GEMEINDE WINHORING

BEBAUUNGSPLAN NR.6 "KRONBERG"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 18.05.1994 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom 17.02.1995, 14.06.1995, 17.12.1995 und 21.02.1996 sind wesentliche Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 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 ihn von der Ausnutzung der Überbauboren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen – bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden 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 Drehung der Gebäudestellung möglich. Die Firstrichtung ist jeweils in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen.

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb aller in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauherren die Gebäudeeinigungen aufeinander abzustimmen. Zur baubehördlichen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Hauptgruppen im Zusammenhang darzustellen.

(1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen.
Der Hauptkamin darf maximal 0,80m betragen.
Die Hauptfirstrichtung muß in jedem Fall parallel zur Gebäudelangseite liegen. In unterschiedlicher Ausführung ist eine Dachneigung von 35 Grad Neigung mit harter Eindeckung (Ziegel) vorgeschrieben. Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die Dachüberstände (Traufseite) sind die Firstrichtung jeweils angegeben.
Die Dachneigung hat mit hohen Zeigen zur Pfarrkirche zu erfolgen.
(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie klein in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen.
Dachelemente (Negativgauben) sind unzulässig.
(3) Außenwände
Die Außenwände sind in sauberwerker- oder holzbauartigen Ausführung zulässig.
Blauverkleidungselemente sind zu verputzen (Zimmerputzen sind unzulässig) oder mit einer geeigneten Fassadenfarbe zu versehen.
Bei Holzbauweise/Blockbauweise sind nur Holzverkleidungen als Oberfläche zulässig.
Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig.
(4) Rollladen und Rollladenkastenverkleidungen
Fenster und Fensterläden sollen statisches Format haben.
Fenster über 1,3m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern.
Garagentore sind nur in einer Breite bis zu 2,50m zulässig. Anstehendgerahmte Garagentore müssen einen mindestens 0,25m breiten Mauerpfeiler getrennt werden.
(5) Balkone
Balkone sind schließlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balkon- Stützenpfeilern erlaubt.
(6) Einfriedungen
Zum Nachbargrundstück ist einheitlich der seitlichen Abstand von OK Rohbodens bis OK Fußpfeiles.
Für alle Eingangsscheiben, die über zwei Vollgeschossen liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,30m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschossen werden dürfen.
(7) Unterbelüftung
Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein ernstlicher Grundwasserspiegel. Mit hohen Grundwasserständen ist vorwiegend bei ernstlicher Wasserführung der Isen zu rechnen. Es wird dringend empfohlen, die Gebäude gegen Vernässung zu schützen (Drittes wasserdichter Kremer).

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Bei Einhaltung der Hauptt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.
Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf grundsätzlich nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen, ausnahmsweise nicht mehr als 0,50m über OK Straße (Bordstein).

§ 10 Garagen – Stellplätze und Garagen

Garagen- Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb des mit Sm bzw. Stnumm (Stellfläche) versehenen, der Hörst eingeführt werden darf.
Stellplätze, Garagenvorplätze und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen).
Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

§ 11 Geh- , Fahr – und Leitungsrechte

Im Plan eingetragenen Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger festgesetzt.

§ 12 Antennen und Freileitungen

Außerantennen (Fernsehantennen Satellitenantennen) und Freileitungen sind unerwünscht.

§ 13 Müllbehälter

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

§ 14 Grünordnung

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gem. Planzeichnung erfolgt mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen).
Soweit öffentliche Straßenpflanzungen 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 Grünanlagen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes eingegeben, durch Schotterrasen bzw. Wiese. Größtmögliche Bodendeckerpflanzungen sind nicht 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 vorgeschrieben.
2.2 Bei der gärtnerischen Gestaltung sollen die Arten gem. Pflanzenliste 1 bis 3 bevorzugt werden, sowohl es die Platzverhältnisse zulassen und keine Gefährdungen für Kleinkinder (giftige Kirne) bestehen.
2.3 Die Verdichtung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelfällen (im Rahmen der Eingrünungsplanes gem. 3.) 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 bleibt vorbehalten.

3. ZU BEVORZUGENDE PFLANZENARTEN UND FESTSETZUNG DER PFLANZGRÖSSEN
Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind zu bevorzugen (die Eignung der eingetragenen Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab)

WICHTIGERE 1. BRUME

Feldahorn (Acer campestre)	Acer campestre (Feldahorn)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	"Baumweiß" (native Pappel)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)	Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	
Salix caprea (Sälbchenweide)	Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

Pflanzgrößen an Straßen: StU mind. 18-20 sonst. StU mind. 14-16

WEIDEDING 2. HEMMOHE STRÄUCHER
*.vgl. Hinweise zur Diffusion eg. eingebürtiger Verwendbarkeit (siehe Nr. 4) !

Cornus mas (Kornelkirsche)	
Corylus avellana (Haselnuß)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)	
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Vielb. Rose)
Rosa rugosa (Kartoffelrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Sambucus nigra (Holunder)	

Pflanzgröße mind. 3tr. 2xv. 80-100

4. PFLANZENARTE (NEGATIVLISTE)
Folgende Arten sind nicht mehr oder nur bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (*. = Angabe zur Diffusion; eg. siehe)

Chamaecyparis (Scheinzypresse in einer Arten und Formen)	
Thuja (Lebensbaum) in einer Arten und Formen***	
Juniperus (Wacholder)***	
Juniperus virginiana (eng. Zeder)***	
Taxus baccata (Eibe)***	
Picea (z.B. Fichten)***	
Tsuga- (Hänge-)Tannen einheimischer oder fremder Arten	

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie 5. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit Bekanntmachung MBl. Nr. 21/1978 Pg.Ziq. "Pflanzen giftig oder **Haben stark giftig (qual lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum (Seidelbast)***	Euonimus europaeus (Pfaffenhütchen)**
Laburnum spec. (Goldregen)***	Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Viburnum lantana (Gemeiner Schneeball)*

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG/EINGRÜNUNGSPLAN
Im Bezeichnung bei die vorgesehenen Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:500 ist ein Grünordnungsplan von den Fertigstellungen abgestellen werden soll, bei der gesamter EINGRÜNUNGSPLAN beauftragen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Kerbfamilienbauern bei an AUSSENVALAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungen- oder Außenmauergrünne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

6. EINFRIEDUNGEN
Straßenseitige Einfriedungen sind nur als holzzäune (Staketen; Hainzäne) bis max. 1,0m zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen max. 0,8m hoch sein. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0m Höhe zugelassen. Durchlaufende Zaunfundamente sind untersagt. Zulässig sind Punktfundamente. Sofern eine Hinterpflanzung mit Hecken erfolgt, können die Einfriedungen entfallen. Wenn diese durch Gutachten, Hinweisschreiben bestimmt werden, sind Ausnahmen möglich.
Durch einmaligen Schnitt sowieiende Heckenformen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen, und sollten auch grundsätzlich vermieden werden.

7. BELAGE
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

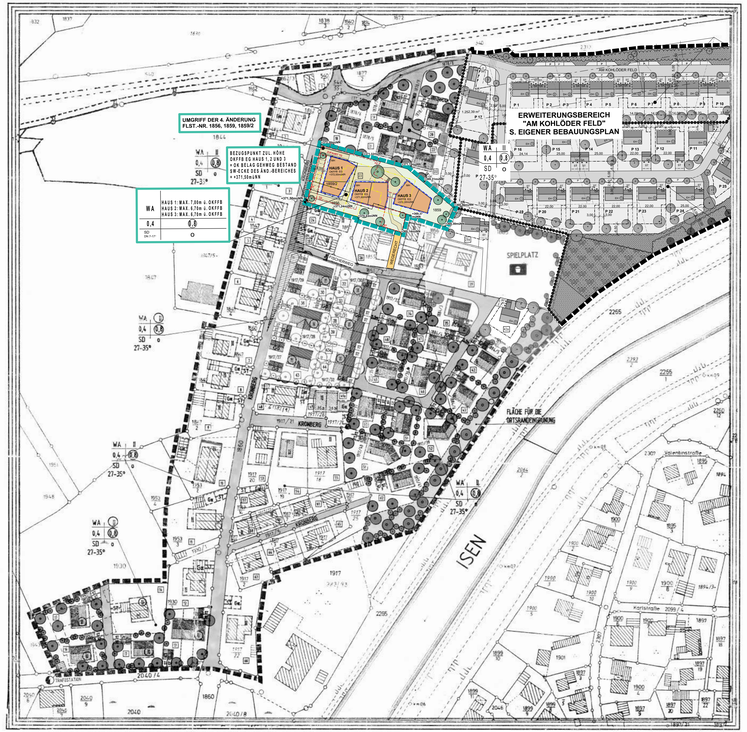
8. SICHTDREIECKE
In Sichtdreiecken sind keine Sichtbehinderungen über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen: Bäume, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand von Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

§ 15 Schallschutz

Die der Autobahn München – Simbach beeinflußten Wohngebäude sind mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 auszustatten, sofern die Wohn- und Ruheräume nicht nach Süden 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. 91 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 §10 BauGB mit dem Tage der erfolgtlichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.



LEGENDE

- VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
- TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 GESCHOßFLÄCHENZAHL
- O OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG EMPFOHLEN
- BAULINE
- BAUGRENZEN
- GD FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- St FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT MASSANGABE
- FAHRBAHN, PARK- UND EGHMEIS
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDEREM BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIESBEDECKG, WASSERGEBUNDENE DECKE o.ä.)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- WIESE ODER SCHOTTERRASEN
- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN (AUTOUNABHÄNGIGE FREIHALTUNGEN)
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME, BAUMREIHEN ODER BAUMGRUPPEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE KLEINERE BÄUME UND STRÄUCHER AUF HERHÄLTNISSES HEGEPFLANZUNG
- 1 PARZELLENNUMMER

FOLLGSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

BAUGRUPPE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN	

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde Winhöring hat am 21.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Gemeinde hat am 21.02.95 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.01.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Winhöring, den 21.02.95
(Siegel) (Bürgermeister)

2. Für die Erstellung des Planentwurfs Haustätting, den 19.09.1994 gebracht am 17.02.1995, gebracht am 14.06.1995, gebracht am 17.12.1995, gebracht am 21.02.1996
(Dipl.-Ing. Friedrich P. Fandrej) ARCHITEKT
(Siegel) (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB.
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch:
a) eine informationsveranstaltung am
mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am
b) eine öffentliche Auslegung des Bauleitplanvorentwurfes in der Zeit vom
bis einschließlich
Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit, sich zu äußern.
Winhöring, den
(Siegel) (Bürgermeister)

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB.
Die Gemeinde Winhöring hat den Trägern öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.06.95 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben**
Winhöring, den 01.06.95
** in der Zeit vom 20.06.95 bis 20.07.95
vom 20.10.95 bis 20.11.95
(Siegel) (Bürgermeister)

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.03.95 bis 14.04.95 in der Gemeinde Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.03.95 mit dem Hinweis bekanntgemacht worden.
Winhöring, den 21.02.95
(Siegel) (Bürgermeister)

6. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.02.95 diesen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Winhöring, den 21.02.95
(Siegel) (Bürgermeister)

7. Mit Schreiben vom 07.03.95 wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Altötting angezeigt und mit Schreiben vom 21.02.95 wurde vom Landratsamt Altötting mitgeteilt, daß keine Verletzungen von Verfahrensvorschriften vorliegen.
Winhöring, den 21.02.95
(Siegel) (Bürgermeister)

8. Die Gemeinde Winhöring hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes am 09.03.95 bekanntgemacht und darauf hingewiesen daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Voraussetzungen des Paragraphen 44 Abs. 3 und 4 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach Paragraph 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Winhöring, den 21.02.95
(Siegel) (Bürgermeister)

9. der Inhalt des Bebauungsplanes wurde am 09.03.95 bei der Gemeinde Winhöring zur Einsicht bereitgehalten. Gegenheit zur Stellungnahme gegeben**
Winhöring, den 21.02.95
** in der Zeit vom 20.06.95 bis 20.07.95
vom 20.10.95 bis 20.11.95
(Siegel) (Bürgermeister)

LEGENDE – ERGÄNZUNGEN FÜR ÄNDERUNGSBEREICH:

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

- Umgriff des Änderungsbereiches
- 1856 Flurstücksnummer
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Abbruch best. Gebäude
- MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- 30,4 Maßangabe in Metern
- +371.60m ungefähre Höhenbezugspunkt in mÜNN
- ▽ +...mÜNN Bestehende Geländehöhe an der Grundstücksgrenze Angabe der Höhe in mÜNN
- St Flächen für Stellplätze
- Ga Fläche für Tiefgarage
- Vorgeschlagene Gebäude
- Private Gartenfläche

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	Wandhöhe
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

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)
beschriebenen Anlagen bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.
§5 wie best. Festsetzungen
§6 der ohen Festsetzungen wird ersetzt durch:
auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis insgesamt maximal 100m² 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 Wohnzimmer und Kinderzimmer zum liegen kommen, bei denen es zu Unterschreitungen der Belichtung von notwendigen Fenstern (Lichteinfallswinkel unter 45°) kommt. Die Grundrisse sind entsprechend auszulegen.
§7 entfällt
§8 der oben Festsetzungen wird ersetzt durch:
(1) Dächer: Alle Hauptgebäude (Haus 1, 2 und 3) sind mit Satteldächern auszuführen, zulässige Dachneigung DN 71-17°.
Zulässige Eindeckung: Beschiedkung 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 71-17° mit Blech- oder Glasdeckung, sowie Flachdächer zulässig.
(2) entfällt
(3) entfällt
(4) entfällt
(5) entfällt
(6) entfällt
(7) wie best. Festsetzungen
§9 der oben Festsetzungen wird ersetzt durch:
Für den Bereich der 4. Änderung wurde ein Höhenaufmaß der angrenzenden Randbereiche durch B.ING Altötting erstellt.
Bezugspunkt 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 +371.50mÜNN
Ausgehend von diesem Bezugspunkt werden folgende fertige Fußbodenoberkanten festgesetzt:
Haus 1: OKFFB EG =372,00mÜNN
Haus 2: OKFFB EG =371.60mÜNN
Haus 3: OKFFB EG =370.30mÜNN
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 über 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 unmittelbar 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 entfällt
§13 wie best. Festsetzungen
§14 wie best. Festsetzungen
§15 wie best. Festsetzungen
§16 wie best. Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERK
der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg"
nach § 13 Abs. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 u. Abs. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 31.07.2018 mit Beschluss Nr. 1355 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis 04.11.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 09.01.2020 erneut beteiligt.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2019 bis 09.01.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

6. **Abwägung und Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 1842 vom 28.01.2020 die eingegangenen Anregungen abgewogen und mit Beschluss Nr. 1843 vom 28.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2019 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den .....
(Siegel)
.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

7. **Ausfertigung:**
Winhöring, den 24.02.2020
(Siegel)
.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 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"
4. ÄNDERUNG
BEREICH – FL.NR. 1856, 1859, 1859/2
(KRONBERG / FISCHERWEG)

ENTWURF M 1 / 1.000

ENTWURFSVERFASSER:
M. BROOMANN
ARCHITEKTUBÜRO
LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

DATUM:
ERSTELLT: 05.07.2019
GEÄNDERT: 15.11.2019
SATZUNGSBESCHLUSS: 28.01.2020
AUSFERTIGUNG: 24.02.2020