GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 a «EISENFELDEN - UNTERAU»

(NEUFASSUNG 1982)

M. 1:1000

Die Gemeinde Winhöring erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 105 und 107 der Bayerischer Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Für den Planinhalt ist maßgebend die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763).

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach den Bundesbaugesetz beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes - mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung - ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (gemäß § 155 a BBauG).

Durch diesen Bebauungsplan wird der im Bebauungsplan Nr. 3 'Eisenfelden' - genehmigt am 20.08.'964 unter Nr. I/2 - 3389 durch das Landratsamt Altötting - enthaltene südl. Teilbereich des Flurstücks 2160 ersetzt.

HINWEIS:

Für das Plangebiet bestand bereits früher ein Bebauungsplan-Entwurf Nr. 3 a 'Eisenfelden - Unterau' zu dem die Träger öffent. Belange gehört wurden (letztmalig am 01.10.1973 durch Architekt V. Jaisl).

LEGENDE

I BESTANDS - ANGABEN UND - KENNZEICHNUNGEN

- Bestehendes Wohngebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 2159 Flurstücksnummer
- 20KV Bestehende Hochspannungs - Freileitung
- + 368,50 Höhenkote (entnommen aus der Höhenlinienkarte des Bayer. Landesvermessungsamtes)

II AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Für die Darstellung des Planinhalts und Ausarbeitung wurde die Planzeichenverordnung 1981 (vom 30. Juli 1981) zugrunde gelegt.

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- Abgehende Abgrenzung benachbarter, rechtsgültiger Bebauungspläne (vgl. auch Darstellung im Übersichtsplan 1:5000!)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (maßgebend für die Abgrenzung: bestehende oder geplante Flurstücksgrenze, 'Parzellmut' nur als Begleitlinie)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Zulässige Dachneigung	Maximale Traufhöhe

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE 1 Gewerbegebiet, eingeschränkt [Der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel entspricht dem eines flächengebiets] [Der flächenbezogene Schalleistungspegel der zutreffenden bzw. vorhandenen Betriebe darf während der Nachtzeit 45 dB (A) nicht überschreiten]
- GE Gewerbegebiet
- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwirgend)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschoßflächenzahl
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise (Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig, jedoch abweichend von der offenen Bauweise auch mit Längen über 50 m) - gemäß § 22 (4) BauNVO -
- SD Satteldach
- DN Dachneigung
- TR Traufhöhe

KUNSTSTOFFVERARB. Kennzeichnung der Branchenart eines zum Zeitpunkt der Planaustellung bestehenden Betriebes (als Hinweis)

(EPL. GLASEREI) Bereits vorliegende Intention zur Ansiedlung eines Betriebes einer bestimmten Branche im jeweiligen Grundstücksbereich (als Hinweis)

- 6,0 Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe für die Gesamtbreite — Innere Aufteilung unverbindlich! Regelmaß für die Gehwegbreite 1,50 m, für die Fahrbahnbreite 5,00 m
- 15 m Sichtfelder an Straßeneinmündungen (Nutzungsbeschränkungen) - vgl. Textteil I -

Baugrenze

Firstrichtung (wahlweise, entspr. der Darstellung) (Die Firstrichtung muß dabei in die Firstrichtung (zwingend) Längsseite des Gebäudes fallen.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Trafo

TRENNGRÜN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Trenngrün: Grünfächen auf Privatgrund zur Durchgliederung der einzelnen Bereiche, optischen Auflockerung, zur Verbesserung des Kleinklimas, Staubbindung und Geruschdämmung

- Für notwendige Zufahrten darf der Trenngrünstreifen unterbrochen werden -

zu bepflanzen nach Pflanzenliste (1) bis (4)

pfg 1 Pflanzgebot 1 zu bepflanzen nach Pflanzenliste a) Ostseite (2) und (3) b) Westseite (1) bis (3)

pfg 2 Pflanzgebot 2 zu bepflanzen nach Pflanzenliste (1) und (2)

Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen } schemat. Darstellung

Anpflanzen von Sträuchern

III SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

a Bei den Einzelvorhaben ist generell zum Baueingabeplan ein Außenanlageplan erforderlich

Dachhaut, Oberkante Rohdecke, Außenwand — Kniestockhöhe (vgl. Text Ziffer 2.2)

Als Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Rohdecke und den Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand zu verstehen.

IV Ergänzung zur Planzeichnung mit Legende wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Ausnahmeregelung (gemäß § 1 (6) BauNVO.

In ausgewiesenen Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) sind die sonst ausnahmsweise zulässige baulichen Anlagen allgemein nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nach Art. 7 BayBO zulässig unter Einhaltung eines Stellplatzes von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedung siehe Ziffer 2.3!

1.4 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen freizuhalten (soweit oberirdisch)

Die Bepflanzung und Einfriedung darf nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen.

2. Baiordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Art. 107 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung ist bei geneigten Dachflächen rotes Material zu verwenden (naturrote Dachziegeln).

2.2 Kniestockfestlegung (vgl. Randzeichnung unter "Sonstige Erläuterungen")

Kniestöcke für 2geschossige Wohngebäude sind bis 0,5 m zulässig.

2.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf für Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschritten werden. Die Höhe der Einfriedung ist einheitlich zu gestalten. Als Material ist Holz zu verwenden (Hinweis: weitere Einzelheiten zur Einfriedung sind in der "Gemeindeverordnung über Einfriedungen in der Gemeinde Winhöring" vom 22.02.1971 enthalten).

Vor anzrenzenden Stellplätzen ist eine Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

V Pflanzenlisten

① Großbäume

Stieleiche	(Quercus pedunculata)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

② Kleinbäume

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pubescens)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

③ Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schneeball	(Viburnum opulus)
~~Pfaffenhütchen~~	~~(Evonymus europaeus)~~
Wildrose	(Rosa rugosa, Rosa canina)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfeiffenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Tatarische Heckenkirsche	(Lonicera tatarica)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

④ Bodendecker

Schneebeere	(Symphoricarpos chen. "Hancock")
Spierstrauch	(Spiraea japonica "Little Princess")
Glanzrose	(Rosa nitida)
Steinmispel	(Cotoneaster praecox)
Apfelrose	(Rosa rugosa "Max Graf")
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa "Arbuscula")
Kranzspiere	(Stephanandra incisa "Crispa")

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

1) Die Gemeinde hat am 16.02.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Winhöring, den 17.02.1982 (Bürgermeister) Marchner (Siegel)

2) Die Ausarbeitung des Planentwurfes: Altötting, den 26.05.1982 Ergänzt am 29.07.1983/11.10.82 geändert am 10.03.83/30.03.83 25.04.1983 Dipl.-Ing. (FH) P. Siegel VDI (Der beauftragte Architekt) Sachgebiet Koordinierungs- und Beratungsstelle beim LANDRATSAMT ALTÖTTING

3) Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a BauG. Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch:
a) eine Informationsveranstaltung am ____ mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ____
Zusätzlich Gem.R. 16.1.81
b) eine öffentliche Auslegung des Bauleitplan-Vorentwurfs in der Zeit vom 15.12.82 bis 15.01.83 mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.1982
Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung. Winhöring, den 17.01.1983 (Bürgermeister) Marchner (Siegel)

4) Die Gemeinde hat am 18.01.83 den Bebauungsplan- (Auslegungs-) Beschluß gefaßt. Winhöring, den 21.01.1983 (Bürgermeister) Marchner (Siegel)

5) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 6 BBauG vom 25.07. bis 26.08.83 einschließlich im Rathaus Winhöring öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.07.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden. Winhöring, den 30.08.1983 (Bürgermeister) Marchner (Siegel)

6) Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.10.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Winhöring, den 20.10.1983 (Bürgermeister) Marchner (Siegel)

7) Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.7.1984, Nr. 610/3389 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustVBauG/StBauFG) vom 6.7.1967 genehmigt. Altötting, den 10.7.1984 (Landrat) (Siegel)

8) Die Gemeinde hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 21.08.1984 ortsüblich durch Aushang/ANA - Insert bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 41 c Abs. 1 und 2 BBauG und § 155 a BBauG wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Winhöring, den 24.09.1984 (Bürgermeister) (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 a 'EISENFELDEN - UNTERAU', GEMEINDE WINHÖRING