

Die Gemeinde Winnhöring erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g

Für den Planinhalt ist maßgebend die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach dem Bundesbaugesetz beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes - mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung - ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (gemäß § 155 a BBauG).

Durch diesen Bebauungsplan wird der im Bebauungsplan Nr. 3 'Eisenfelden' - genehmigt am 20.08.1964 unter Nr. II/2 - 3389 durch das Landratsamt Altötting - enthaltene südl. Teilbereich des Flurstücks 2160 ersetzt.

### HINWEIS:

Für das Plangebiet bestand bereits früher ein Bebauungsplan-Entwurf Nr. 3a 'Eisenfelden - Unterau', zu dem die Träger öffentl. Belange gehört wurden (gefertigt am 01.10.1973 durch Architekt V. Jais).

# LEGENDE

## I BESTANDS - ANGABEN

## UND - KENNZEICHNUNGEN



Bestehendes Wohngebäude



Bestehendes Nebengebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze

2159

Flurstücksnummer

20 KV F Bestehende Hochspannungs - Freileitung

+ 368,50 Höhenkote

(entnommen aus der Höhenlinienkarte des Bayer. Landesvermessungsamtes)

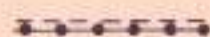
## II AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Für die Darstellung des Planinhalts und Ausarbeitung wurde die Planzeichenverordnung 1981 (vom 30. Juli 1981) zugrunde gelegt.

■■■■■ Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



Abgehende Abgrenzung benachbarter, rechtsgültiger Bebauungspläne (vgl. auch Darstellung im Übersichtspl. 1:5000:1)

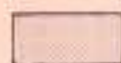


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(maßgebend für die Abgrenzung: bestehende oder geplante Flurstücksgrenze, "Pertschnur" nur als Begleitlinie)

### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Zulässige Dachneigung	Maximale Trauthöhe



WA Allgemeines Wohngebiet



MI Mischgebiet



GE 1 Gewerbegebiet, eingeschränkt [Der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel entspricht dem eines Mischgebietes  
(Der flächenbezogene Schalleistungspegel der zuziehenden bzw. vorhandenen Betriebe darf während der Nachtzeit 45 dB (A) nicht überschreiten.)]



GE Gewerbegebiet



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



- a abweichende Bauweise (Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig, jedoch abweichend von der offenen Bauweise auch mit Längen über 50 m)  
- gemäß § 22 (4) BauNVO -
- SD Satteldach
- DN Dachneigung
- TR Traufhöhe

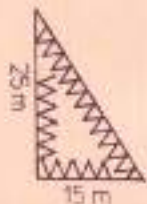
**KUNSTSTOFFVERARBEITUNG** Kennzeichnung der Branchenart eines zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Betriebes (als Hinweis)

**GEPL. GLASEREI\*** Bereits vorliegende Intention zur Ansiedlung eines Betriebes einer bestimmten Branche im jeweiligen Grundstücksbereich (als Hinweis)

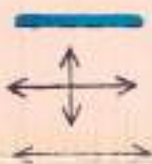


Öffentliche Verkehrsfläche  
(mit Maßangaben für die Gesamtbreite)

Innere Aufteilung unverbindlich:  
Regelmaß für die Gehwegbreite 1,50 m,  
für die Fahrbahnbreite 6,00 m



Sichtfelder an Straßeneinmündungen  
(Nutzungsbeschränkungen) - vgl. Textteil I -



Baugrenze

Firstrichtung (wahlweise, entspr.  
der Darstellung)

Firstrichtung (zwingend) {Die Firstrichtung muß dabei in die  
Richtung des Gebäudes fallen.



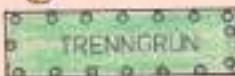
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Trafo



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern

Trenngrün: Grünflächen auf Privatgrund zur Durchgliederung der einzelnen Bereiche, optischen Auflockerung, zur Verbesserung des Kleinklimas, Staubbindung und Geräuschdämmung

- Für notwendige Zufahrten darf der Trenngrünstreifen unterbrochen werden -

zu bepflanzen nach Pflanzenliste ① bis ④

pfg 1

Pflanzgebot 1

zu bepflanzen nach Pflanzenliste

a) Ostseite: ② und ③

b) Westseite: ① bis ③

pfg 2

Pflanzgebot 2  
zu bepflanzen nach Pflanzenerliste ① und ②



Erhalten von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen



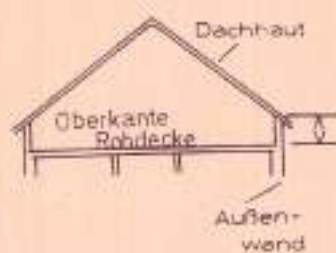
Anpflanzen von Sträuchern

} schemat.  
Darstellung

### III SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

a

Bei den Einzelvorhaben ist generell zum Bauein-  
gabeplan ein Außenanlageplan erforderlich



Kniestockhöhe (vgl. Text Ziffer 2.2.1)

Als Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Ober-  
kante der Rohdecke und dem Schnittpunkt Dachhaut /  
Außenwand zu verstehen.

### IV

In Ergänzung zur Planzeichnung mit Legende wird folgendes  
festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

##### 1.1 Ausnahmeregelung (gemäß § 1 (6) BauNVO)

Im ausgewiesenen Mischgebiet (M1) und Allgemeines Wohn-  
gebiet (WA) sind die sonst ausnahmsweise zulässigen bau-  
lichen Anlagen allgemein nicht zulässig.

##### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzu-  
lässig.

##### 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grund-  
stücksflächen zulässig.

Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt, so sind  
Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-  
flächen oder nach Art. 7 BayBO zulässig unter Ein-  
haltung eines Stellplatzes von mindestens 3,0 m von der  
öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedung siehe Ziffer 2.3

#### 1.4 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen freizuhalten (soweit oberirdisch).

Die Bepflanzung und Einfriedung darf nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen.

### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Art. 107 BayBO)

\*\*\*\*\*

#### 2.1 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung ist bei geneigten Dachflächen rotes Material zu verwenden (naturrote Dachziegel).

#### 2.2 Kniestockfestlegung (vgl. Randzeichnung unter "Sonstige Erläuterungen")

Kniestöcke für 2geschossige Wohngebäude sind bis 0,5 m zulässig.

#### 2.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf für Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschritten werden. Die Höhe der Einfriedung ist einheitlich zu gestalten. Als Material ist Holz zu verwenden (Hinweis: weitere Einzelheiten zur Einfriedung sind in der "Gemeindeverordnung über Einfriedungen in der Gemeinde Winhöring" vom 22.02.1971 enthalten).

Vor angrenzenden Stellplätzen ist eine Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.



# V Pflanzenlisten

## ① Grobbäume

Stieleiche	{Quercus pedunculata}
Spitzahorn	{Acer platanoides}
Eiche	{Fraxinus excelsior}
Winterlinde	{Tilia cordata}
Sommerlinde	{Tilia platyphyllos}

## ② Kleinbäume

Kribesche	{Sorbus aucuparia}
Birke	{Betula pubescens}
Weißdorn	{Crataegus monogyna}

## ③ Sträucher

Feldahorn	{Acer campestre}
Kornelkirsche	{Cornus mas}
Schneeball	{Viburnum lantana}
<del>Pfaffenhütchen</del>	<del>{Euonymus europaeus}</del>
Wildrose	{Rosa rugosa, Rosa canina}
Haselnuß	{Corylus avellana}
Liguster	{Ligustrum vulgare}
Pfeiffenstrauch	{Philadelphus coronarius}
Fließer	{Syringa vulgaris}
Felsenbirne	{Amelanchier canadensis}
Schlehdorn	{Prunus spinosa}
Tatarische Hecken-	
kirsche	{Lonicera tatarica}
Gemeine Heckenkirsche	{Lonicera xylosteum}

## ④ Bodendecker

Schneebeere	{Symphoricarpos chen. "Hancock"}
Spierstrauch	{Spiraea japonica "Little Princess"}
Glanzrose	{Rosa nitida}
Steinmispel	{Cotoneaster praecox}
Apfelrose	{Rosa rugosa "Max Graf"}
Fingerstrauch	{Potentilla fruticosa "Arbuscula"}
Kranzspiere	{Stephanandra incisa "Crispa"}

1) Die Gemeinde hat am 16.02.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Winhöring, den 17.02.1983



Marchner  
(Bürgermeister)  
Marchner

2) Für die Festsetzung des Planentwurfes:

Altötting, den 26.05.1982

Ergänzt am 29.07.1982/11.10.82

geändert am 10.03.83/30.03.83  
25.04.83

Siegel  
Diplom-Ingenieur (FH) R. Siegel VDI  
(Der beauftragte Architekt)

Sachgebiet

Koordinierungs- und Beratungsstelle  
beim LANDRATSAMT ALTÖTTING

3) Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a BBauG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch:

a) eine Informationsveranstaltung am \_\_\_\_\_  
mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Grundsätzl. Zustimmung Gem.R. 16.11.82

b) eine öffentliche Auslegung des Bauleitplan-Vorentwurfs in der Zeit vom 5.12.82  
bis 15.01.83

mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.1982

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur

Auslegung Winhöring, den 17.01.1983



Marchner  
(Bürgermeister)  
Marchner

4) Die Gemeinde hat am 18.01.83/05.04.83 den Feststellungs- (Auslegungs-) Beschluss getroffen.

Winhöring, den 22.06.1983



Marchner  
(Bürgermeister)  
Marchner

5) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 25.07. bis 26.08.83 einschließlich im Rathaus Winhöring öffentlich ausgestellt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.07.83 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winhöring, den 30.08.1983



Marchner  
(Bürgermeister)  
Marchner

6) Die Gemeinde Winhöring

hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.83 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 20.10.1983



Marchner  
(Bürgermeister)  
Marchner

7) Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom

18.7.1984 Nr. II/1

gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBauFG) vom 6.7.1982 genehmigt.

Altötting, den 18.7.1984



Landrat  
(Landrat)

8) Die Gemeinde hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 23.08.1984 ortsüblich durch Aushang/ANA-Inserat

bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 und 2 BBauG und § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Winhöring, den 24.09.1984





*Alfons*  
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 a 'EISENFELDEN - UNTERAU', GE -  
MEINDE WINHÖRING