



A Planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ortsmitte" auch für diese Änderung. Ergänzende Festsetzungen bzw. Änderungen sind eingefügt.

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 z.B. Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß.
- 2.2 z.B. WH 6.50 Zulässige Wandhöhe (m) als Höchstmaß, gemessen von natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Vorgeschriebene Firstrichtung.
- 3.3 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Für jede Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Nicht eingefriedete Hausvorzone, begrünt
Zufahrt KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparker) sind in wasserdurchlässigen, Belägen auszuführen, davon 40% durchgrünt, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster.

6.0 Grünordnung und Freiflächen

- 6.1 Private Grünfläche, ländlicher Hausgarten mit heimischen Holzarten.
- 6.2 Hoffläche, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 6.3 Zu erhaltende heimische Obst- oder Laubbäume.
Diese Bäume können nur in Ausnahmefällen gefällt werden und sind dann durch Neupflanzung, die fachgerecht auszuführen ist, zu ersetzen.

Der im Nordwesten des Grundstückes stehende Nussbaum hat Bruthöhlen und soll erhalten werden. Bei einer unbedingt notwendigen Fällung soll eine Tötung oder Verletzung von Tieren vermieden werden.

Pfanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.4 Mindestpflanzgebot für heimische Obst- oder Laubbäume.
Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen.

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

- 1. Fassadengestaltung Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche ebenso strukturierte Putze/ Zierputze, sind nicht zulässig.
- 2. Dachgestaltung Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°- 27° zulässig. * *oder Walmdächer **
** (Satzungsbeschluss am 18.09.2012, bek.am 04.10.2012 - F. Änderung)*
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Zwerch- und Kreuzgiebel sind ab einer Dachneigung von 26° zulässig. Zwerch- oder Kreuzgiebel sind nur einmal für das nördlich Baufenster zugelassen. Die Giebelbreite ist dabei auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt, max. 5 m.

- 3. Die Maßangabe bezieht sich auf die max. Breite der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze. Der einzuhaltende Minimalwert für das Verhältnis der Baukörperbreite (Giebelbreite) zur -länge (Trauflänge) muss mindestens 1:1,4 betragen. Soweit die Baugrenze ein größeres Maß zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bezüglich der Lage des Gebäudes dar.

- 4. Photovoltaik- u. Solaranlagen Die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen muss parallel zur Dachfläche erfolgen. Die Höhe der Anlagen (Oberkante) darf max. 20 cm betragen, bezogen auf die Dachfläche.

C Hinweise

- z.B. 183 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Gebäude zur Disposition
- Bestehende bauliche Haupt- und Nebenanlagen
- Vorgeschlagener Baukörper
- Zu erhaltende ortsbildprägende Bausubstanz ehemaliges Gefängnis / Backhaus

Planungsgrundlagen
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt.
Grundlage ist die digitale Flurkarte M 1:1000.

Verfahrensvermerke

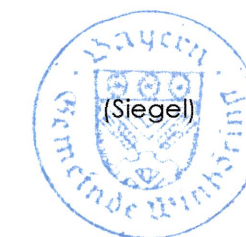
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 20.10.2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ortsmitte" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäss § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ~~04.03.2010~~ bis ~~04.03.2010~~ öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am ~~23.03.2010~~ die Änderung des Bebauungsplanes gemäß den §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Bebauungsplanänderung wurde ~~am 02.06.2010~~ bis ~~02.06.2010~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring von jedermann eingesehen werden.

Gemeinde Winhöring, den 02.06.2010



.....
Daferner
(Erster Bürgermeister)

Gemeinde Winhöring
Landkreis Altötting

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Ortsmitte"

Bereich Fl. Nr. 183, Obere Hofmark 14

Gemarkung Winhöring

Die Gemeinde Winhöring erlässt auf Grund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese vereinfachte Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

Fassung: Entwurf Dezember 2009
Überarbeitung Mai 2010
gemäß Satzungsbeschluss vom 23.03.2010

Maßstab:

M 1 : 1000

Planung

Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg

Tel.: 08034 / 9303
Fax 08034 / 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Plangröße 450/600

BV 09614