Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Winhöring Vermessungsamt Mühldorf a.Inn, 15.07.2009

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! Insbesondere bei lang ausgezogenen Grenzen kann es zu Ungenauigkeiten

GEMEINDE WINHÖRING

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 Transformatorengebäude)

öffentliche Grünfläche

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

zu erhaltener Baum bzw. wieder zu pflanzender Baum

D

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 m² 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 m² 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

o — offene Bauweise

E D — 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:
- Rieselbelag 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 Glaseindeckung 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 m² betragen.

Dachfenster — Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m² 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.
Grelle 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 bestehtprinzipiell 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 Oberstreinhöring und von Unterstreinhöring.
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; 1649/1; 1649/2; 1649/3; 1649/4; 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 m² 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 gebäudenahe Pflanzungen.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	-	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	-	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	-	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche	-	Betila pendula	Sandbirke
Tilia cordata	Winter-Linde	-	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	-	Robinia pseudoacacia	Robinie
Juglans regia	Walnuß	-		
Obstbaumhalb- und Hochstamm		- alle Sorten		

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	-	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß	-	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche		Rosa spec.	Heckenrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rahmnus fragula	Faulbaum		Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	-	Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster
Rubus idaeus	Himbeere	-	Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide	-	Salix purpurea	Purpurweide

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	-	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose	-	Viburnum latana	Wolliger-Schneeball
Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose	-		

Nutzungsschablone WA

WA	
0,4	WH 5,90 m
o / ED	SD 24° - 35°

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 / ED	SD 24° - 35°

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 Baum

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. § 3Abs. 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
1. Bürgermeister
Daferner

GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN
NR. 9 „Steinhöring“

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN	**BESCHLUSSFASSUNG vom 27.04.2010**
MASSTAB **1 : 1000**	**GEMEINDE: Winhöring**
	LANDKREIS: Altötting
	REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

VORHABENSTRÄGER::
Winhöring, den 22. Juli 2010
Gemeinde Winhöring
Daferner
1. Bürgermeister

Entwurfsverlauf:
1. Entwurf 22.09.2009
2. Entwurf 15.12.2009
3. Beschlussfassung 27.04.2010

DIPL.-ING. DIETER WENDT
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG
Bahnhofsplatz 2 84513 Töging a. Inn
Tel. (08631/92 83 51)
Töging, 10.05.2010
Projekt-Nr. 0998