GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR.6 "KRONBERG"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Grundordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 18.05.1984 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom 17.02.1993, 14.06.1995, 11.12.1995 und 21.03.1996 wird wesentliche Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche ist die Darstellung im Plan.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausweisung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen – bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

§ 5 Bauweise

Sofern die Einhaltung der Bauvorgaben wegen folgende Bauweisen festgesetzt:
1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude müssen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser erstellt werden.

§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne der §14 BauNVO unzulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind durchwegs wahlweise vorgesehen und als Empfehlung zu sehen. Bei Einhaltung der Baugrenzen und Abstandsflächen ist eine 90-grädige Stellung der Gebäudestellung möglich. Die Firstrichtung ist jedoch in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen.

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb einer in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Baumassen die Gebäudeabsprungen aufeinander abzustimmen, zur baubrigadierten und architektonischen Bearbeitung im Rahmen des Genehmigungverfahrens sind die Planungsgrenzen im Zusammenhang darzustellen.

(1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen.
Die Dachneigungen müssen 35° - 48° betragen.
Die Hauptfirstrichtung muß in jedem Fall parallel zur Gebäudelängsseite liegen. In untergeordneten seitl. kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung)
Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die Dachneigungen Dachneigungen sind im Planeintrag jeweils angegeben.
Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Pfannen zu erfolgen.
(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen.
Dachgauben (Segmentgauben) sind unzulässig.
(3) Außenputz:
Die Außenwände sind in sauberverbr.- oder holzsichtmäßiger zulässig.
Wasserverbrauchselemente sind zu verputzen (Dreiecksgiebel sind zulässig) oder mit einer wetterfesten Holzverkleidung zu versehen.
(4) Garagen, Stellplätze und Carports:
Die Garagen sind nur in einer Ausführung in Holzverbauungen als Oberfläche zulässig.
Grundsätzlich sind Kunststoffverkleidungen nicht genehmigungsfähig.
Auf die Einhaltung der Bauvorgaben der BayBO bei Holzbauverbänden wird hingewiesen.
(5) Nutzungsfreigaben:
Fenster und Fensterläden sollen sichtbare Formen haben.
Die Farbgebung ist in Form und Farbe mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
Garagentore sind zur in einer Breite bis zu 3,00m zulässig. Anschließende Garagentore müssen durch einen mindestens 0,25m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
(6) Balkone:
Balkone sind einseitig in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei massiven Balkonplatten erlaubt.
(7) Kniestöcke:
Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.
Für alle Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschossen liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,30m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine vorgesehenen Wohnen dürfen.
(7) Einfriedungen:
Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein ortsüblicher Grundwasserspiegel. Mit hohen Grundwasserständen ist vorwiegend bei entlöhter Wasserführung der Isen zu rechnen. Es wird dringend empfohlen, die Gebäude gegen Verrücken zu sichlicen (Gitterbauweise wasserdichter Kammer).

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.
Geländesprünge von Gebäuden zu Gebäuden dürfen nicht kleiner sein als 1,0m. Geländesprünge von Gebäuden zu Gebäuden müssen durch gartenseitig nicht mehr als 0,30m über den natürlichen Gelände liegen, ausgenommen nicht mehr als 0,30m über OK Straße (Bordstein).

§ 10 Garagen – Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze, überdachte Garagen, Toilgarnagen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stau- oder Stauraum (Stellplatzlänge) vorzusehen, der nicht verschlossen werden darf.
Stellplätze, Garagenvorplätze und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sickergeschlitzte Kies- oder Schotterbeläge, Rasen- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen).
Die Stellplatzgrößen ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

§ 11 Gas –, Fahr – und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Gas- und Fahrtrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger festgesetzt.

§ 12 Antennen und Freileitungen

Außenantennen (Fernsehantennen Satellitenanschlüsse) und Freileitungen sind unerwünscht.

§ 13 Müllbehälter

Müllbehälter sind im Zusammenhang mit den Gebäuden oder Einfriedungen einzubauen. Die freie Aufstellung ist nicht zulässig.

§ 14 Gründung

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gem. Planzeichnung erfolgt mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (Bäume).
1.2 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.
1.2 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes eingegeben, durch Schattenrasen bzw. Wiese. Größtmögliche Bodenbedeckungsflächen sind zulässig.

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
2.1 In jedem Privatgarten ist mindestens 1 Baum pro 250qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzliste 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Planzeichen bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort verpflichtend.
2.2 Bei den privaten Gartenbepflanzung sollen die Arten gem. Pflanzenliste 1 bis 3 bevorzugt werden, soweit es die Platzverhältnisse zulassen und keine Gefährdungen für Kleinkinder (giftige Arten) bestehen.
2.3 Eine Verlegung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelfällen (im Rahmen der Eingrünungsplane gem. 5.) bei Zustimmung der Gemeinde möglich. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bedarf vorherehin.

3. ZU BEVORZUGENDE PFLANZGEHÖLZE UND FESTSETZUNG DER PFLANZGRÖSSEN
Bei den im privaten und öffentlichen Gebiet festgesetzten Bäumen sind zu bevorzugen (die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab)
VORZÜGLICHE 1. BÄUME

Heimische Obstgehölze sowie	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)	— "Rotsamen" (native Pflanze)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Betula pubescens (Moorbirke)	Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea (Wildsalweide)	Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

Pflanzgrößen am Stamm: STU mind. 18–20 cm Verpf. STU mind. 14–16

VERZÜGLICHE 2. HEMMSCHE STRÄUCHER
* vgl. Hinweise zur Giftpflanze wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (siehe Nr. 4) !

Cornus mas (Tonkirsche)	
Corylus avellana (Haselnuß)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)	
Prunus spinosa (Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Vielbl. Rose)
Rosa rugosa (Apfelrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Sambucus nigra (Holunder)	

Pflanzgröße: mind. 3xv. 60–100

4. PFLANZENWERTE (WERTASTEIN)
Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (* = Angabe zur Giftwirkung: vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse in allen Arten und Formen)	
Thuja (Lebensbaum in allen Arten und Formen)**	
Juniperus sabina L. (Sadebaum)**	
Juniperus virginiana (wiss. Zedern)**	
Taxus baccata (Eibe)**	
Picea L.(Fichten)	
Taxus - (Kirsch-, Pflaumen- einheimischer oder fremder Arten	

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich zu vermeiden, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da die S. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung AMBl Nr. 21/1976) hpflig bzw. *Pflanzen giftig oder **Pflanzen stark giftig (sowi lebensgefährlich) sind.

Aconitum napellus (Blauer Eisenhut)**	Laburnum vulgare (Pfeifenbohnen)**
Colchicum spec. (Zeitlosen)**	Lupatrum vulgare (Lupinte)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANUNG
Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter EINGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Kerbtanlehnbauten ist ein ACKERWALLAGERPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

6. EINFRIEDUNGEN
Grundsätzlich Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen; Hainzäne) bis max. 1,0m zulässig. Im Bereich von Schützenreihen dürfen Einfriedungen max. 0,8m hoch sein. Für seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit Drahtgeflechten zulässig.
Durchlässige Zaunkonstruktionen sind anzustreben. Zulässig sind Fundamentsockel. Sofern eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken durch kleinheimischhöhlzäune erfolgt, sollen diese durchlässig, frei/schwarze Hecken oder Strauchgruppen bevorzugt werden.
Durch einzeln Schnitt sowieseine Heckenformen sind anbang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen, und sollten auch grundsätzlich vermieden werden.

7. BELAGE
Stellplätze, Garagenvorplätzen und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sickergeschlitzte Kies- oder Schotterbeläge, Rasen- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen).

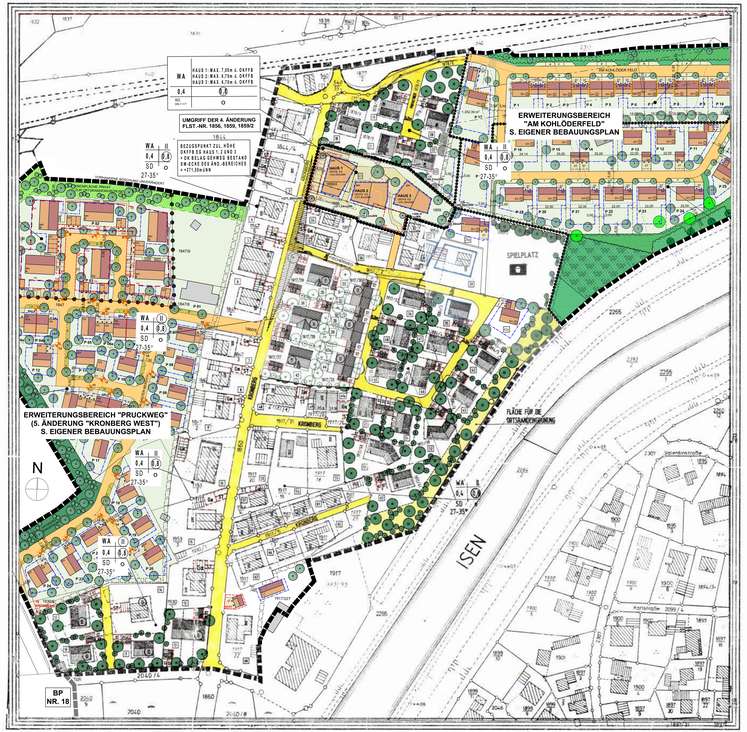
8. SICHTDREIECKE
In Sichtdreiecken sind keine Sichthindernisse über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand von Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

§ 15 Schallschutz

Die der Bahnlinie München – Simbach benachbarten Wohngebäude sind mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 auszustatten, sofern die Hoch- und Ruheräume nicht nach Osten orientiert werden können.

§ 16 Inkrafttreten der Satzung

Die Gemeinde Winhöring erläßt gemäß Paragraph 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – sämtliche Verschriften in der jeweils geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.
Der Bebauungsplan wird gemäß §12 BauGB mit dem Tage der erteilten Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.



MASSTAB = 1:1000

LEGENDE

- VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
- TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- E ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- FIRSTRICHTUNG EMPFOHLEN
- BAULINIE
- BAUGRENZEN
- Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- St FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT MISCHNAHME
- FAHRBAHN, PARK- UND EGHWEG
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER WEISE (U.B. PFLASTERSTEINPLATTEN, KIESDECKE, WASSERGEBUNDENE DECKE e.a.)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- WIESE ODER SCHOTTERRASEN
- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN (MÄTSCHBREITEN/WINKEL)
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME, BAUMREIHEN ODER BAUMGRUPPEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE KLEINERE BÄUME UND STRÄUCHER ALS PRÄGHAFTENDE HEIDEPFLANZUNG
- 1 PARZELLENNUMMER

FUSSLEGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGRUPPE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN	

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde Winhöring hat am 07.04.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Gemeinde hat am 08.04.97 eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.04.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Winhöring, den 01.04.98
(Siegel) (Bürgermeister)

2. Für die Erstellung des Planentwurfs beauftragte den 19.09.1994 gem. Beschluß vom 17.02.1995 gem. Beschluß vom 14.06.1995 gem. Beschluß vom 11.12.1995 gem. Beschluß vom 21.03.1996
(Dipl.-Ing. Friedrich P. Fendrich) Architekt
(Siegel) (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB.
Die Gemeinde hat die eingemeinten Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt sowie ein mehrfacher erörterbarer Bekanntmachung am 08.04.97 stattgefunden.
(Siegel) (Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.04.97 die Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
(Siegel) (Bürgermeister)

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.3 BauGB vom 08.04.97 bis 22.05.97 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.04.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Winhöring, den 01.12.98
Mit folgenden Zusatz:
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Nr.1, 2 und 3 (GA, St, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)
bezeichneten Anlagen bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.
(Siegel) (Bürgermeister)

6. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.04.97 die Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 1c BauGB und Art. 5 Abs.2 BayNVO sie frageamt maximal 100m? Bruttogrundfläche zugelassen.
Die Abstandsflächen für Nebenanlagen sind nach Art.6 BayBO einzuhalten.
Die Höhe von Nebenanlagen wird in Anlehnung an Art.6, Abs. 9 Nr. 1 der BayBO auf maximal 3,00m festgelegt.
Für die Hauptgebäude (Haus 1, 2 und 3) gelten ausschließlich die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind für die 3 Hauptgebäude nicht anzuwenden.
Sofern die Abstandsflächen zwischen den Häusern 1, 2 und 3 in Teilbereichen unterschritten werden, dürfen in diesen Bereichen keine Wohnräume und Kinderzimmer zugelassen kommen, bei denen es zu Unterschreitungen der Belichtung von notwendigen Fenstern (Lichteinfallswinkel unter 45°) kommt. Die Grundrisse sind entsprechend auszulegen.
(Siegel) (Bürgermeister)

7. erntfällt
(Siegel) (Bürgermeister)

8. Die Gemeinde Winhöring hat die Durchführung des Anhörungsverfahrens des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08.04.97 beschlossen und mit Anschreiben vom 08.04.97 die Benachrichtigung und Anhörung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des Paragraphen 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach Paragraph 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Winhöring, den 01.12.98
(Siegel) (Bürgermeister)

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen gem. Paragraph 4 Abs.2 BauGB.
Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.04.97 bis 08.05.97 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Winhöring, den 01.12.98
** v. 20.09.99 bis 20.10.99 21.10.99
v. 20.12.99 + 19.01.00
(Siegel) (Bürgermeister)

GRUNDLAGE:
PLANSCAN DR 3. ÄNDERUNG
AUS UNTERLAGEN GEMEINDE

LEGENDE – ERGÄNZUNGEN FÜR ÄNDERUNGSBEREICH:

Bebauungsplan Nr. 6 Änd. 4 „Kronberg"
Änderung Bereich Flurstück- Nr. 1856, 1859 und 1859/2

1856 Flurstücksnummer

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Abbruch best. Gebäude

MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig

3,0 Maßangabe in Metern

+371.50m/NN Höhenbezugspunkt in m/üNN

+ ...m/NN Bestehende Geländehöhe an der Grundstücksgrenze
Angabe der Höhe in m/üNN

Flächen für Stellplätze

10 Fläche für Tiefgarage

Vorgesehegene Gebäude

Private Gartenfläche

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	Wandhöhe
GR2	GF2
Grundflächenanzahl	Geschoßflächenanzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

FESTSETZUNGEN FÜR ÄNDERUNGSBEREICH:

Für den Bereich der 4. Änderung (Flurstück-Nr. 1856/ 1859 und 1859/2) bleiben die bestehenden Festsetzungen weiterhin gültig mit folgenden Änderungen:

§1 wie best. Festsetzungen
§2 wie best. Festsetzungen
§3 wie best. Festsetzungen
§4 wie best. Festsetzungen
Mit folgendem Zusatz:
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Nr.1, 2 und 3 (GA, St, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)
bezeichneten Anlagen bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.
§5 wie best. Festsetzungen
§6 der ohne Festsetzungen wird ersetzt durch:
Maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit

§7 erntfällt
§8 der ohne Festsetzungen wird ersetzt durch:
Dächer: Alle Hauptgebäude (Haus 1, 2 und 3) sind mit Satteldächern auszuführen, zulässige Dachneigung 35° - 48°.
Zulässige Eindeckung: Blechdeckung Grauton (nicht glänzend)
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig
Für untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer Neigung von 7°-17° mit Blech- oder Gladeckung, sowie Flachdächer zulässig.
(2) erntfällt
(3) erntfällt
(4) erntfällt
(5) erntfällt
(6) erntfällt
(7) wie best. Festsetzungen

§9 der ohne Festsetzungen wird ersetzt durch:
Für den Bereich der 4. Änderung wurde ein Höhenaufmaß der angrenzenden Randbereiche durch B ING Altötting erstellt.
Bebauungsplan für die zulässige fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss bildet die Oberkante bestehender Gehweg an der Straße Kronberg an der Südwestecke des Umgriffs der 4. Änderung, mit einer Bezugshöhenkote von +371.50m/üNN

Ausgehend von diesem Bezugspunkt werden folgende fertige Fußbodenoberkanten festgesetzt:
Haus 1: OKFFB EG +372.00m/üNN
Haus 2: OKFFB EG +371.60m/üNN
Haus 3: OKFFB EG +370.30m/üNN
Bei der Festlegung OKFFB ÜNN wird eine Abweichung von ±30cm zugelassen.

Gebäudehöhen:
Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen an den Traufseiten festgelegt.
Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen Oberkante fertiger Fußbodenbelag im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Im Bereich der Traufen).
Die zulässige Wandhöhe an den Traufseiten WH wird festgesetzt:
Haus 1 max. 7,00m/ü der OKFFB EG
Haus 2 max. 6,70m über OKFFB EG
Haus 3 max. 6,70m über OKFFB EG
Mit der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude (OKFFB EG und Wandhöhen) werden auch die bestehenden Geländehöhenpunkte an den Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches im Planentwurf aufgenommen. Diese Bestandshöhen sind nicht veränderbar, das neue Gelände innerhalb des Geltungsbereiches muss auf diese Bestandshöhen abgestimmt werden. Die neue Geländehöhe ummittelbar an den Anschlüssen zu den Außenwänden der Häuser 1, 2 und 3 darf max. 0,50m unterhalb der jeweils festgesetzten Oberkante des fertigen Fußbodens liegen.
§10 wie best. Festsetzungen
§11 wie best. Festsetzungen
§12 erntfällt
§13 wie best. Festsetzungen
§14 wie best. Festsetzungen
§15 wie best. Festsetzungen
§16 wie best. Festsetzungen

LEGENDE – ERGÄNZUNGEN FÜR BEREICH 6. ÄNDERUNG:

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich, zusätzlich werden für die teilfläche Flurstück-Nr. 1917/22 folgende Planzeichen mit aufgenommen:

Aufzuhebender Geltungsbereich

Baugrenze

GA/ST Fläche für Garagen/ Carports/ Stellplätze

3,0 Maßangabe in Metern

Vorgesehegenes Gebäude

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

6 Zu pflanzende Einzelbäume als Ausgleichsmaßnahme (Einzelpflanzung)

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUR URFASSUNG MIT AUSNAHME ÄNDERUNGSBEREICH 4. ÄNDERUNG:

Zu §4 Zusatz zu best. Festsetzungen:
Maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit

Zu §14 Zusatz zu best. Festsetzungen:
Auf der Flurstück-Nr. 1917/22 muss aufgrund der geplanten Bebauung Gehölzbestand entfernt werden. Als Ausgleich sind auf dem Grundstück 2 Ersatzpflanzungen durchzuführen. Zulässig sind ausschließlich heimische Laubbäume der Wuchsklasse II oder stark-wüchsige Obstbäume.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16

Neuzusatz Ziffer 9:
9. Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist bei dem kleinwasserwirtschaftsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
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.

Hinweis zur Versiegelung:
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

VERFAHRENSÜBERSICHT BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG"				
VERFAHRENS-ART	BEZEICHNUNG/ ÄNDERUNGSBEREICH	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS/ GENEHMIGUNG/ BEKANNTMACHUNG	BEMERKUNG FESTSETZUNGEN
Aufstellung	Urfassung	22.02.1994	23.03.1996	09.07.1996
1. Änderung	Fischerweg II u. Kronberg 40+42	17.06.1997	23.09.1997	25.09.1997	Fassung 6. Änderung inbegriffen
2. Änderung	Fischerweg III (+2) / Erweiterung Alt-Kronberg	22.02.2011	31.07.2012	07.08.2012	Bestand Fassung 6. Änderung inbegriffen/ Erweiterungsbereich eigene Festsetzungen
3. Änderung	Am Kohldorferfeld 3 / 1. Änderung Erweiterungsbereich Am Kohldorferfeld	24.04.2012	18.12.2012	03.01.2013	Bestand Fassung 6. Änderung inbegriffen/ Erweiterungsbereich eigene Festsetzungen
4. Änderung	Kronberg 34+36	31.07.2018	28.05.2020	05.03.2020	Ergänzende Festsetzungen Änderungsbereich
5. Änderung	Erweiterung Pruckweg (B.B.Bau56)	13.10.2019	28.09.2021	02.12.2021	Bestand Fassung 6. Änderung inbegriffen/ Erweiterungsbereich eigene Festsetzungen
6. Änderung	Kronberg 4a	18.05.2021	25.05.2022	

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die 6. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2021 bis 30.12.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2021 bis 30.12.2021 beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2022 als Satzung beschlossen.
Winhöring, den 25.01.2022
(Siegel)
.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
5. **Ausfertigung:**
Winhöring, den .....
(Siegel)
.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
6. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Hs 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Winhöring, den .....
(Siegel)
.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„KRONBERG"
6. ÄNDERUNG
ÄNDERUNG/ ERGÄNZUNG (TEILFLÄCHE FLST.-NR. 1917/22)

BEBAUUNGSPLAN M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:
M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

DATUM:
ERSTELLT: 12.10.2021
GEÄNDERT: 26.10.2021
SATZUNGSBESCHLUSS: 25.01.2022
AUSFERTIGUNG: 18.02.2022