



BP Nr. 4 „Burg“ (Bestand) GEMEINDE WINHÖRING

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Flächen für Garagen/Stellplätze/Nebengebäude. Garagen/Stellplätze/Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig
- öffentliche Grünfläche / Spielplatz
- öffentliche Grünfläche / Spielplatz
- Flächen mit Pflanzverpflichtung auf privatem Grund
- für die Randeingrünung wichtiger zu erhaltener Baum
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA**
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
GRZ 0,4
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
WH 4,60 m b
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite bergseitig beträgt 4,60 m
WH 7,30 m t
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite talseitig beträgt 7,30 m
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

2. Bauweise

- O**
offene Bauweise
ED
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (Reihenhäuser sind nicht 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**
Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 23°-30° zulässig. 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.
- Dachdeckung**
Die Dachdeckung hat mit natürlichen Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Für untergeordnete Bauteile ist auch eine matte, nicht reflektierende Blechdeckung in Kupfer-, Zink- bzw. Alufarben, oder eine Glasiedeckung zulässig. Soweit sich begründete Dächer in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen, können diese als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.
- Dachgauben**
Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Breite der Gaube darf max. 1,30 m und die Ansichtfläche max. 1,75 m² betragen.
- Einschnitte**
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren**
Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf Dächern installierte Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche auszurichten. 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.
- Einfriedungen**
Grundstückeinfriedungen 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 Bestandssituation gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden soweit sie sich in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen.

6. Sicherungsmaßnahmen gegen Baumwurf

- Bei Bauvorhaben innerhalb einer 30 m Zone zum Waldrand muß vor Baubeginn ein durch einen Prüfsachverständigen gemäß PrüfvBau (PrüfVbau = Verordnung über Prüfingenieure, Prüferinnen und Prüfsachverständige im Bauwesen) geprüfter und -hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit- bescheinigter Standsicherheitsnachweis vorliegen. Dieser muß die Konstruktion und eventuelle Dimensionierung von Gebäuden mit mindestens einem Aufenthaltsraum zur Aufnahme der aus dem Baumwurf auf das Gebäude entstehenden Lasten sicherstellen, so daß die sich im Gebäude aufhaltende Personen geschützt sind. Darüber hinaus ist eine abschließende Bescheinigung der ordnungsgemäßen Bauausführung hinsichtlich der Aufnahme der aus dem Baumwurf zu erwartenden Lasten durch den beauftragten Prüfsachverständigen gemäß PrüfvBau vor Bezug der Häuser zu erstellen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8. Grünordnung

- Gehölzbestände sind, soweit sie nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.
- 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.
- Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
- Muttboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehöhrt wird, ist behutsam zu lagern und vor Verwitterung zu schützen.
- 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 kleinkronige Baumarten für gebäudeernahe Pflanzungen.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Prunus avium	Prunus mahaleb	Stemweichele
Prunus padus	Sorbus aucuparia	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Quercus robur	Betula pendula	Sandbirke
Rhamnus frangula	Wilder-Rose	Carpinus betulus	Handliriche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Robinia pseudacacia	Robinie
Rubus idaeus	Waldreue		
Salix caprea	Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten	

Sträucher:	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter-Hartnagel
Acer campestre	Berg-Ahorn	Prunus spinosa	Scheidehorn
Acer pseudoplatanus	Prunus padus	Rosa spec.	Heckenrosen
Prunus padus	Sambucus nigra	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sambucus nigra	Rhamnus frangula	Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus frangula	Crataegus monogyna	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Rubus idaeus	Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Salix caprea	Salix purpurea	Purpurweide

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Feigenbäume	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose		
Rosa pimpinifolia	Alpen-Rose	Viburnum latana	Wolliger-Schneeball

Nutzungsschablone		Füllschema der Nutzungsschablone	
WA		Art der Nutzung	
0,4		Allgemeines Wohngebiet	
	WH b 4,60 m	max. Grundflächenzahl 0,4	max. Wandhöhe traufseitig 4,60 m talseitig 7,30 m
	WH t 7,30 m		
	O	Bauweise offene	Dachform/-neigung Satteldach 23°-30°
	ED	Einzel- und Doppelhäuser	

C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gemeindegrenze
- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans NR. 4 „Burg – Erweiterung“

D. HINWEISE DURCH TEXT

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

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

E. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
- BauNVO (Bauordnungsverordnung) vom 23.01.1990
- BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 14.08.2007
- PlanVVO (Planzeichenvorschrift) vom 15.12.1990
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..18.05.2004.. die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..06.07.2004.. ortsüblich bekannt gemacht.

2. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat am ..17.03.2009.. den Vorentwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am ..28.03.2009.. erfolgt.

3. AUSLEGUNG (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..03.04.2009.. bis ..04.05.2009.. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..01.04.2009.. mit der üblichen Monatsfrist.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..19.05.2009.. den Bebauungsplan in der Fassung vom ..19.05.2009.. gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 15. Juli 2009 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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 Erlöschen 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 worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winhöring, den 15. Juli 2009
Gemeinde
1. Bürgermeister
Dafner



GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BURG“ – ÜBERARBEITUNG (2. Änderung)
der bestehenden Fassung vom 30.04.1966
mit der 1. Änderung vom 02.04.1970

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN		BESCHLUSSFASSUNG vom 19.05.2009	
MASSTAB 1 : 1000		GEMEINDE:	Winhöring
		LANDKREIS:	Altötting
		REGIERUNGSBEZIRK:	Oberbayern

VORHABENSTRÄGER:		Entwurfsverlauf:	
Winhöring, den 15. Juli 2009		1. Entwurf	27.01.2009
1. Bürgermeister		2. Entwurfsänderung	17.03.2009
Dipl.-Ing. DIETER WENDT		3. Entwurfsänderung	19.05.2009
Bahnhofplatz 2 84513 Töging a. Inn		Beschlussfassung	19.05.2009
Tel.: (08621) 92 83 81		Töging, 28.06.2009	
		ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG	
		Töging, 28.06.2009	