



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „Isarstraße“

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMER: 2295

BEBAUUNGSPLANENTWURF M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUTÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN
FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A - 84503 ALTÖTTING

DATUM:

ERSTELLT:
ERGÄNZT:

SATZUNGSBESCHLUSS
AUSFERTIGUNG

24.04.2019
05.06.2019

17.10.2019
28.10.2019



A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:



max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

0,40

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO



offene Bauweise nach § 22 BauNVO

max. WE

maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten

- bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit

Zulässige Dachformen:

SD

Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)

ZD/WD

Zelt- und Walmdächer

PD

Pultdächer

FD

Flachdächer (nur zulässig bei Garagengebäuden, bei Wohngebäuden sind Flachdächer unzulässig)

Zulässige Dachneigungen:

Bei allen Dachformen von 7° - 35°

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Baulinie

EH

nur Einzelhäuser zulässig

DH (EH)

Doppelhäuser zulässig

(nur bei Parzellen 14a, 14b, 15a, 15b, 16a, 16b)

Je 2 Doppelhausparzellen dürfen auch mit 1 Einzelhaus EH bebaut werden; Baulinie dann nur gültig für DH



Garagen / Carport

ST

Stellplatz privat



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

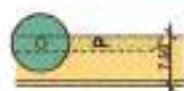
4. Verkehrsflächen

P

öffentlicher Stellplatz



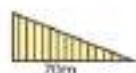
öffentlicher Fuß-/ Radweg



öffentliche Straße (verkehrsberuhigt)
mit Stellplätzen, Begleitgrün und
Standortvorschlag für Baumpflanzung
mit Angabe der Ausbaubreite



vorgeschriebene Zufahrt und
Garageneinfahrtsrichtung



Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
(Sichtfeld), mit Angabe der Schenkellänge in m
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung oder sonstige
Sichtbehinderung (Einfriedung, Bepflanzung) von mehr als
0,80m über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig
(außer Baumpflanzungen mit astfreiem Stamm über 2,5m)

5. Grünflächen



Grünfläche auf Privatgrund als Ortsrandeingrünung



private Gartenfläche



Neu zu pflanzender Baum
(Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)

6. Sonstige Planzeichen

P 11

Parzellennummer



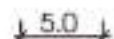
bestehende Grundstücksgrenze



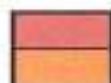
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2295

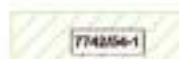
Flurstücknummer



Maßangabe in Metern



vorgeschlagene Gebäude



Kartierte Biotopfläche zu erhalten/ mit Angabe der Nr./
„Haselnuss-Holler-Hecke südlich Unterau“

7. Nutzungsschablonen

Nutzungsart	Bauweise zulässige Gebäudeart
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	zulässige Wandhöhe von – bis

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportionen

- Der First der Gebäude muss trotz frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

2. Dachform und -material

- Satteldächer (SD):
 - Dachneigung: 7° - 35° (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
 - Dacheindeckung: bei allen Dacheindeckungen sind als Farben nur ziegelrote, rotbraune, graubraune und graue Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig
- Zeltdächer (ZD) und Walmdach (WD):
 - Dachneigung: 7° - 35°
 - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
- Pultdächer (PD):
 - Dachneigung: 7° - 35°
 - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
- Flachdächer (FD): Nur zulässig bei Garagengebäuden
Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform/ Dachneigung/ Dachdeckung/ Dachfarbe und gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes 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.
- Dachgauben von max. 1,80 m Außenbreite sind 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.
- Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und Dachgauben auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge aller Aufbauten nur max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. (Quergiebel, auch als sogenannte Standgiebel ausgeführt, zählen zum Begriff „Aufbauten“).
- Solaranlagen
Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.
Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufständigung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Bei Einzelhäusern mit einer Wohneinheit und bei Doppelhaushälften ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.

Zusätzlich ist bei Einzelhäusern und bei Doppelhaushälften ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d.h. wenn bei einem Einzelhaus/ einer Doppelhaushälfte nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.

- Sind auf einer Einzelhausparzelle 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 § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegen und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig. Holzlegen und Gartengerätehäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zugelassen. Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

Die Höhe von Nebenanlagen wird in Anlehnung an Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf max. 3,00m festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

- Garagenzufahrtstiefen:
 - Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
- Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Z.B.:
 - Ökopflaster
 - Natursteinpflaster,
 - Betonsteinpflaster,
 - Rasengittersteinen oder
 - Kiesflächen, wassergebundene Decken
 - o. Ä.
- Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und 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 Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.

6. Gebäudehöhen:

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Satteldach, Zelt Dach, Walmdach und Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe WH

- bei Einzelhäusern an der Traufseite mind. 3,20m bis max. 6,50m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite mind. 5,40m bis max. 6,50m

Die Mindestwandhöhe gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Bei Pultdächern beträgt die zulässige Wandhöhe WH an der Firstseite maximal 7,20 m.

7. Grenzabstände:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.

8. Parzellennummern:

Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellennummer angegeben. Bei Doppelhaushälften ist die Parzellennummer in a und b aufgeteilt.

9. Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Verteiler der Versorgungsunternehmen, Telekom, etc. sind außen bündig im Privatbereich in die Einfriedung zu integrieren. Damit Kleintierwechsel ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen sockellos mit mind. 10cm Bodenabstand zu errichten.

10. Grundwasser:

Im Bebauungsgebiet muss mit sehr hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Dadurch kann es zu Beeinträchtigungen und Zusatzmaßnahmen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Rohrdurchführungen usw. kommen. Im Weiteren kann es auch bei nicht unterkellerten Gebäuden durch den hohen Grundwasserstand zu Mehraufwendungen bei der Gründung/ Fundamentierung der Bauteile kommen.

11. Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten.

12. Hinweis zur Lage im technisch von Hochwasser geschützten Gebiet:

Das Vorhaben liegt im Einflussbereich der Staustufe Neuötting und wird durch technische Bauwerke vor Hochwasser geschützt.

Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Bei größeren Hochwasserereignissen können die Schutzbauten überströmt werden und es kann zu einem schlagartigen versagen kommen.

Deshalb wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

13. Hinweis zur Lage im Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}):

Überschwemmungsgebiet der Isen wird gerade beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein noch überrechnet. Das neu ermittelte Überschwemmungsgebiet bei einem HQ_{extrem} wird daraufhin in den „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (siehe Internet www.lug.bayern.de) eingestellt.

C - GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN

1. Private Grundstücksbereiche

Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² unversiegelte Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Alle Flächen des Grundstücks außer Zufahrten, Zugänge, Wege und Terrassen sind als Grünflächen ohne jegliche andere Nutzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Private Verkehrsflächen

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zu befestigende Flächen der privaten Grundstücke sind sickertfähig mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Vollversiegelungen (Asphalt o.ä.) sind nicht zulässig.

3. Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig auf den Grundstücken zu versickern. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung sind zu treffen.

Eine punktförmige Einleitung über Sickerschächte o.ä. oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Es ist vom Privateigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) notwendig ist.

Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten oder auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

5. Öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeintragung zu pflanzen.

Straßenbäume sind in Baumscheiben von mindestens 4 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Befahren zu sichern.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, eine veränderte räumliche Anordnung bis zu 5 m zulässig.

Die erstellten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

6. Private Ortsrandeingrünung

Im Privatbereich der Bauparzellen an der östlichen und südlichen Grenze ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes zu pflanzen.

Davon sind 95 % Sträucher und 5 % Bäume als Heister 150-200 cm zu verwenden.

Die Eingrünung ist als 3-reihige Pflanzung, Pflanzabstand ca. 1,8 m, Reihenabstand ca. 1,5 m auszuführen. Ca. 25 % der ausgewiesenen Pflanzfläche sind durch Lücken (nicht länger als 5 m) freizulassen. Die Lücken sind extensiv zu pflegen.

7. Artenliste für Gehölzpflanzungen

Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.

Für die Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgrößen festgesetzt:

Bäume

Mindestpflanzgröße H 3xv., mB, StU 16-18 bzw. 18-20

I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

In Ergänzung bzw. alternativ zu o.a. Arten können im privaten Bereich Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden.

Sträucher

Mindestpflanzgröße 3-4 Tr., vStr., 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Biberellrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

In Ergänzung zu den Arten aus der Pflanzliste können Blütensträucher nach freier Wahl in Gebäudenähe gepflanzt werden.

Nicht zulässig sind säulenförmige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntlaubige und panaschierte Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

8. Durchführung und Pflege der Grünflächen und Pflanzflächen

Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 4 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Ein fachlich richtiger Pflegeschnitt zur Förderung des Baumwachses ist erlaubt.

Ein Kappungsschnitt zur Reduzierung der Baumkrone ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust kurzfristig zu ersetzen.

Das Mähgut von Wiesenflächen ist zu entfernen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei der Planung und dem Bau unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumstandorten gem. Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERK

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Isarstraße“ nach § 13b BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 21.05.2019 mit Beschluss Nr. 1631 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigung der Planung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 21.05.2019 mit Beschluss Nr. 1634 die Planung in der Fassung vom 24.04.2019 gebilligt.

3. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2019 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2019 bis 24.07.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2019 bis 24.07.2019 beteiligt.

5. Abwägung und Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss Nr. 1720 vom 17.09.2019 die eingegangenen Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.06.2019 als Satzung beschlossen

Winhöring, den 23.10.2019
(Siegel)

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister



6. Ausfertigung:

Winhöring, den 28.10.2019
(Siegel)

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister



7. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31. Okt. 2019 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 31. Okt. 2019 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Winhöring, den 15. Nov. 2019
(Siegel)

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

