

# GEMEINDE WINHÖRING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Steinhöring“

MIT FINGEARBEITETEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSTAB 1 : 1000

BESCHLUSSFASSUNG  
vom 27.04.2010

GEMEINDE: Winhöring  
LANDKREIS: Altötting  
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

VORHABENSTRÄGER::

Winhöring 22. Juli 2010  
den  
Gemeinde Winhöring

Daferner

1. Bürgermeister

DIPL.-ING. DIETER WENDT

Entwurfsverlauf:

1. Entwurf	22.09.2009
2. Entwurf	16.12.2009
3. Beschlussfassung	27.04.2010

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofsplatz 2 84513 Töging a. Inn  
Tel. (08631/92 83 51)

Töging, 10.05.2010

Projekt-Nr. 0098



## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



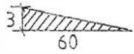
Baugrenze



Flächen für Garagen und Nebengebäude.  
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der extra gekennzeichneten Flächen zulässig



öffentliche Straßenverkehrsflächen  
mit Angabe der angestrebten Ausbaubreiten von Straße und Gehweg



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnflächen zulässig.  
Zulässig im Sichtdreieck sind einzelne Hochstammbäume.  
(Nur dargestellt, wenn sich das Sichtdreieck nicht ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befindet.)



Flächen für Versorgungsanlagen für Elektrizität  
(Standorte für Transformatorenegebäude)



öffentliche Grünfläche



Flächen mit Pflanzverpflichtung bzw. Erhalt des Grünbestandes auf privatem Grund (Bäume, Sträucher; Streuobstwiesen)



zu erhaltener Baum bzw. wieder zu pflanzender Baum



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
Bei Bauvorhaben im Bereich dieser unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Hausgruppen ist eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde einzuholen, darin gemachte Auflagen sind zu berücksichtigen.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### bei WA (A)

##### 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 sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**GRZ 0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

**WH 5,90 m** Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 5,90 m  
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

#### bei MD (B + C)

##### MD

Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)  
Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich unzulässig.  
(gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**GRZ 0,6** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

**WH 6,30 m** Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,30 m  
Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO bestimmt, die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

## 2. Bauweise

0

offene Bauweise



Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(Reihenhäuser sind nicht zulässig)

Im Bereich des Dorfgebietes (MD) sind darüber hinaus bäuerliche Betriebsgebäude zulässig.

## 3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten;  
die Gültigkeit des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in Verbindung mit  
Art. 6 Abs. 6 BayBO wird angeordnet.

## 4. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein /  
gemessen von der Grundstücksgrenze.

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. Äußere Gestaltung

Dachform/  
Dachneigung

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 24° -35° 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 naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen  
gleicher Farbgebung zu erfolgen.

Für untergeordnete Bauteile ist auch eine matte, nicht reflektierende  
Blechdeckung in Kupfer-, Zink- bzw. Alufarben, oder eine Glaseindek-  
kung zulässig.

Soweit sich begrünte 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 Ansichtsfläche max.  
1,75 m<sup>2</sup> betragen.

Dachfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m<sup>2</sup>  
zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Kamine

Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen

Firstposition

Der First muß auf der Längsseite des Gebäudes liegen.

Fassaden

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, mit Holzverschalung  
oder in Holzbauweise auszuführen.

Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen zulässig.  
Greile Farbtöne sind unzulässig.

Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Sonnenenergieanl.	Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf Dächern installierte Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen. 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	Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.  Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

## **6. 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 Bestands-situation gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, soweit sie sich in die bereits bestehende Bebauung harmonisch einfügen.

## **7. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

## **8. Schutz vor Grund- und Hangwasser**

Ausdrücklich hingewiesen wird auf einen periodisch erhöhten Grundwasserstand im tiefer gelegenen Bereich. Bei den an den Hang angrenzenden Parzellen muß zusätzlich mit Hangwasser gerechnet werden. Daher ist vor Baubeginn das jeweilige Grundstück auf anstehendes oder drückendes Wasser zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung oder Herstellung einer wasserdichten Wanne) zu treffen.

## **9. Belange der Denkmalpflege**

Neben den als Baudenkmal gekennzeichneten Gebäude liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Bereich der historischen Altorte von Obersteinhöring und von Untersteinhöring.

Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmal-schutzgesetzes.

Im Bereich folgender Flurnummern ist daher vor allen Baumaßnahmen bei denen es zu Oberbodenabtrag oder Erdarbeiten kommt, eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen:

Fl. Nr. 588; 1648; 1648/1; 1648/2; 1648/3; 1648/4; 1649; 1649/1; 1649/2; 1649/7; 1653; 1653/3; 1653/4; 1653/5; 1653/6; 1653/7; 1653/8; 1658/1; 1658/2; 1665; 1665/1; 1665/2; 1665/3; 1669; 1669/2; 1669/3; 1670/3; 1671; 1672; 1673; 1673/1; 1673/3; 1673/6; 1675; 1675/3; 2326/8 sowie Fl. Nr. 1630; 1633; 1637; 1637/1; 1641; 1642; 1642/1; 1642/3; 1801; 1860/2; 2321/8; 2321/9; 2321/10.

## **10. 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 m<sup>2</sup> Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen. (soweit noch nicht vorhanden)
- Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18 915 ist zu achten.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Vernichtung 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 gebäude-nahe Pflanzungen.

## BAÜME- UND STRÄUCHER

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	-
Prunus avium	Vogelkirsche	-
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	-
Sorbus aucuparia	Eberesche	-
Tilia cordata	Winter-Linde	-
Crataegus monogyna	Weißdorn	-
Juglans regia	Walnuß	-
Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten	-

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Robinia pseudoacacia	Robinie

### Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-
Corylus avellana	Haselnuß	-
Prunus padus	Traubenkirsche	-
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-
Rhamnus frangula	Faulbaum	-
Crataegus monogyna	Weißdorn	-
Rubus idaeus	Himbeere	-
Salix caprea	Salweide	-

Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rosa spec.	Heckenrosen
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpurweide

## PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	-
Rosa arvensis	Feld-Rose	-
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose	-

Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum latana	Wolliger-Schneeball

### Nutzungsschablone WA

WA	
0,4	WH 5,90 m
O	SD 24° - 35°
ED	

### Füllschema der Nutzungsschablone WA

Art der Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	
max. Grundflächenzahl 0,4	max. Wandhöhe traufseitig 5,90 m
Bauweise offene Einzel- und Doppelhäuser	Dachform/-neigung Satteldach 24°-35°

### Nutzungsschablone MD

MD	
0,6	WH 6,30 m
O	SD 24° - 35°
ED	

### Füllschema der Nutzungsschablone MD

Art der Nutzung	
Dorfgebiet	
max. Grundflächenzahl 0,6	max. Wandhöhe traufseitig 6,30 m
Bauweise offene Einzel- u. Doppelh. bäuerl. Betriebsgeb.	Dachform/-neigung Satteldach 24°-35°

## C. PLANZEICHEN ALS HINWEIS



bestehendes Gebäude



vorgeschlagene zusätzliche Gebäude



bestehende Grundstücksgrenzen

2306/2

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

12

Nummerierung der neu zu bebauenden Grundstücke



vorgeschlagener zusätzlicher Bauplatz



## D. HINWEISE DURCH TEXT

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muß mit Geruchsimmissionen 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 (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990  
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 14.08.2007  
PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990  
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)  
in der aktuellen Fassung

## F. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..27.01.2009..  
die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..11.03.2009.. ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. BILLIGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat am ..22.09.2009.. den Vorentwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf beschlossen.  
Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am ..01.10.2009.. erfolgt.

### 3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Gemeinde Winhöring hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..09.10.2009.. bis ..09.11.2009.. Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

### 4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..01.10.2009.. sowie erneut mit Schreiben vom ..22.12.2009.. mit der üblichen Monatsfrist.

### 5. AUSLEGUNG (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..25.12.2009.. bis ..25.01.2010.. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ..27.04.2010.. den Bebauungsplan in der Fassung vom ..27.04.2010.. gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring 11. Mai 2010

*Daferner*  
1. Bürgermeister

### 7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am **22. Juli 2010** gemäß § 10 Abs. 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 **22. Juli 2010** .....  
Gemeinde  
*Daferner*  
1. Bürgermeister