PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der 7. Änderung
- Grenze des Geltungsbereichs
- Bisherige Grenze des bestehenden Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Vorgeschlagenes Gebäude mit Angabe der Firstrichtung (zwingend)
- ST — Fläche für private Stellplätze
- 3,5 / St St St — Private Stellplätze mit Umfahrt in sickerfähiger Ausführung (mit Angabe der Ausbaubreite)
- FW — Privater Fussweg
- Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)
- Private Grünfläche
- Baumdarstellung bisheriger Bebauungsplan
- Neu zu pflanzenden Baum
- Abgrenzung der Ausgleichsflächen

NEUE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ERWEITERUNGSGEBIET

(FL.ST.NR.: 2260/28 und 2260/T)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Erweiterungsgebiet wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNV festgesetzt. Für das Flurstück Nr. 2260/28 und 2260/T gelten bis auf diese "Neuen Festsetzungen" weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.10, "Unterau II".

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

o* offene Bauweise: nach Art. § 22, Abs. 4 BauNVO werden in der offenen Bauweise abweichend auch Gebäude mit einer Länge bis max. 75m zugelassen.

Auf den Grundstücken Flurst.-Nr. 2260/28 und 2260/T sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder insgesamt bis zu 2 Gartengerätehütten bis zu einer Einzelgröße von jeweils 75m² zulässig.

§ 3 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern, wo im Plan angegeben wahlweise mit Pult- und Flachdächern auszuführen.
Der Verlauf der Hauptfirstrichtung ist im Plan jeweils angegeben. In untergeordnetem Maß kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung).
Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauzeilen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die zulässigen Dachneigungen sind als Planeintrag jeweils angegeben.
Die Dachdeckung hat bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit gefalzten Titanzinkblechbahnen oder graubeschichteten Aluminiumblechbahnen zu erfolgen, wobei auf untergeordneten Bauteilen auch Glasdächer zulässig sind.
(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 sind nur als stehende Giebelgauben zulässig.
(3) Außenwände:
Die Außenwände sind in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig.
Mauerwerksaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer Holzschalung zu versehen.
Bei Holzkonstruktionsaußenwänden sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig.
Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig.
(4) Wandöffnungen:
Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben.
~~ENTFALL: Fenster über 1,00m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern.~~

§ 4 Höhenlage der Gebäude

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.
Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,30m über der Straßenoberkante liegen.

§ 5 Schallschutz

Zur Nordseite des Gebäudes auf Fl.St.Nr. 2260/22 ist die Orientierung von Aufenthaltsräumen (insbesondere von Kinderzimmern, Wohn- und Schlafräumen) unzulässig.
An der Ost- und Westseite dieses Gebäudes sind die Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 zu versehen.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen nur sehr sparsam vorgesehen werden. Zulässig sind nur senkrechte Holzzäune oder beidseitig bepflanzte Maschendrahtzäune.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

§ 8 Grünordnung

(1) Zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
In dem Plan sind mindestens zu regeln:
a) Die nach Außen wirksame Gesamtgestaltung und die Zaunanlage
b) Die Anlage der Zufahrten, Wege und Stellplätze
c) Die Ersatzpflanzungen (Baumarten (standortheimische Arten), Pflanzqualität, Pflanzstandorte)
d) Die Ausgleichsbereiche (Pflanzenarten aus pot.nat. Veg., Pflanzqualität, Pflanzverband)
e) Lage und Aufbau des Wiesenweges

Alle Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hochbaus herzustellen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten zulässig. Die Verwendung von Pestiziden aller Art ist im gesamten Außenbereich (Kindergarten und Ausgleichsbereiche) unzulässig. Im Ausgleichsbereich ist die Wegebefestigung ausschließlich mit Kies und die Wegepflege ausschließlich mechanisch zulässig.

(2) Pro 100 m2 Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (auch Obstbäume als Hochstämme sind möglich) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten.
(3) Parkplätze sind Sickerfähig zu gestalten. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
(4) Alle Flächenbefestigungen für Zufahrten oder Parkplätze innerhalb des Erweiterungsbereiches sind sickerfähig anzulegen. Vollflächige sickerfähige Pflasterbeläge erfüllen diese Anforderung nicht.
(5) Vor Baubeginn sind erhaltbare Baumbestände zu erfassen, nach DIN zu sichern und durch eine Fachkraft zu dokumentieren.
Nach Abschluss der Baumaßnahme ist eine vergleichende Bestandserfassung durchzuführen. Gerodete oder stark geschädigte Bäume innerhalb der Bestandsfläche sind auf dieser zu ersetzen. Bäume entlang des bestehenden Zaunes können auf dem bestehenden oder dem neuen Grundstücksbereich ersetzt werden. Der altersbedingte Wertverlust wird durch eine Flächenzurechnung bei der Ausgleichsfläche ausgeglichen.

§ 9 Angrenzende Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Die durch die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind zu dulden.

Verfahrensvermerke: zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II"

(Flurstück- Nr. 2260T – Erweiterung für Kindertagesstätte)

1. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde Winhöring hat am 20.10.2015 mit Beschluss Nr. 388 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II" beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 22.10.2015.

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

3. Billigung der Planung:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 402 vom 24.11.2015 die Planung zur 7. 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 26.11.2015.

4. Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 04.12.2015 bis 04.01.2016 öffentlich dargelegt. Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt; Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 23.11.2015.

5. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2015 zum Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.

6. Billigungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 454 vom 19.01.2016 die Anregungen abgewogen.

7. Änderung der Planung und Auslegungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 454 vom 19.01.2016 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 25.01.2016.
In der Zeit vom 02.02.2016 bis 01.03.2016 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 27.01.2016 zum geänderten Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.

10. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 519 vom 15.03.2016 die Anregungen abgewogen und die 7. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

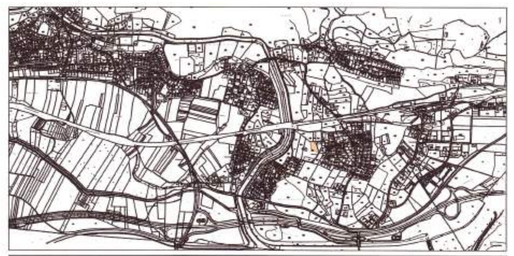
Winhöring, den 16.03.2016
Gemeinde Winhöring
(Siegel)
Johann Distlmeier, Bürgermeister

11. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss wurde (nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Altötting vom 09.06.2016) am 23.06.2016 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 23.06.2016 in Kraft getreten.

Winhöring, den 23.06.2016
Gemeinde Winhöring
(Siegel)
Johann Distlmeier, Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„UNTERAU II"
7. ÄNDERUNG
FLURSTÜCK-NR. 2260/T (ERWEITERUNG FÜR KINDERTAGESSTÄTTE)

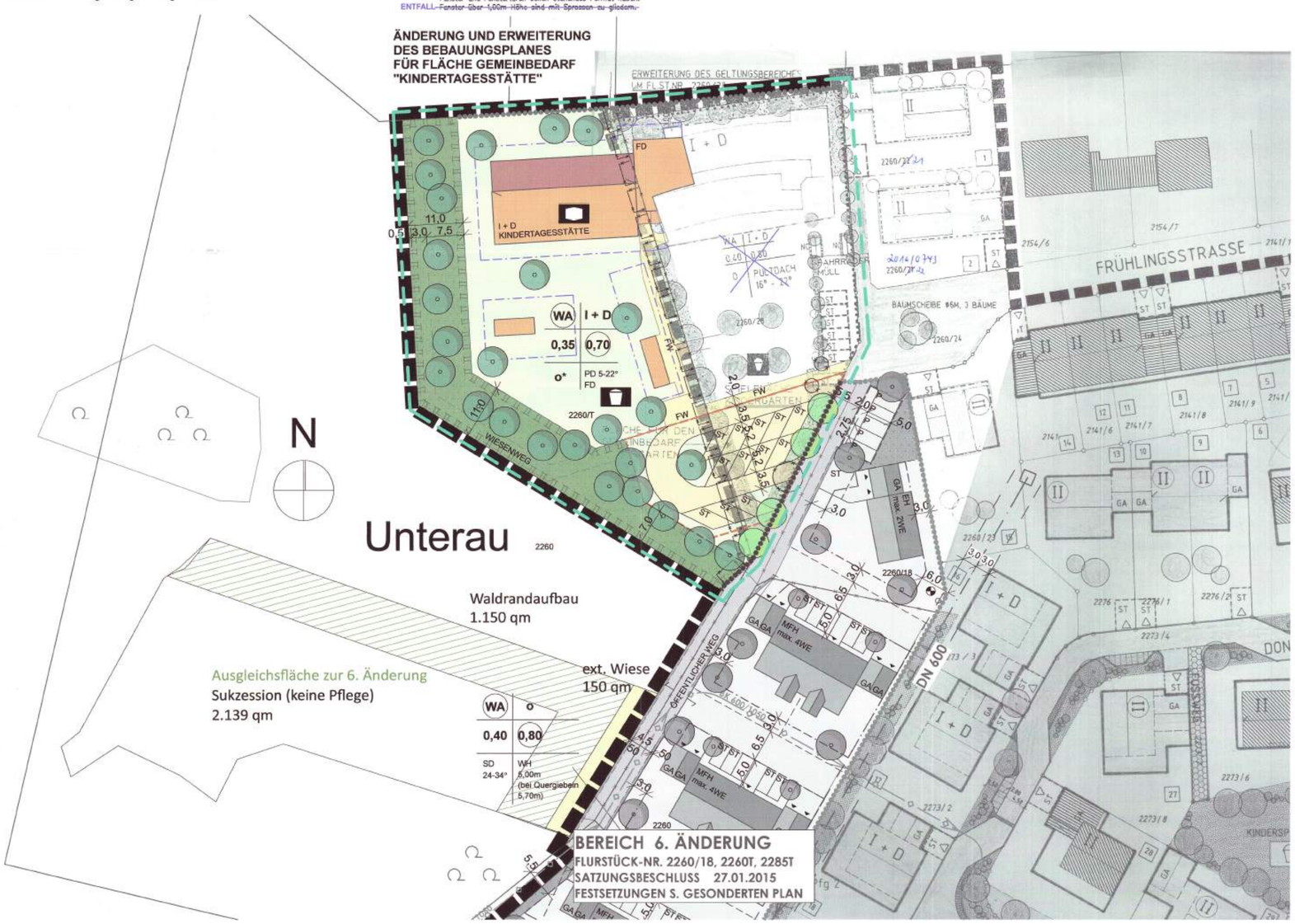
PLANAUSSCHNITT M 1 / 500

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: 23.11.2015
GEÄNDERT: 20.01.2016
SATZUNGSBESCHLUSS 15.03.2016

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT 170 872



LAGEPLAN M =1/500
ENTWURF ÄNDERUNGSBEREICH

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