

A PLANZEICHNUNG M 1:1.000



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 (BauNVO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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	Art der baulichen Nutzung
3	4	2	Grundflächenzahl GRZ
		3	maximal zulässige Wandhöhe in Meter: Talseitig / Bergseitig
		4	Bauweise

Erläuterung der Bauweise gem. § 22 BauNVO:

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

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
- C 1.4 besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Fläche
- C 1.5 Straßenbegrenzungslinie
- C 1.6 Öffentliche Grünfläche

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

- C 2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- C 2.2 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
- C 2.3 Standortheimischer Laubbau zu pflanzen; in einem Abstand von max. 4 m zur Straßenbegrenzungslinie
- C 2.4 Heimischer Obstbaum zu pflanzen; Lage gemäß Planzeichnung
- C 2.5 Anlage von Habitatelementen gemäß E 6.4

C 3 Sonstige Planzeichen

- 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

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

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

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 Geländeoberfläche. 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. Ebenerrige 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 Aneinandergebauete 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 und mit min. 1,0 m Abstand zu Grundstücksgrenze zulässig (zu gepflantem Gelände), außerdem sind sie 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, buntauflaubige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thujen 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, dabei muss ein geeigneter Wurzelraum von mind. 13,0 m² gegeben sein.

Vorgaben zu Pflanzungen von Holzgruppen 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.
- E 6.2.1 In Pflanzzone P1:
Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Parzellenlänge.
- E 6.2.2 In Pflanzzone P2:
Pflanzung einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke mit Baumanteil mindestens 5% auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Parzellenlänge.
- E 6.2.3 In Pflanzzone P3 (Teil des Ausgleichs):
Pflanzung einer 3-4-reihigen, freiwachsenden Hecke mit Baumanteil mindestens 5%.
- E 6.3 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbau (Hochstamm) oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) zu pflanzen. Baumpflanzungen nach C 2.2 können angerechnet werden.
- E 6.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (zzgl. Pflanzzone P3):
Art der Maßnahmen in festgesetzten Flächen nach Planzeichen C 2.1:
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitzonung, 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. Die Aushagerungsphase ist mit Satzungsbeschluss einzuleiten.

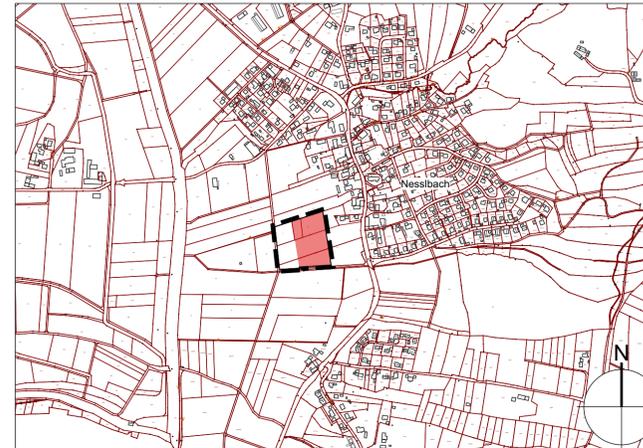
Entwicklung einer Obstwiese durch die Pflanzung von Obsthochstämmen unter Verwendung heimischer Sorten (Lage gemäß Planzeichnung) und Begrünung mit örtlich gewonnenen Naturgemischen (weitere Vorgaben siehe Umweltbericht). Sollten keine Naturgemische verfügbar sein, so kann eine Ansaat mit autochthonem, zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) erfolgen. 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.

Im nördlichen Bereich sind Eidechsenhabitatstrukturen herzustellen (Lage gemäß C 2.5); hierzu sind zwei ca. 12 m lange, 3-4 m breite und 1,0 m tiefe Streifen auszuheben. Die Mulden sind mit einer dünnen Kiesschicht zu drainieren, mit Stein-Sandgemisch zu befüllen und abschließend mit Wurzelstöcken und Reisigmaterial abzudecken. Die Strukturelemente sind mit einem 1-2 m breiten und ca. 0,5 m tiefen Sandkranz nach Süden hin zu versehen, welcher teilweise mit Reisigmaterial und Totholz zu bedecken ist. (vgl. Abbildung S.3, 1 der Begründung)

E 7 Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand

- E 7.1 Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen:
Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig 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.
- F 2 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinaus, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeiten solche Arbeiten erzwingt.
- F 3 Es sollen Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden (z.B. Rückstauklappen)

G Übersicht M 1:10.000



....., den2021

Franz Klein (Planverfasser)

D	28.10.2022	E - redaktionell erglänzt	js
C	01.03.2022	E	js
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

ANSCHREIBUNG
ADRESSE

PLANINHALT
Bebauungsplan

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Ingenieurbüro Klein
Tel.: 0991/9595273
E-Mail: klein@ibk-online.de
Dönaustraße 23 a, 74526 Metten
Team Umwelt Landschaft
Tel.: 0991/3830433
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de
Am Stadtkreis 8, 74499 Döggenstorf
G+2S Landschaftsarchitekten
Tel.: 0511/490797 66
E-Mail: info@ig-landschaftsarchitekten.de
Heuwerk 1, 74632 Passau

PROJEKTNUMMER	3142	INDEX	s. oben
DATUM	28.10.2022	DATEINAME	3142.vwx
DRUCK DATUM		PLAN.NR.	
PLANGRÖSSE	0,770/0,590		3142.1
MASSSTAB	1:1.000		
GEZEICHNET	js	GEPRÜFT	sp