FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSSBEREICH

Hinweis:
Für den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 10 „Unterau II" (erstellt 03.02.1989 mit 5. Änderung mit Bekanntmachung vom 23.02.2001) bleiben die bestehenden Festsetzungen uneingeschränkt gültig.

Für den Bereich der 6. Änderung - Flurstück- Nr. 2260/18, 2260T und 2285T - gelten die neuen, nachfolgend beschriebenen Festsetzungen.

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN GEBÄUDE

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Grenze des Geltungsbereichs

Bisherige Grenze des bestehenden Geltungsbereichs

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

o — Offene Bauweise nach § 22 BauNVO

0,40 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO

0,80 — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO

WH = 5.00 m — maximal zulässige Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Bei Quergiebeln darf die maximale Wandhöhe von 5,00m bis zu einem Maß von WH= 5,70m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die festgelegte Geländeoberkante gilt der höchste Punkt der Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes des öffentlichen Erschließungsweges (jeweils in der Mitte der Stellplatzzufahrt).

Zulässige Dachformen und Dachneigungen:

SD — Satteldach mit zulässiger Dachneigung von 24° - 34°
Dachfläche symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung
First muss in Längsrichtung des Satteldachkörpers liegen

3. **Bauweise, Baugrenzen**

Baugrenze

EH max. 2WE — Einzelhaus mit Angabe der max. zulässigen Wohneinheiten

MFH Max. 4 WE — Mehrfamilienwohnhaus mit Angabe der max. zulässigen Wohneinheiten

GA — Garagen / Carport

ST — Stellplatz privat

Grenzabstände: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten

4. **Verkehrsflächen**

P — Fläche für öffentliche Stellplätze

Öffentlicher Weg mit Angabe der Ausbaubreite

5. **Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Neu zu pflanzenden Baum

6. **Sonstige Planzeichen**

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.0 — Maßangabe in Metern

Vorgeschlagenes Gebäude

2260/18 — Flurstücknummer

DN 600 — bestehender Grundwasserentlastungskanal DN 600 Verbund mit Angabe des freizuhaltenden Schutzbereiches

BK 600/1050 — Bestehender Schmutzwasserkanal Gemeinde Winhöring (BK 600/1050)

Grundwassermesspegel

7. **Nutzungsschablonen**

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	Bauweise
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Dachform Dachneigung	Wandhöhe

8. **Gestalterische Festsetzungen**

Dachdeckung: Dachziegel bzw. Pfannendeckung zulässig in den Farben naturrot/ ziegelrot. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Solaranlagen: Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm – gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage – angeordnet werden.

Einfriedungen: Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Verteiler der e.on, Telekom, etc. sind außen bündig im Privatbereich in die Einfriedung zu integrieren.
Alle Einfriedungen sind so herzustellen, dass Kleintiere sich ungehindert zwischen Gärten und freier Landschaft bewegen können. Dazu ist ein Bodenabstand zwischen Boden und Geflecht oder Zaunfeld von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei Begrenzungsmauern sind Durchlässe (Mauer-öffnungen) von mindestens 20x20 cm alle 10 m vorzusehen

9. **Hinweise**

Grundwasser:
Im Erweiterungsgebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden.
Durch den hohen Grundwasserstand muss mit Beeinträchtigungen und Zusatzmaßnahmen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Rohrdurchführungen usw. gerechnet werden.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung:
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können gelegentlich Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten.

B - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Begrünung privater Grundstücksbereiche:**

Auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 250 m2 nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Bereits planlich dargestellte Bäume werden angerechnet. Die Standorte dargestellter Bäume können unter Beachtung des Nachbarrechts um bis zu 3 m verschoben werden.
Für festgesetzte Bäume sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenlisten zulässig.

2. **Private Verkehrsflächen:**

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Vollversiegelungen (Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.

3. **Niederschlagswasser:**

Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden; dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Eine punktförmige Einleitung über Sickerschächte o.ä. oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Sammlung in Zisternen zur Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser ist zulässig. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m2 sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

4. **Öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung:**

Für Baumpflanzungen bei öffentlichen Grünflächen sind die Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zulässig. Pro Baum ist ein Mindeststandraum von 4 qm vorzusehen. In diesem Standraum sind keine Nutzungen zulässig, die den Wurzelbereich erheblich verändern und damit die Gesundheit und Standfestigkeit des Baumes beeinträchtigen.

5. **Artenliste für Gehölzpflanzungen:**

Pflanzmindestgröße für Garten- und Straßenbäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm:
Die Pflanzqualität für Bäume und Sträucher im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht festgelegt.

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula

Weiden, Erlen, sowie Obstgehölze aus robusten, standortgerechten heimischen Arten als Hoch- oder Halbstamm

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Chateaus monogyna und oxyacantha
Ackerrose	Rosa arvensis
Heckenrose	Rosa canina
Schlehen	Prunus spinosa
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Die Pflanzung von fremdländischen, exotischen Gehölzen, Gehölzen mit bizarrem oder trauerförmigen Wuchs, buntlaubige und buntnadelige Gehölze ist verboten. Außerdem ist d Pflanzung von streng geschnittenen Formhecken jeglicher Art entlang der Straßen und zur freien Landschaft hin unzulässig.

Giftpflanzenliste:
Nachfolgende giftige+, stark giftige++ oder sehr stark giftige+++ (akut lebensgefährlich) Gehölze sind für die Anpflanzung im öffentlichen Bereich nicht zulässig.
Seidelbast/Daphne mezereum+++ Pfaffenhütchen/ Euonymus europaeus++
Goldregen/ Laburnum spec.++ Liguster/ Ligustrum vulgare++
Heckenkirsche/ Lonicera xylosteum+ Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus+

7. **Durchführung und Pflege der Grünflächen und Pflanzungen:**

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäude oder Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Grünflächen und Pflanzungen sind zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit ausreichend unter Beachtung ökologischer Grundsätze zu pflegen. Das Mähgut von Wiesenflächen ist zu entfernen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache kurzfristig zu beheben. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist nach DIN 18 darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung zu Fernmelde- bzw. Stromversorgungsanlagen gepflanzt werden; sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritt werden, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber erforderlich. Zu beachten ist auch das „Merkblatt über Baumstandorte un unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

8. **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:**

Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplanes und somit rechtswirksam. Der Umweltbericht enthält auch die Bilanzierung und die Darstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sow zutreffend.

Verfahrensvermerke: zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II"

(Änderungs-/ Erweiterungsbereich Flurstück- Nr. 2260/18, 2260T und 2285T)

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde Winhöring hat am 22.07.2014 mit Beschluss Nr. 61 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II" beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 17.09.2014.

2. Fachplaner:
Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting. Der grünordnerische Teil (mit Umweltbericht) wurde bearbeitet durch Landschaftsarchitekt D. Löschner, Hans- Carossa- Str. 10a, 84503 Altötting.

3. Billigung der Planung:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 85 vom 23.09.2014 die Planung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II" gebilligt.
Die ortübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.09.2014.

4. Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 06.10.2014 bis 06.11.2014 öffentlich dargelegt. Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt; Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 10.09.2014.

5. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2014 zum Planentwurf um fachlich Stellungnahme gebeten.

6. Billigungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 137 vom 18.11.2014 die Anregungen abgewogen.

7. Änderung der Planung und Auslegungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 137 vom 18.11.2014 die geänderte Planung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

8. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 27.11.2014.
In der Zeit vom 05.12.2014 bis 05.01.2015 fand die öffentliche Auslegung statt.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2014 zum geänderten Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.

10. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 183 vom 27.01.2015 die Anregungen abgewogen und die 6. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 28.01.2015
Gemeinde Winhöring

(Siegel)

Johann Daferner, Bürgermeister

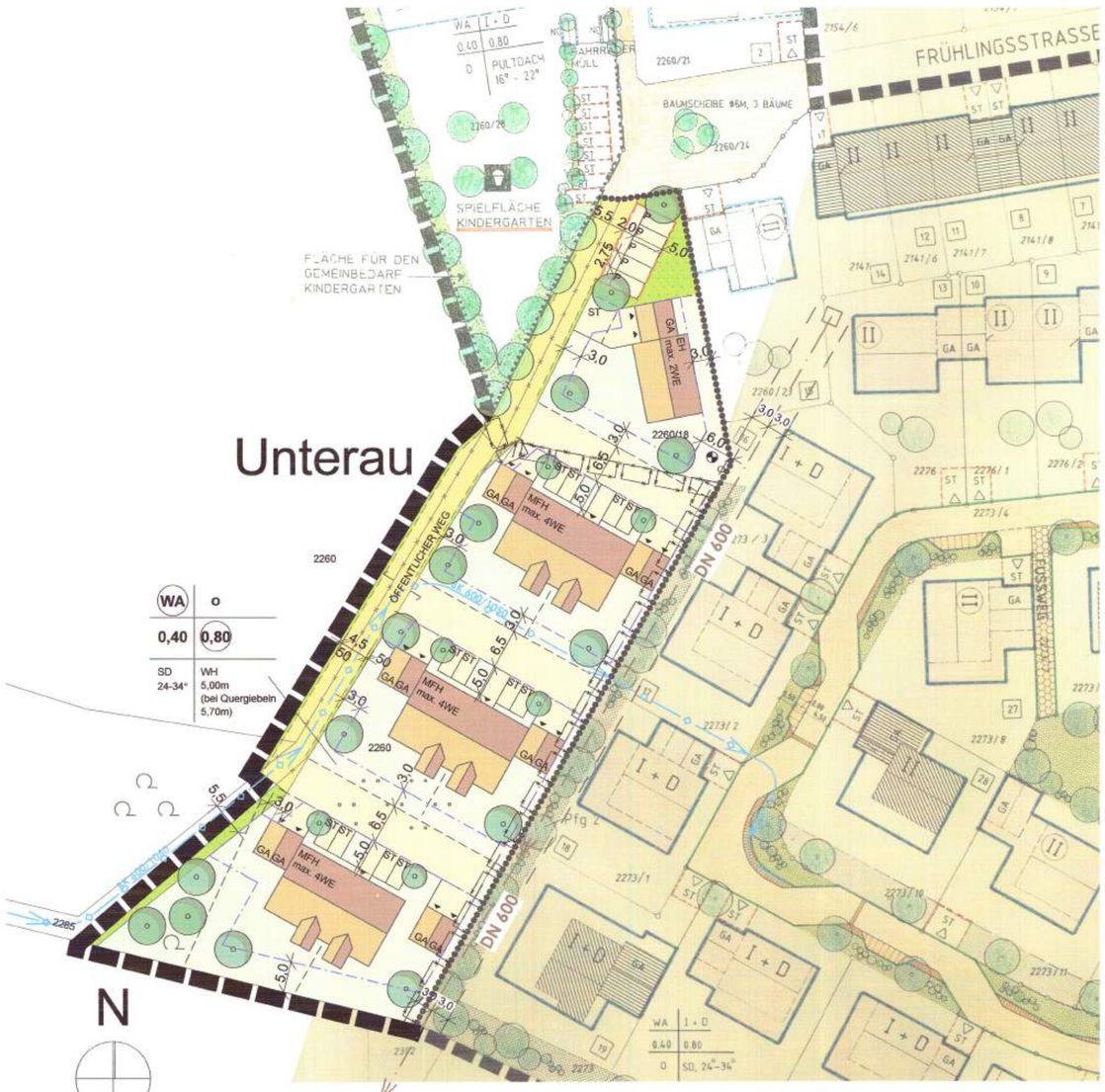
11. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss wurde am 19.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 19.03.2015 in Kraft getreten.

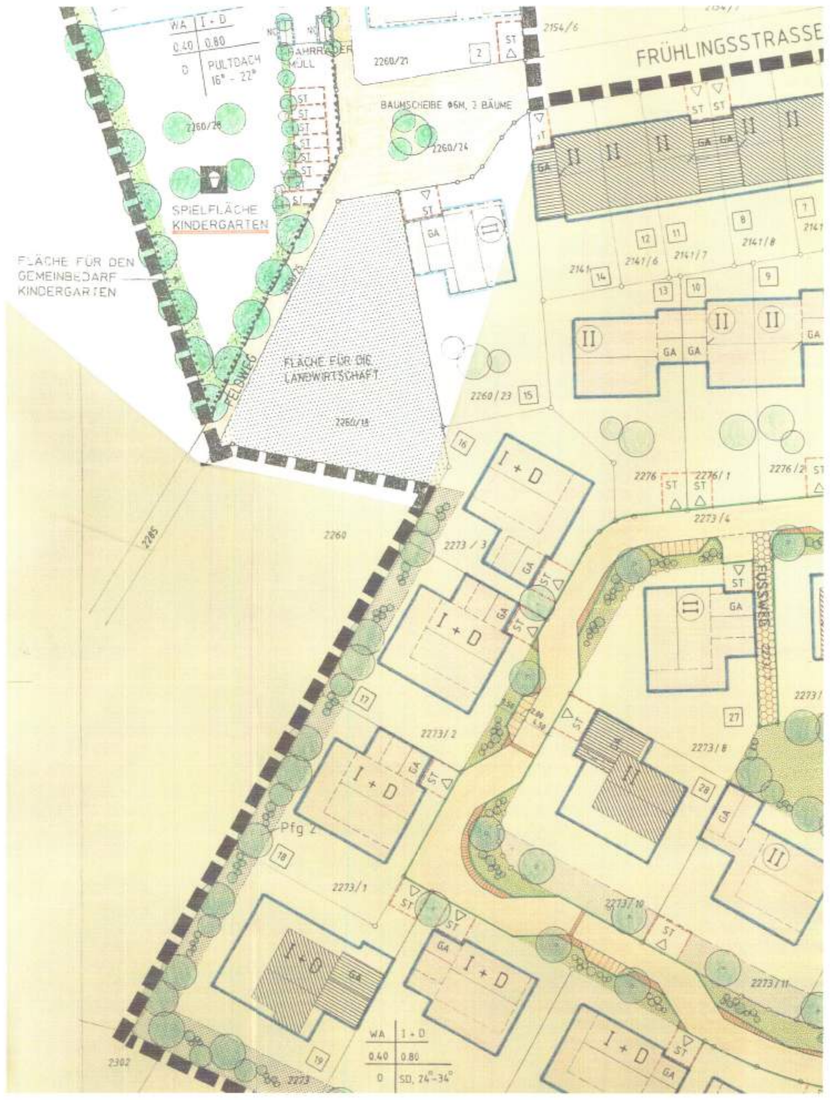
Winhöring, den 19.03.2015
Gemeinde Winhöring

(Siegel)

Johann Daferner, Bürgermeister



LAGEPLAN M =1/500
ENTWURF ÄNDERUNGSBEREICH

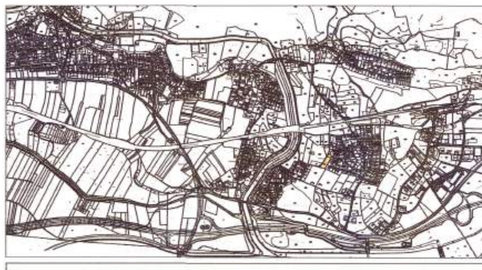


LAGEPLAN M =1/500
AUSSCHNITT BESTAND

BEBAUUNGSPLAN NR.10 - "UNTERAU II" AUSSCHNITTSCAN
AUS UNTERLAGEN GEMEINDE WINHÖRING

GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altöt
Reg.-Bezirk: Oberbayer



BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„UNTERAU II"

6. ÄNDERUNG
ÄNDERUNGSBEREICH FLURSTÜCK-NR. 2260/18, 2260T UND 2285T

PLANAUSSCHNITT M 1 / 500

ENTWURFSVERFASSER:

MICHAEL BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN:

DIPL. ING. DIETER LÖSCHNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HANS CAROSSA STR. 10A - 84503 ALTÖTTING

DATUM:

ERSTELLT:	10.09.2014
GEÄNDERT:	18.11.2014
SATZUNGSBESCHLUSS	27.01.2015

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER 170 972