

**A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Geschossmächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO, max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO, offene Bauweise nach §22 BauNVO, maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, zulässige Dachformen, zulässige Dachneigungen
3. Bauweise, Baugrenzen: Baugrenze, Baulinie, Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser zulässig, Garagen / Carport, Stellplatz privat
4. Verkehrsflächen: öffentlicher Stellplatz, öffentlicher Fuß-/ Radweg, öffentliche Straße, vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrt, Umgrenzung der Fläche, Grünflächen: Grünfläche auf Privatgrund, private Gartenfläche, Sonstige Planzeichen: Parzellennummer, bestehende Grundstücksgrenze, vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Flurstücknummer, Maßangabe in Metern, vorgeschlagene Gebäude, Kartierte Biotopfläche zu erhalten

**B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN**

- 1. Gestaltung und Proportionen: Der First der Gebäude muss trotz frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.
2. Dachform und -material: Satteldächer (SD), Zeltdächer (ZD) und Walmdächer (WD), Pultdächer (PD), Flachdächer (FD)
3. Garagen und Nebengebäude: Bei Einzelhäusern mit einer Wohneinheit und bei Doppelhaushälften ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.
4. Stellplätze und Garagenzufahrten: Garagenzufahrtstiefen, Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße liegen.

- 6. Gebäudehöhen: Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaube.
7. Grenzabstände: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.
8. Parzellennummern: Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellennummer angegeben.
9. Einfriedigungen: Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
10. Grundwasser: Im Bebauungsgebiet muss mit sehr hohem Grundwasserstand gerechnet werden.
11. Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen: Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten.
12. Hinweis zur Lage im technisch von Hochwasser geschützten Gebiet: Das Vorhaben liegt im Einflussbereich der Staustufe Neuditting und wird durch technische Bauwerke vor Hochwasser geschützt.
13. Hinweis zur Lage im Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (tHQ extrem): Überschwemmungsgebiet der Isen wird gerade beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein noch überrechnet.

**C - GRÜNDORDNUNG - FESTSETZUNGEN**

- 1. Private Grundstücksbereiche: Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² unversiegelte Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Private Verkehrsflächen: Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
3. Niederschlagswasser: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig auf den Grundstücken zu versickern.
4. Öffentliche Verkehrsflächen: Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
5. Öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung: Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeintragung zu pflanzen.

- 8. Durchführung und Pflege der Grünflächen und Pflanzflächen: Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 4 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Ein Saat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust kurzfristig zu ersetzen.
Das Mähgut von Wiesenflächen ist zu entfernen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei der Planung und dem Bau unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumstandorten gem. Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermeidung und Vergeudung zu schützen.

**VERFAHRENSVERMERK**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Isarstraße“ nach § 13b BauGB

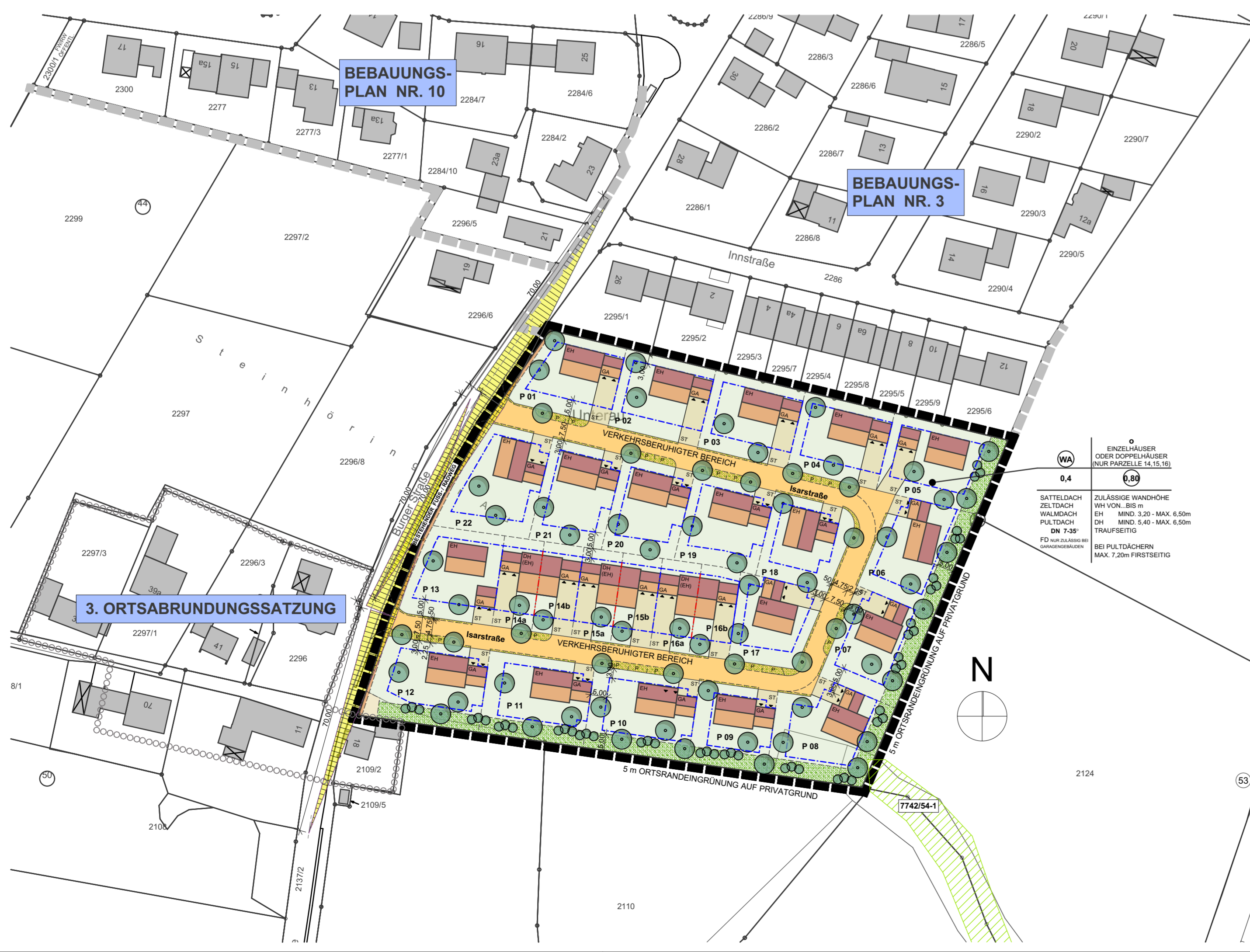
- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 21.05.2019 mit Beschluss Nr. 1631 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Billigung der Planung: Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 21.05.2019 mit Beschluss Nr. 1634 die Planung in der Fassung vom 24.04.2019 gebilligt.
3. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2019 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2019 bis 24.07.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2019 bis 24.07.2019 beteiligt.
5. Abwägung und Satzungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss Nr. 1720 vom 17.09.2019 die eingelangenen Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.06.2019 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 23.10.2019 (Siegel) Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
Winhöring, den 28.10.2019 (Siegel) Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
Winhöring, den ..... (Siegel) Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „Isarstraße“**

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMER: 2295
BEBAUUNGSPLANENTWURF M = 1/1.000
ENTWURFSVERFASSER: M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUTOTTING
DATUM: 24.04.2019
ERSTELLT: 05.06.2019
ERGÄNZT:
SATZUNGSBESCHLUSS: 17.10.2019
AUSFERTIGUNG: 28.10.2019
FÜR DIE GRÜNDORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN: LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GRENZSTR. 12A - 84503 ALTÖTTING



Legend for symbols: WA (Wohngebiet), EH (Einzelhäuser), SD (Satteldach), ZD (Zeltdach), WD (Walmdach), PD (Pultdach), FD (Flachdach), GFZ (Geschossmächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), Wandhöhe (Wandhöhe), Dachneigung (Dachneigung)

- 6. Private Ortsrandeingerünung: Im Privatbereich der Bauparzellen an der östlichen und südlichen Grenze ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingerünung des Baugebietes zu pflanzen.
7. Artenliste für Gehölzpflanzungen: Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.
Bäume: Acer platanoides, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata
Zulässige Wandhöhe: 0,4
Zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Zulässige Dachneigung: 7° - 35°
Zulässige Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Zulässige Geschossmächenzahl: 0,4
Zulässige Wandhöhe: 0,4
Zulässige Dachneigung: 7° - 35°
Zulässige Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Zulässige Geschossmächenzahl: 0,4
Zulässige Wandhöhe: 0,4
Zulässige Dachneigung: 7° - 35°
Zulässige Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, Flachdach