

A PLANZEICHNUNG M 1:1.000



D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- z.B. 47 D 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 318 D 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
- D 3 Gehölzbestand bzw. Gehölzpflanzempfehlung entlang des Grabens
- D 4 Schmutzwasserkanal
- D 6 Gebäude mit Garagen nach städtebaulichem Konzept
- D 7 Vorschlag zukünftige Grundstücksteilung
- D 8 Fußweg gemäß Dorferneuerungsplan

E 3 Bauweise

- E 3.1 Gemäß Einscrib in der Nutzungsschablone. Straßenseitig sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,0m durch untergeordnete offene Vorbauten zulässig, wenn diese eine Höhe von 3,0m über bestehendem Gelände nicht überschreiten. Ebenerrdige Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. In Bauverbotszonen nach planzeichen C 3.5 sind keine Überschreitungen der Baugrenze zulässig.

E 4 Bauliche Gestaltung

- E 4.1 Als Dachform/-neigung bei Hauptgebäuden sind Pultdach mit 5° bis 8° Neigung sowie Satteldach von 17° bis 24° Neigung zulässig. In WA1 sind auch Krüppelwalmdächer mit 35° bis 40° Neigung, jedoch keine Pultdächer zulässig. Dachgauben sind bis maximal 1,8 m Breite und in Summe ihrer Breite auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Als Dachoberflächen sind Dachsteine in Rot-, Braun oder Anthrazitönen oder handwerklich gefertigte Stehfalzblechdeckungen zulässig. In WA1 sind ausschließlich Ziegeldachdeckungen in Rot- oder Brauntönen zulässig.

- E 4.2 Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform -durchgehender First und Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden.

- E 4.3 Alle Eingänge sind mit einer Höhendifferenz von min. +15 cm von der erschließenden Straße zu errichten.

- E 4.4 In WA 1 sind Fassaden ausschließlich in gedeckten pastellfarbenen Tönen zu gestalten.

E 5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Gelände

- E 5.1 Garagen sind in Grundstücken mit Planzeichen 3.6 nur innerhalb der durch das Planzeichen festgesetzten Bereiche zulässig. Ansonsten sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagendächer sind in ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen oder zu begrünen. Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

- E 5.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern sind in Naturstein und maximal 0,9m über fertigem Gelände zulässig. Sie sind nur bis höchstens 2 m Entfernung von Gebäuden oder festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig; Straßennunabhängige Stützmauern sind in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Abweichend hiervon sind in WA2 Stützmauern auch in Flächen nach C 3.6 zulässig. In Bauverbotszonen nach Planzeichen C 3.5 sind keine Nebenanlagen zulässig.

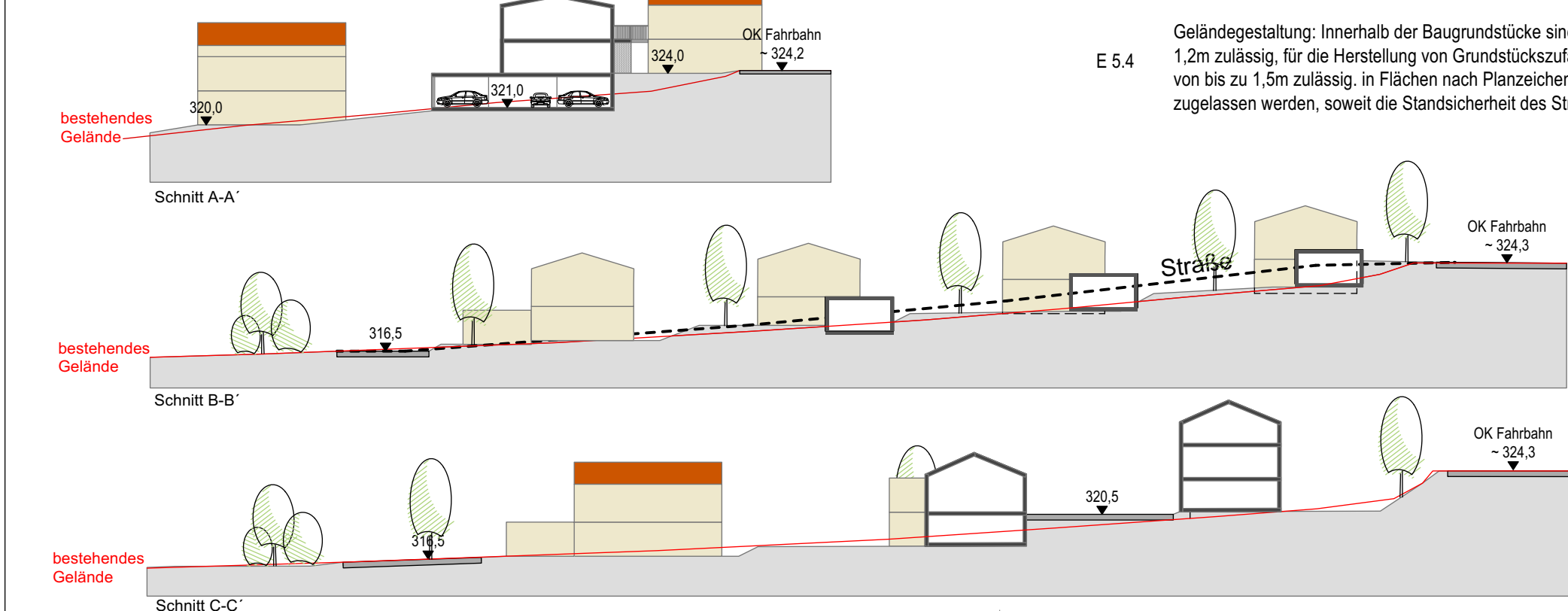
- E 5.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15m zulässig. Von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie müssen sie mindestens 1,0m Abstand halten. Einfriedungen sind auch in Bauverbotszonen nach planzeichen C 3.5 zulässig.

- E 5.4 Geländegestaltung: Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis zu 1,2m zulässig, für die Herstellung von Grundstückszufahrten bis zu 1,8m. In WA1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 1,5m zulässig. In Flächen nach Planzeichen C 3.8 ist kein Geländeabtrag zulässig. Dieser kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht gefährdet ist.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- E 1 **Art der baulichen Nutzung**
- E 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Betriebe für Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
- E 2 Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 1 BauNVO; gemäß einscrib in der Nutzungsschablone.
- E 2.1 Wandhöhe traufseitig gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist die bestehende Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- E 2.2 Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.

F ERLÄUTERENDE SCHNITTE



G HINWEISE DURCH TEXT

- G 1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- G 2 Für WA1 ist gemäß Art. 6 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- G 3 Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt.

B PRÄAMBEL

Der Markt Winzer erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 1 |
| 3 | 4 | 2 |
- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Grundflächenzahl GRZ
 - 3 maximal zulässige Wandhöhe in Meter: Talseitig / Bergseitig
 - 4 Bauweise

Erläuterung der Bauweise gem. § 22 BauNVO:

- E Einzelhaus
- ED Einzel- und Doppelhäuser
- O offene Bauweise

C 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

- C 1.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- C 1.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich
- C 1.3 Straßenverkehrsfläche öffentlich; besonderer Zweckbestimmung nach Planeinschrieb
- C 1.4 besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Fläche
- C 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen; Trafostandort
- C 1.6 Straßenbegrenzungslinie
- C 1.7 Öffentliche Grünfläche

C 2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- C 2.1 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
- C 2.2 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage bis zu 2m flexibel
- C 2.3 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel innerhalb eines 4m breiten Korridors entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

C 3 Sonstige Planzeichen

- C 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
- C 3.2 Maßzahl in Meter
- C 3.3 Gliederung des Baugebietes nach Maß baulicher Nutzung / Bauweise
- C 3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- C 3.5 Flächen, von baulichen Anlagen freizuhalten, mit Angabe des Zwecks; Keine Einfahrten auf St 2125
- C 3.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- C 3.7 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- C 3.8 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

E 6 Umweltschutz

- E 6.1 In Flächen nach C 3.7:
- E 6.1.1 **Außenhaltungsflächen im Freien** (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur St 2125 „Deggendorfer Straße“, anzuordnen.
- E 6.1.2 **Angepasste Planung/Grundrissorientierung**
Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden.
Alternativ zur Grundrissorientierung müssen – vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, dürfen die Fenster schutzbedürftiger Räume mit direkter Sichtverbindung zur Straße nicht offen sein.
Schutzbedürftige Räume mit nicht offenbaren Fenstern sind mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- E 6.1.3 **Passiver Lärmschutz**
Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund des Straßenlärms sowie den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende maßgebliche Außenlärmpegel: Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109 erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch Datenblätter oder Gutachten eines geeigneten Fachbüros zu erbringen.

E 7 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz

- E 7.1 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen allgemein:
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntfarbige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thuja nicht zulässig.
- Vorgaben zu Baumpflanzungen:
Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3xv 16/16; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16m² durchwurzelbare Fläche.
- Vorgaben zu Pflanzungen von Gehölzgruppen und Hecken:
Mindestpflanzqualität Sträucher 2 x v, 60-100 cm, 4 Triebe
Mindestpflanzqualität Bäume: Heister, 2 x v, 150-200cm
Pflanzweite 1-1,5m
Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial standortheimischer Arten (siehe Artenliste in der Begründung) gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden.

- Art der Bepflanzung in festgesetzten Pflanzzonen:
In den festgesetzten Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen, befestigte Flächen, Stützmauern zulässig. Zulässig sind Einfriedungen gemäß F5.3.

- In Pflanzzone P1:
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf mindestens einem Drittel der jeweiligen Parzellennlänge oder Pflanzung von 3 standortheimischen Laubbäumen als Hochstamm.

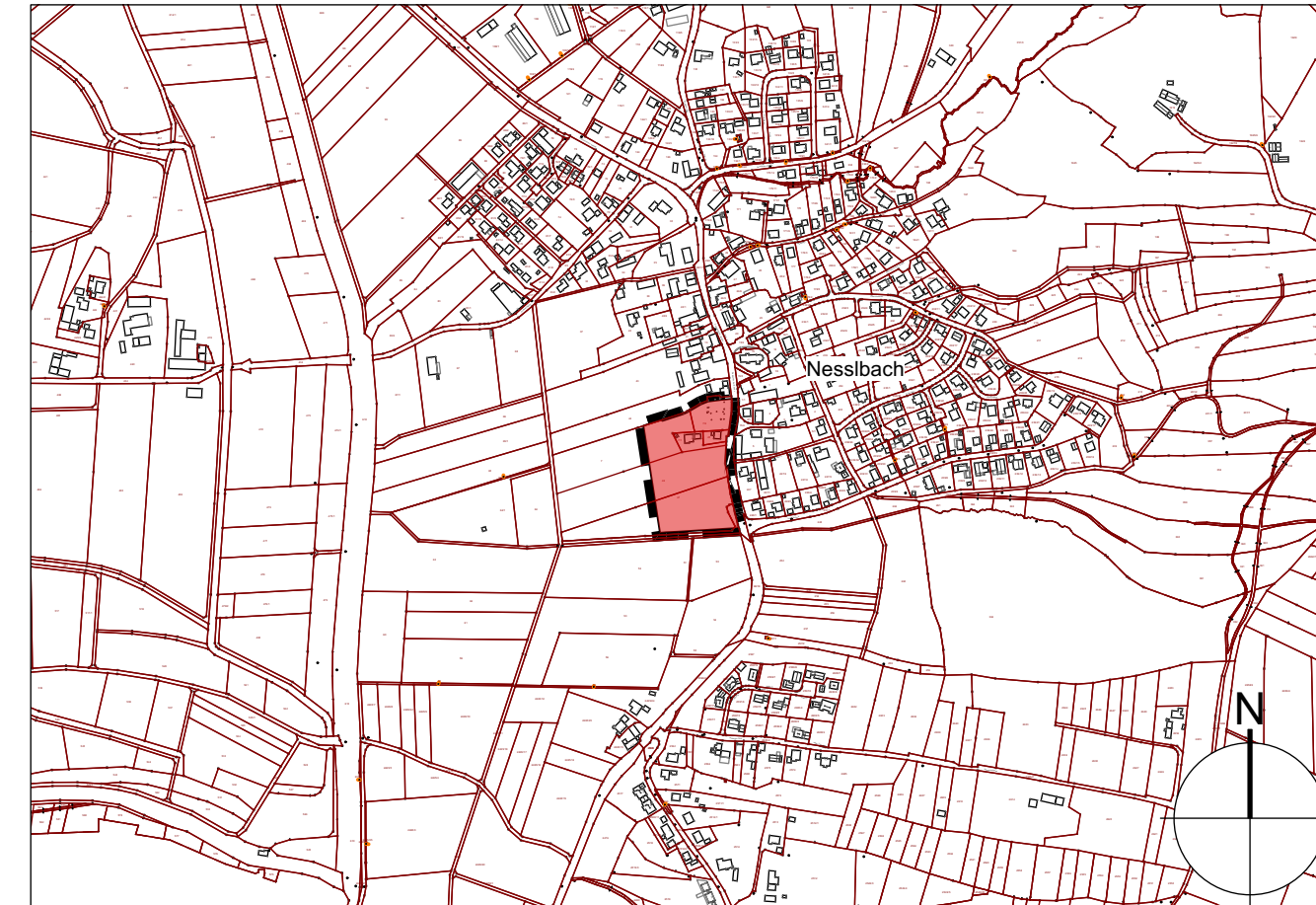
- In Pflanzzone P2:
Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke mit Baumanteil mindestens 5% auf mindestens 2/3 der jeweiligen Parzellennlänge (ausgenommen der Verkehrsfläche).

- Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) zu pflanzen. Baumpflanzungen nach C2.3 können angerechnet werden.

Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand

- Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen:
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagernmäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

H Übersicht M 1:10.000



I VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzwiese“ hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am 21.10.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am 23.03.2020 gefasst.
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05. bis 29.06.2020 beteiligt.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05. bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- 5 Den Änderungs- und erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am 27.07.2020 gefasst.
- 6 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10. bis 23.11.2020 beteiligt.
- 7 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10. bis 23.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- 8 Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.12.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2020 als Satzung beschlossen.
- 9 Ausgefertigt
Winzer, den 20.07.2021
Markt Winzer
- 10 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Winzer, den 20.07.2021
Markt Winzer

Jürgen Roth, 1. Bürgermeister

Jürgen Roth, 1. Bürgermeister

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
E	27.07.2020	Entwurf überarbeitet	js
D	10.03.2020	Entwurf	js
C	03.03.2020	Entwurf überarbeitet Vorabzug	js
B	16.01.2020	Entwurf Vorabzug	js
A	18.10.2019	Vorentwurfskonzept	js

NOTIZEN			

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan Kreuzwiese

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Markt Winzer

ADRESSE

PLANINHALT
Bebauungsplan

Metten, den 20.07.2021

Franz Klein (Planverfasser)

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Ingenieurbüro Klein
Tel.: 0971/995923
E-Mail: klein@ingenieur-online.de
Donaustraße 23 a 94526 Metten

Team Umwelt Landschaft
Tel.: 0971/985413
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de
Am Stadtwall 8 94461 Deggendorf

G+2S Landschaftsarchitekten
Tel.: 0851/490797 66
E-Mail: info@gs-landschaftsarchitekten.de
Heinrichstr. 1 94032 Passau

PROJEKTNUMMER	INDEX	s. oben
2857		
DATUM	DATEINAME	2857.vwx
27.07.2020		
DRUCK DATUM	PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE	0,77/0,59	L_BP
MASSSTAB	1:1.000	
GEZEICHNET	js	GEPRÜFT
	sp	