BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "KRONBERG ÖSTLICH DER B 299 - ALTE LANDSTRASSE"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Gründordnungsplan

Die gründarstellen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 17.02.1997 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom ist wesentlicher Bestandtel dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbreich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

§ 4 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.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:
1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude müssen als Einzelhäuser errichtet werden.

§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Abstandsflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

§ 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-gradige Drehung der Gebäudestellung möglich. Die Firstrichtung ist jedoch in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen.

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb einer in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauherren die Gebäudeplanungen aufeinander abzustimmen. Zur baukörperlichen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungverfahrens sind die Hauptgrupen im Zusammenhang darzustellen.

(1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen.
Der Traufüberstand darf maximal 0,60m betragen.
Die Hauptfirstrichtung muß in jedem Fall parallel zur Gebäudelängsseite liegen. In untergeordnetem Maß kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung) Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteilen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Die zulässigen Dachneigungen sind da Planeintrag jeweils angegeben.
Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Pfannen zu erfolgen.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen.
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig!

(3) Außenwände:
Die Außenwände sind in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig.
Mauerwerksaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer sensiechten Holzschalung zu versehen.
Bei Holzkonstruktionsaußenwänden sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig.
Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig.
Auf Brandabstandsregelungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.

(4) Wandöffnungen:
Fenster und Fensterfürzen sollen stehendes Format haben.
Fenster über 1.30m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern.
Garagentore sind nur in einer Breite bis 2.50m zulässig. Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mindestens 0.25m breiten Wandpfeiler getrennt werden.

(5) Balkone:
Balkone sind einheitlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balkon-Bodenplatten erlaubt.

(6) Kniestöcke:
Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußpfette. Für alle Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschossen liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0.30m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen.

(7) Immissionschutz:
Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der neu zu errichtenden Wohnhäuser muß mindestens je ein Fenster der zu den Gewerbebetrieben nicht direkt zugewandten Gebäudeseite zugeordnet werden, damit bei vorübergehendem Nachtbetrieb der Firmen und einem teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf möglich ist.
Anspruch auf Schutz für Wohnnutzungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1935, Gemarkung Winhöring: Gemäß Art. 62 Abs. 1 BayBO ist ein baurechtlicher Nachweis zum Schallschutz nach DIN 4109 zu erbringen.
Im Einzelfallverfahren ist der Schallschutznachweis unaufgefordert einzureichen. Aus diesem Nachweis ergeben sich aufgrund des zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile.
An den Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Öffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 nicht zulässig.
Sofern aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ ein Verbau von Schallschutzfenstern an den Fassaden, an denen es zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt, zulässig/ausgeschlossen.
Zudem ist an den eben genannten Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungsanlagen) für schutzmäßig wertvolle Räume sicherzustellen.
An Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) zu liegen kommen (LMS des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 23.02.2016).

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Bei Einhaltung 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 gartenseitig nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen, straßenseitig nicht mehr als 0.30m über OK Straße (Bordstein).

§ 10 Garagen – Stellplätze und Garagen

Garagen-, Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein 5m tiefer Stauraum (Stellfläche) vorzusehen, der nicht eingefriedet werden darf.
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).
Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem entsprechenden Baugrundstück nachzuweisen.
Mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.
Die verbleibenden, nachzuweisenden Stellplätze können auch als oberirdische Stellplätze hergestellt werden, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.

§ 11 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Geh- und Fahrtrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Einchtleitungsträger festgesetzt.

§ 12 Antennen und Freileitungen

Außenantennen (insbesondere Satelitenschüsseln) und Freileitungen sind unerwünscht.

§ 13 Müllbehälter

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

§ 14 Gründordnung

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
1.1 Dieser Bebauungsplan weist keine öffentlichen Grünflächen aus. Die notwendigen Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung haben durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen, und zwar exakt nach Planeintrag mit den vorgegebenen Pflanzenarten (1 Baum/Baum).

Soweit Strauchpflanzungen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.

1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
2.1 In jedem Privatgarten hat die Bepflanzung exakt nach Planeintrag zu erfolgen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzlisten 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Planzeichen bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort vorgeschrieben.

2.2 Bei der privaten Gartenbepflanzung sollen die Arten gem. Pflanzlisten 1 bis 3 bevorzugt werden, soweit es die Pflanzverhältnisse zulassen und keine Gefährdungen für Kleinländer (giftige Arten) bestehen.

2.3 Eine Verlegerung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelfällen (im Rahmen der Eingrünungspläne gem. 5.) bei Zustimmung der Gemeinde möglich. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf 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 folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungbedingungen ab):

VERZEICHNIS 1: BÄUME

Heimische Obstgehölze sowie	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)	„Baumanii" (= ohne Frucht)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)	Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Kätzchenweide)	Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

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

VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER
*: vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter 4.)!

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)	Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)**
Ligustrum vulgare (Liguster)*	Lonicra xylosl. (Heckenkirsche)*
Prunus padus (Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catha-ticus (Kreuzdorn)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Vielbl. Rose)
Rosa Rugosa (Apfelrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Sambucus nigro (Holunder)	Viburnum Lantana (Schneeball)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)*	

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv. 60-100

4. PFLANZVERBOTE (NEGATIVLISTEN)
Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (* = Angabe zur Giftklasse; vgl. unten):

Chamaecyparis (Scheinzypresse in allen Arten und Formen)
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)***
Juniperus sabina (Sadebaum)***
Juniperus virginiana (vrg. Zeder)***
Taxus baccata (Eibe)**
Picea l.S. (Fichten)
Trauer- (Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MAB Nr. 21/1976) *giftig bzw. **stark giftig oder ***sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

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

5. FIREIÄLCHENPLÄNE/ EINGRÜNUNGSPLÄNE
Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter EINGRÜNUNGSPLAN beauftragen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

6. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Verteilerschränke der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her uneingeschränkt zugänglich - außenseitig bündig in die Einfriedung zu integrieren.
Garten-Kleinländer müssen ermöglichte werden, und Einfriedungen auf einer Seite sockellos (Zaunfuß mind. 10 cm ab Bodenniveau) zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenermittlung gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Verkehrsflächen und Gehwegen gilt das Niveau der Verkehrsfläche oder des Gehweges.

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

8. SICHTDREECKE
In Sichtdreiecken sind keine Sichthindernisse über 0,80m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen entstehen.

§ 15 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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

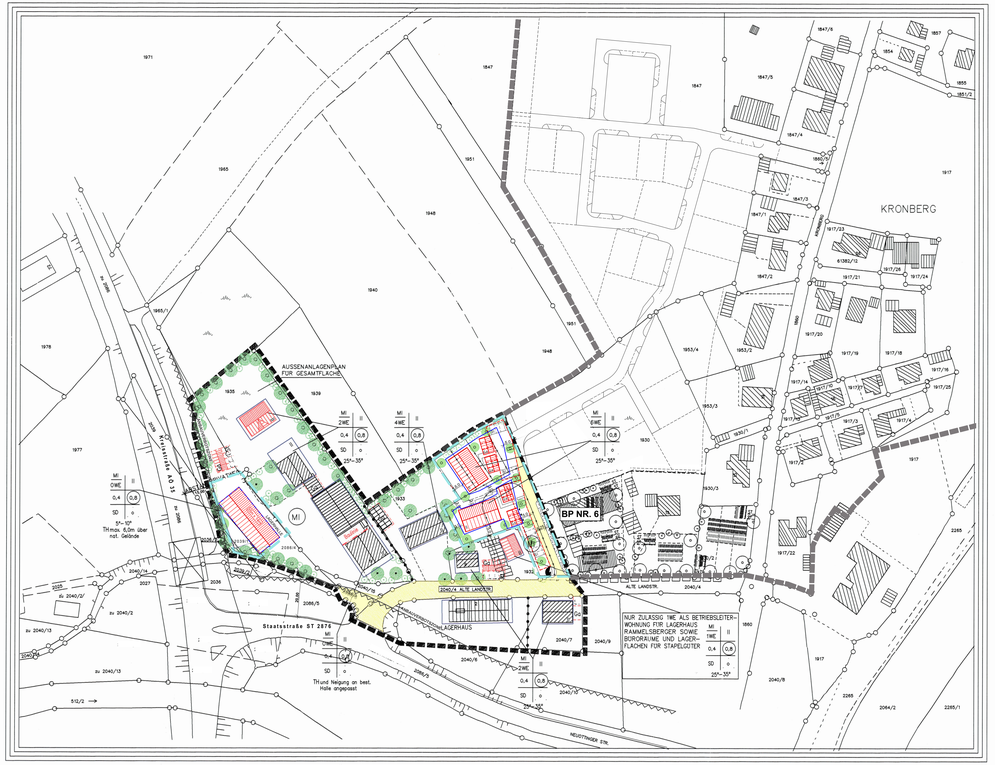
§ 16 Hinweise

16.1 HINWEIS MELDEPFLICHT BODENDENKMÄLER:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting).

16.2 HINWEIS NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Muldenrigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.


KRONBERG
AUSSENANLAGENPLAN FÜR GESAMTFLÄCHE
BP NR. 6
MI
Staatsstraße ST 2876
ALTE LANDSTR.
LAGERHAUS
NUR ZULÄSSIG IWE ALS BETRIEBSLEITERWOHNUNG FÜR LAGERHAUS RAMMELSBERGER SOWIE BÜROFLÄCHE UND LAGERFLÄCHEN FÜR STAPELGUTER
HEISTINGER STR.
1971
1847
1847/5
1857
1854
1855
1851/2
1965
1951
1948
1940
1935
1939
1978
1977
1985/1
1961
1953/4
1953/2
1953/3
1930/2
1930
1932
1933
1917/22
1917/23
1917/24
1917/21
1917/20
1917/19
1917/18
1917/17
1917/16
1917/15
1917/14
1917/13
1917/12
1917/25
1917
2285
2285/1
2064/2
2040/8
2040/9
2040/7
2040/6
2040/4
2040/3
2040/2
2040/1
2039/1
2039
2038
2037
2036
2086/5
2086/4
2040/12
2040/13
sv 2040/2
sv 2040/2
sv 2040/13
sv 2040/13
512/2
1960
1919
1918
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1931
1934
1936
1937
1938
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1947/2
1947/3
1947/4
1947/6
1947/7
1947/8
1947/9
1947/10
1947/11
6/382/12
1917/26
1917/27
1917/28
1917/29
1917/30
1917/31
1917/32
1917/33
1917/34
1917/35
1917/36
1917/37
1917/38
1917/39
1917/40
1917/41
1917/42
1917/43
1917/44
1917/45
1917/46
1917/47
1917/48
1917/49
1917/50
1917/51
1917/52
1917/53
1917/54
1917/55
1917/56
1917/57
1917/58
1917/59
1917/60
1917/61
1917/62
1917/63
1917/64
1917/65