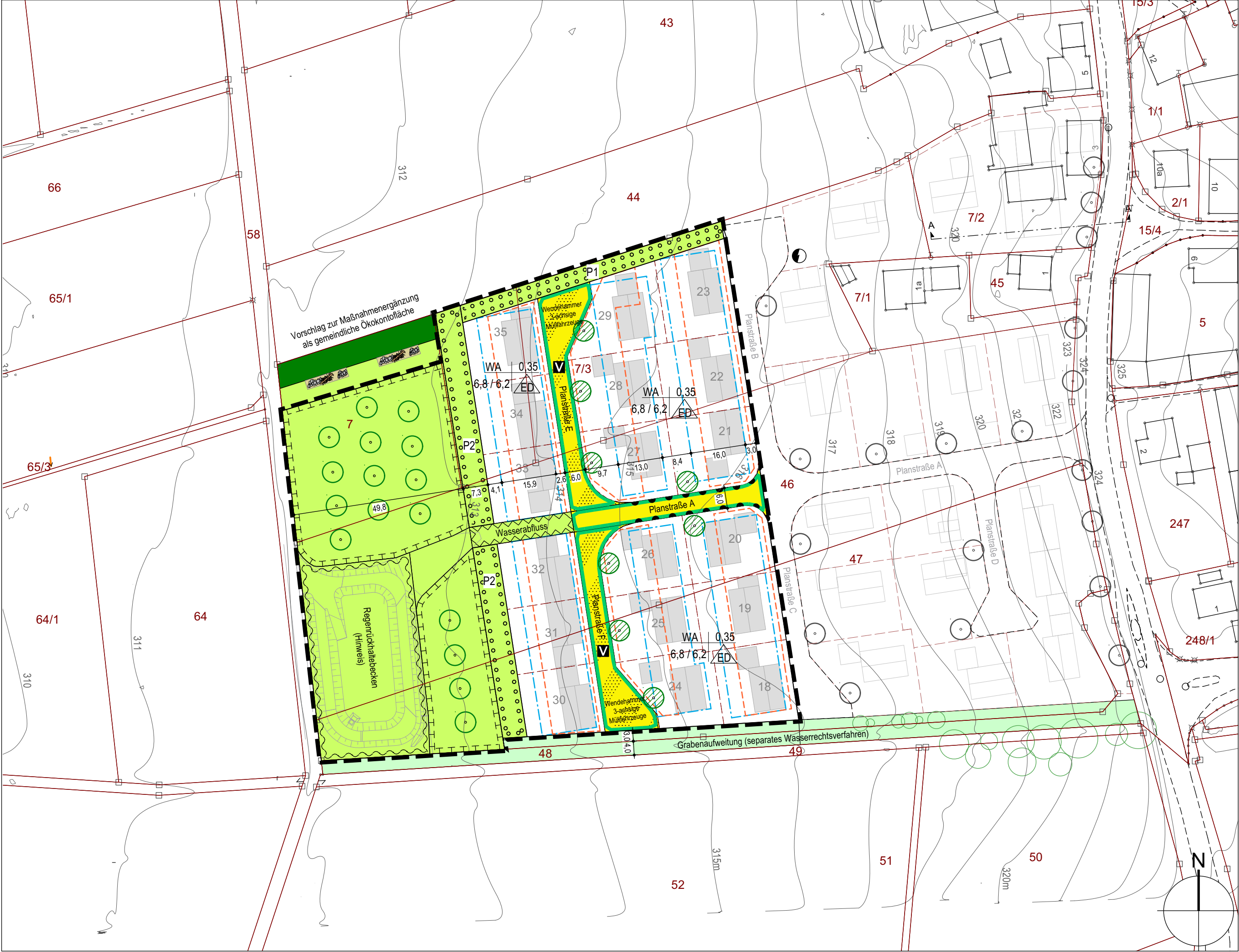


A PLANZEICHNUNG M 1:1.000



C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1

2

3

4

1

2

3

4

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Wandhöhe in Meter: Talseitig / Bergseitig

Bauweise

Erläuterung der Bauweise gem. § 22 BauNVO:

ED

Einzel- und Doppelhäuser

C 1.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

C 1.2

Straßenverkehrsfläche öffentlich

C 1.3

Straßenverkehrsfläche öffentlich; besonderer Zweckbestimmung

C 1.4

besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Fläche

C 1.5

Straßenbegrenzungslinie

C 1.6

Öffentliche Grünfläche

C 2.1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (bauleitplanerischer Ausgleich; 3.462 m²)

C 2.2

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung

C 2.3

Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; in einem Abstand von max. 4 m zur Straßenbegrenzungslinie

C 2.4

Heimischer Obstbaum zu pflanzen; Lage gemäß Planzeichnung

C 3.1

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

C 3.2

Maßzahl in Meter

C 3.3

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

C 3.4

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

C 3.5

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind; mit Angabe des Zwecks

C 3.6

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Rückhalt von gesammeltem Oberflächenwasser

C 1

Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

C 2

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

C 3

Sonstige Planzeichen

C 1

Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D 1

Flurstücksgrenze, Flurnummer

D 2

Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN

D 3

Gehölzbestand bzw. Gehölzpflanzempfehlung entlang des Grabens

D 4

Gebäude mit Garagen und Parzellennummer nach städtebaulichem Konzept

D 5

Vorschlag zukünftige Grundstücksteilung

D 6

Pflanzung einer 3-4-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste im Erläuterungsbericht; es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden. Mindestpflanzqualität Sträucher: 2xv, 60-100 cm, 4 Triebe Mindestpflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150-200cm Pflanzweite: 1-1,5m

D 7

Anlage von Habitatelementen (Steinhäufen, Reisigmateral, Wurzelstöcke, Totholz) als Lebensraumoptimierung für Reptilien

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
- E 2

Maß der baulichen Nutzung
- E 2.1

Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 1 BauNVO: gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone.
- E 2.2

Wandhöhe traufseitig gemäß Einschrieb in 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 2.3

Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.

- E 3

Bauweise
- E 3.1

Gemäß Einschrieb 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. Ebenerdige Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 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.
- E 4.2

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform, Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden.
- E 4.3

Alle Eingänge und Fassadenöffnungen sind mit einer Höhendifferenz von min. +15 cm vom anstehenden geplanten Gelände zu errichten.
- E 4.4

Fassaden sind ausschließlich in weiß oder in gedeckten pastellfarbenen Tönen zu streichen oder mit unbehandeltem Holz zu verkleiden.
- E 5

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Gelände
- E 5.1

Garagen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der durch das Planzeichen 3.4 festgesetzten Flächen zulässig. Garagendächer sind in ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Grenzgaragen dürfen auch 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. 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 unabhängig von Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig (zu geplantem Gelände) und in Naturstein auszubilden.
- 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.
- E 5.4

Geländegestaltung
Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis zu 0,8 m zulässig.
- E 6

Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz
- E 6.1

Vorgaben zu Gehölzpflanzungen allgemein:
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an 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, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thujaen nicht zulässig.

Vorgaben zu Baumpflanzungen:
Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3xv 16/18; 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.
- E 6.2

Art der Bepflanzung in festgesetzten Pflanzzonen nach Planzeichen C 2.2:
In den festgesetzten Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen, befestigte Flächen, Stützmauern zulässig.

In Pflanzzone P1:
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Parzellenlänge.

In Pflanzzone P2:
Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke mit Baumanteil mindestens 5% auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Parzellenlänge.
- E 6.3

Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) zu pflanzen. Baumpflanzungen nach C2.2 können angerechnet werden.
- E 6.4

Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Art der Maßnahmen in festgesetzten Flächen nach Planzeichen C 2.1:
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerflächen sind nicht zulässig. Die festgelegten Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche sowie die Heckenpflanzung im öffentlichen Grün sind spätestens in der an die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanz-/ Vegetationsperiode einzuleiten.

Entwicklung einer Obstwiese durch die Pflanzung von Obsthochstämmen unter Verwendung heimischer Sorten (Lage gemäß Planzeichnung) und Ansatz mit autochthonem, zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Es erfolgt eine vorherige 2-jährige Ausmagerung durch Getreideanbau (Hafer, Roggen, Gerste) ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden. Ernte und Strohmaterial sind abzutransportieren. Pflege als 2-schürige Wiese: 1. Schnitt ab 15. Juni 2. Schnitt im September. Das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.
- E 7

Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand
- E 7.1

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.

F HINWEISE DURCH TEXT

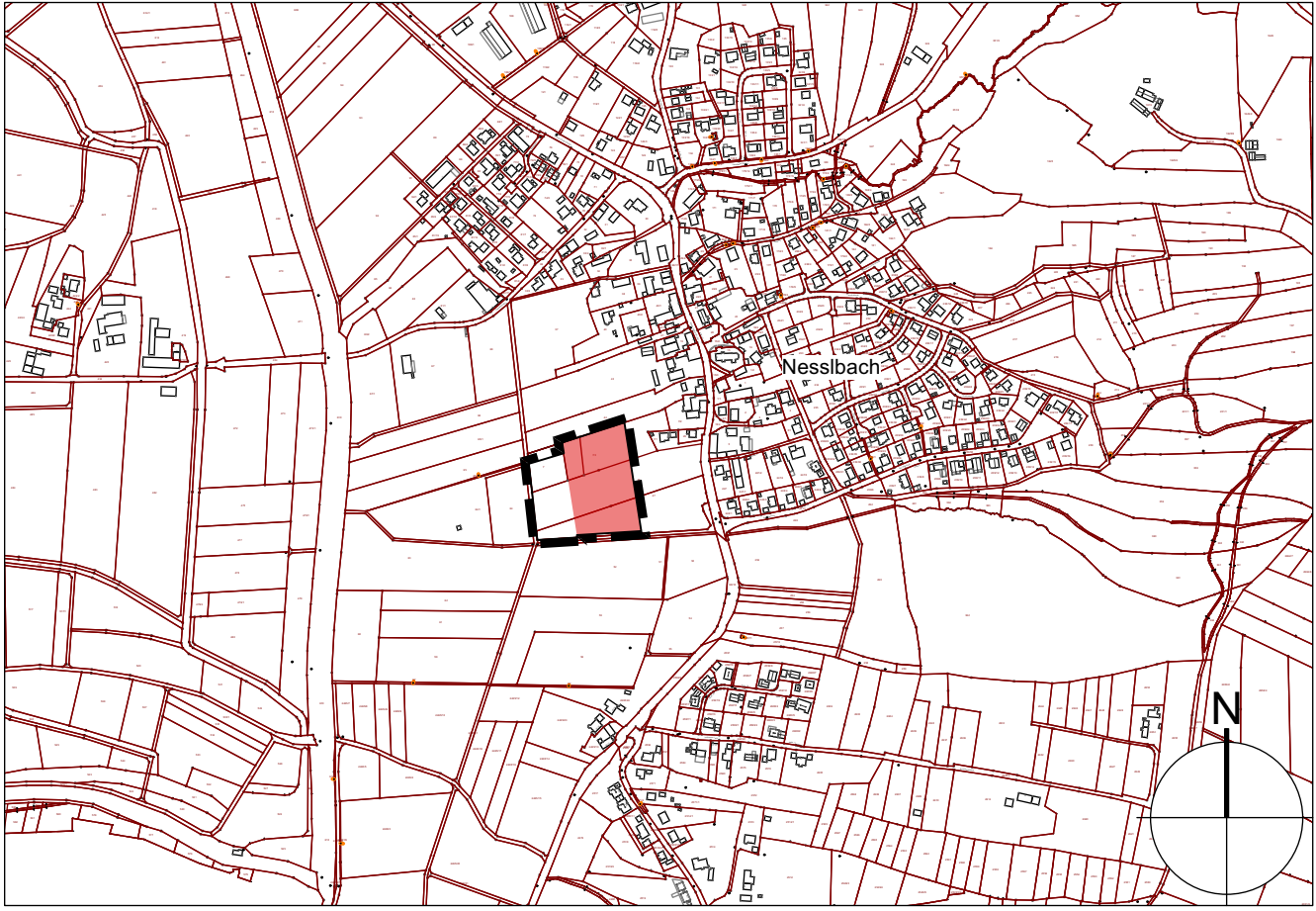
- F 1

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.

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 (Planzeichenverordnung 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.

G Übersicht M 1:10.000



H VERFAHRENSVERMERKE

- 1

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzwiese 2“ hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4

Den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am gefasst.
- 5

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 7

Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Winzer, den

Markt Winzer

(Siegel)

Jürgen Roith, 1. Bürgermeister
- 8

Ausgefertigt

Winzer, den

Markt Winzer

(Siegel)

Jürgen Roith, 1. Bürgermeister
- 9

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winzer, den

Markt Winzer

(Siegel)

Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

B	19.07.2021	VE	js
A	12.03.2021	VEK	js
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			

PROJEKT / VORHABEN

Bebauungsplan Kreuzwiese 2

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Markt Winzer

ADRESSE

PLANINHALT

Bebauungsplan

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Ingenieurbüro Klein
Tel.: 0991/995973
E-Mail: klein@ingenieur-klein.de
Donaustraße 23 a 94526 Metten
Team Umwelt Landschaft
Tel.: 0991/385043
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de
Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf
G+2S Landschaftsarchitekten
Tel.: 0651/490797 44
E-Mail: info@gs-landschaftsarchitekten.de
Heuwerk 1 94032 Passau

PROJEKTNUMMER

3142

INDEX

s. oben

DATUM

19.07.2021

DATEINAME

3142.vwx

DRUCK DATUM

PLAN-NR:

PLANGRÖSSE

0,59/0,71

MASSSTAB

1:1.000

GEZEICHNET

GEPRÜFT

js

sp

SEITE

1