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4.5

Maßangabe in Metern



vorgeschlagene Gebäude

Dargestellte Größe im Entwurf: Einzelhaus 8,00 m x 12,00 m
Doppelhaus und
Reihenhaus 7,85 m x 11,90 m
Garage 6,00 m x 6,00 m

7. Nutzungsschablonen

allgemeines Wohngebiet	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ = 0,40	Geschossflächenzahl GFZ = 0,80
- Satteldach Dachneigung von - bis	zulässige Wandhöhe von - bis

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportionen

- Der First der Gebäude muss sowohl bei zwingender als auch bei frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.
- Doppelhäuser, Reihenhäuser und Gebäude, die an einer seitlichen Grundgrenze zusammengebaut werden, sind in der Gebäudeform, Dachneigung, Firsthöhe, Traufhöhe, Dacheindeckung und Gestaltung einheitlich auszuführen.

2. Dachform und -material

- Satteldächer (SD):
 - Dachneigung: 28° - 36° (mit beidseitig gleicher Neigung)
 - Dacheindeckung: Ziegel oder Dachstein in den Farben rot oder dunkelgrau
- Die Satteldächer der Garagengebäude sind in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.
- Bei Einzelhäusern (max. WH 3,9 - 6,2 m) und Doppel- und Reihenhäusern (max. WH 3,9 - 6,2 m) sind Dachgauben von max. 1,60 m Breite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszuführen.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.
Zusätzlich ist ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d. h. wenn bei einem Wohnhaus nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.
- Sind auf einer Parzelle zwei Wohneinheiten vorgesehen, so sind insgesamt drei Stellplätze auszuweisen, zwei als Garage oder Carport und einer als oberirdischer Stellplatz.
- Die Garagengebäude sind mit einer Wandhöhe von mind. 2,00 m zu errichten.
- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 2 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegens- und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig, sofern passiver Brandschutz und die erforderlichen Grenzabstände entsprechende Berücksichtigung finden. Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

- Garagenzufahrtstiefen:
 - Mindestens 5,00 m auf der Straßenseite auf der sich der Fahrbereich befindet.

- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
- Die Befestigung der Garagenzufahrten sind mit
 - Natursteinpflaster,
 - Betonsteinpflaster,
 - Rasengittersteinen,
 - Kiesflächen oder
 - anderen wasserdurchlässigen Pflasterbelägen auszuführen.
- Das Oberflächenwasser von privaten Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden, Straße (gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand in der Grundstücksmitte) liegen.

Die Entwässerungsmöglichkeiten des Kellergeschosses sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

6. Gebäudehöhen:

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberkante und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

7. Festsetzung für Parzelle 15 bezüglich des Immissionsschutzes:

Für die Wohnbebauung der Parzelle 15 ist die Überschreitung der Verkehrslärmorientierungswerte der B 299 von 7,7 dB(A) zur Tageszeit und 10,4 dB(A) zur Nachtzeit durch passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern, zusätzliche Lüftungsmöglichkeit für alle Aufenthalts- und Schlafräume auf die der von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite, Vorbau eines Wintergartens, abschirmende Stellung von Garagen und Nebengebäuden sind in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

8. Grenzabstände:

Die Grenzabstände nach BayBO Art. 6, Abs. 4 u. 5 und Art. 7, Abs. 4 sind einzuhalten. Die Festsetzungen durch Baugrenzen entbinden nicht von diesen Vorschriften.

9. Geltungsbereich der Festsetzungen:

Diese Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich.

Für den nicht veränderten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt die Festsetzungen vom August 1964.

C - AUSSENANLAGEN - FESTSETZUNGEN

1. Umfang und Art der Grünflächen:

- Für die Gesamtzahl der vorgeschriebenen Bäume gilt:
Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum vorzusehen.
- Streng geschnittene Formhecken jeglicher Art sind nicht zulässig.
- Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt, Hochstammbäume mit einem Kronenansatz von 2,70 m sind zugelassen. Zugleich ist der Lichtraum (= Straßenraum) im Bereich des Sichtdreieckes ab einer Höhe von 80 cm über Straßenniveau von Bepflanzungen und anderen Sichtbehinderungen freizuhalten. Nur hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von 4,70 m sind zugelassen.

2. Pflanzverzeichnisse und Artenzusammensetzungen:

Für Baumpflanzungen sind nur Arten des Pflanzverzeichnisses 1 zugelassen. Es sollen allgemein heimische Gehölze oder eingebürgerte Baum- und Straucharten (z. B. gem. Pflanzverzeichnis 1, 2 und 4) bevorzugt werden.

Die mit (+) gekennzeichneten Arten der potenziell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden.

Verzeichnis 1: zugelassene Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Tilia cordata (Winterlinde) +
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Betula pendula (Sandbirke) +
Carpinus betulus (Hainbuche) +
Fraxinus excelsior (Esche) +
Prunus avium (Vogelkirsche)

Verzeichnis 2: heimische Sträucher:

Corylus avellana (Hasel) +
Crataegus monogyna (Weißdorn) +
Prunus spinosa (Schlehndorn) +
Rosa arvensis (Feldrose)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Clematis vitalba (Clematis)

Verzeichnis 3: niedrige Sträucher und Bodendecker

Deutzia gracilis, rosea
Potentilla i. S. (Fingerstrauch)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Spiraea i. S.
Symphoricarpos "Hancock"
sowie bodendeckende Stauden

Hypericum calycinum (Johanniskraut)
Bodendeckerrosen i. S.
Vinca minor (Immergrün)
Rosa rugosa "Dagmar Hastrup"
Stephanandra "Crispa"

Verzeichnis 4: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher

Buddleia davidi (Sommerflieder)	Chaenomeles japonica (Zierquitten)
Deutzia magnifica (Deutzia)	Forsythia intermedia "Spect."
Hypericum i. S. (Johanniskirsche)	Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)	Philadelphus x virg. (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)	Rosa r. "Dagmar H." (Kartoffelrose)
Rosa rugosa u.a. (Heckenrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Weigela in Sorten (Weigelia)	Spiraea arguta u. a. (Spierstrauch)

Verzeichnis 5: Auswahl von Kletterpflanzen

Clematis alpina	Clematis Jackmanii i. S.
Kletterrosen	Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus i. S. (Kletterwein)	Lonicera i. S. ("je länger je lieber")

3. Pflanzverbote (Negativlisten):

Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (* = Angabe zur Giftklasse, vgl. unten):

Chamaecyparis (Scheinzypresse: in allen Arten und Formen)
Taxus baccata (Eibe)**
Thuja (Lebensbaum: in allen Arten und Formen) ***
Juniperus virginiana (Virg. Zeder) ***
Juniperus sabina (Sadebaum) ***
Trauer- (Hänge-)form einheimischer oder fremder Arten
Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche)
Fichten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind:

Daphne mezereum (Seidelbast) ***
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) ***
Laurum spec. (Goldregen) **
Ligustrum vulgare (Liguster) *
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) *
Viburnum opulus (gemeiner Schneeball) *
Hedera helix (Efeu) *
Wisteria sinensis (Glyzinie) *
Viburnum spec. (Schneeballarten)*
Symplocarpus recem. (gem. Schneebeere)*

4. Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Eine Abnahme der Pflanzungen wird vorbehalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen.

5. Befestigung von Wegeflächen:

Die Befestigung von Stellplatzflächen hat sickerfähig in wassergebundener Bauweise, als Schotterrasen, mit Rasenpflaster oder anderen wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zu erfolgen.

Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u. ä. neben Wegen und Zufahrten sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern eine gärtnerische Anlage nicht möglich ist.

6. Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzzäune (Staketen, Hanichel) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe zugelassen. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 10 - 15 cm haben. Nicht zulässig sind Gartenmauern, sowie durchlaufende sichtbare Sockelfundamente. Im Bereich von Sichtdreiecken sind Einfriedungen bis max. 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

Verteilerkästen der OBAG, Telekom etc. sind bündig im Privatbereich zu integrieren.

7. Niederschlagswasser:

Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen, Wegflächen, Stellplätzen und Garagenzufahrten)) ist auf dem Grundstück zu versickern.

Des Weiteren sind Stellplätze und Garagenzufahrten versickerungsfähig auszubilden bzw. ist das Oberflächenwasser vom Grundstücksbesitzer auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Das Ableiten auf die gemeindliche Erschließungsfläche ist unzulässig.

Verfahrensvermerke: Änderung Bebauungsplan Nr. 2c „Winhöring Ost“

1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 28.09.2004 Beschluss-Nr. 638, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c „Winhöring Ost“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 15.12.2004.

2. Fachplaner:

Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro W. u. M. Brodmann, Klostersgasse 6, 84524 Neuötting.

3. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die betroffenen Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden zum Planentwurf in der Zeit vom 07.02.2005 bis 08.03.2005 um fachliche Stellungnahme gebeten; soweit sie nicht bereits im Vorfeld in die Planungen eingebunden worden sind.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 717 vom 25.01.2005 die Anregungen abgewogen, die Planung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 07.02.2005.

In der Zeit vom 16.02.2005 bis 17.03.2005 fand die öffentliche Auslegung statt.

6. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 791 vom 31.05.2005 die Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 23. Juni 2005
Gemeinde Winhöring


.....
Johann Daferner, Bürgermeister



7. Bekanntmachung und Rechtskraft:

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 24. Juni 2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 25.06.05 in Kraft getreten.

Winhöring, den 27.06. 2005
Gemeinde Winhöring


.....
Johann Daferner, Bürgermeister

