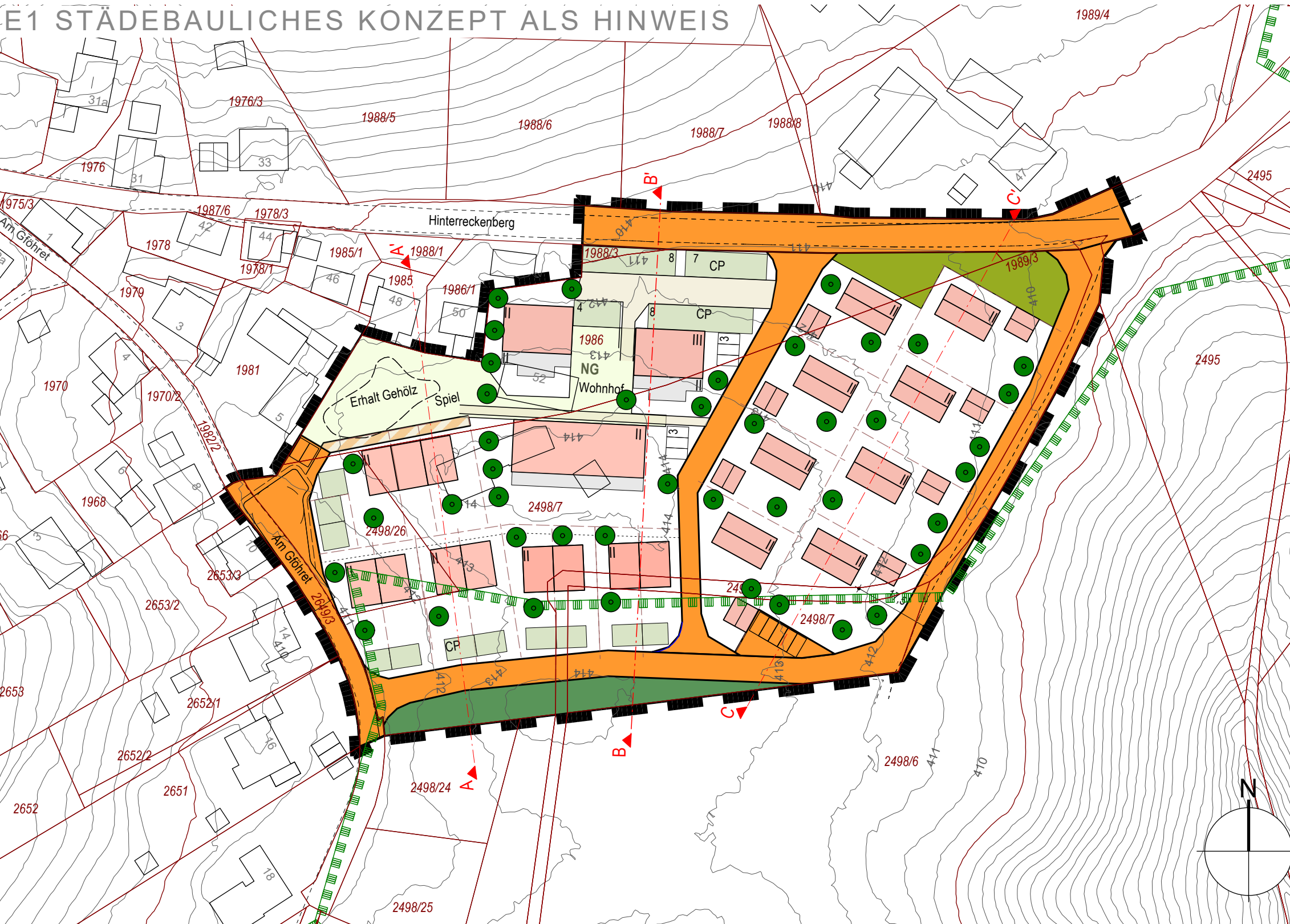


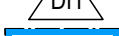
E1 STÄDEBAULICHES KONZEPT ALS HINWEIS



The image displays three cross-section diagrams of a residential development, illustrating different spatial arrangements of houses, trees, and a road. The diagrams are labeled 'FI-grenz' on the left and 'FI-grenze' on the right, indicating the boundary of the development.

- Top Diagram:** Shows a road with two cars. To the left of the road is a cluster of trees. To the right of the road are several houses, including one labeled '48'. A dashed line indicates a boundary or path.
- Middle Diagram:** Shows a road with two cars. To the left of the road is a cluster of trees. To the right of the road are several houses, including one labeled '48'. A dashed line indicates a boundary or path.
- Bottom Diagram:** Shows a road with two cars. To the left of the road is a cluster of trees. To the right of the road are several houses, including one labeled '48'. A dashed line indicates a boundary or path.

1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

- | | | |
|---|------|--|
|  | 1.1 | Wohnbaurand: Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) |
| GRZ 0,35 | 1.2 | Grundflächenzahl GRZ |
| WH 6.5 | 1.3 | maximal zulässige Wandhöhe in Meter als talseitiges Mindest- und Höchstmaß |
|  | 1.4 | Geschossflächenzahl GFZ, ggf. auch als Mindestmaß sowie als Höchstmaß |
|  | 1.5 | Bauweise (E Einzelhaus D Doppelhaus H Hausgruppe) |
|  | 1.6 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
|  | 1.7 | Straßenverkehrsfläche öffentlich |
|  | 1.8 | Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fussweg |
|  | 1.9 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
|  | 1.10 | Straßenbegrenzungslinie |
|  | 1.11 | Wald |
|  | 1.12 | Grünfläche |

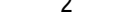
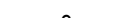
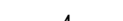
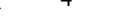
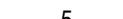
2 Maßnahmen der Landschaftspflege

- 2.1 Fläche für Massnahmen Naturschutz /Landschaftspflege mit Bezug zu textlicher Festsetzung

3 Sonstige Planzeichen

- | | | |
|---|-----|--|
|  | 3.1 | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes |
|  | 3.2 | Maßzahl in Meter |
|  | 3.3 | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen; GGa: Gemeinschaftsgarage; St: Stellplatz; NG: Nebengebäude |
|  | 3.4 | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen |

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN

- | | | |
|---|---|--|
|  | 1 | Flurstücksgrenze, Flurnummer |
|  | 2 | bestehendes Gebäude |
|  | 3 | Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN |
|  | 4 | Sichtfläche |
|  | 5 | Schnittachse |
|  | 6 | Landschaftsschutzgebiet |
|  | 7 | Zuordnungshinweis im Sinne von §9 Abs. 1 Nr.22 BauGB |
|  | 8 | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) |

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, für Verwaltungen sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 **Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,35
- 2.2 **Der Grundstücksfläche** im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an nach B.3.3 festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- 2.3 **Wandhöhe** traufseitig gemessen gemäß Planschnitt innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche als Obergrenze. Für Garagen und Nebengebäude gilt eine traufseitige Wandhöhe von 3,0 m als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- 3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die dort durch Planzeichen eingetragene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO zulässig.
- 3.2 Untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von 3,0m dürfen die Baugrenzen auf einer Fläche bis zu 5,0 m² überschreiten.
- 4 Gebäude-Gestaltung**
- 4.1 **Dachform/-neigung:** zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 12-24°. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Die **Firstrichtung** hat parallel zur Gebäudelängsseite zu verlaufen.
- 4.2 **Quergiebel und Querhäuser** sind zulässig und müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Gesamtbreite darf maximal ein Drittel der Wandlänge betragen. Querhäuser dürfen maximal 2,0m über das Hauptgebäude hervortreten.
- 4.3 **Dachoberflächen** aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei oder Titanzink sind nicht zulässig. Als Farbgebung zulässig sind Rottöne oder Grautöne.
- 4.4 Aneinander gebaute **Doppelhaushäufen oder Hausgruppen** sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und -neigung, sowie Materialverwendung zu gestalten.
- 4.5 **Einfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m zulässig.
- 4.6 **Private Freiflächen**, welche nicht der Erschließung oder der Errichtung von Nebenanlagen dienen, dürfen nicht als Schottergärten gestaltet sein, sie sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.
- 5 Stellplätze**
- 5.1 In Mehrfamilienhäusern sind je Wohnung mindestens folgende Anzahlen Stellplätze zu errichten: bis zu 30 m² Wohnfläche 1,0, für Wohnungen über 30 m² gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Winzer. Offene Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ansonsten ist die gültige Stellplatzsatzung des Marktes Winzer anzuwenden.
- 5.2 **Stützwände**
sind nur innerhalb der Baugrenzen nach B 1.6 zulässig und sind in Naturstein auszuführen oder alternativ mit Rankhilfen zu versehen und mit geeigneten Klettergehölzen vorzupflanzen. Sie sind bis zu einem Abstand zur Gebäudefassade von bis 3,0 m bis zu einer Höhe 1,5 m zulässig, bei größerem Abstand sind sie bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
- 6 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz**
- 6.1 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen.
- 6.2 **Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen** bei Bäumen: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18; Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16 m² durchwurzelbare Fläche.
- 6.3 **Baumpflanzung** sind eine Größe von 400 m² Grund. 16 m² durchwurzelbare Fläche zu pflanzen.
- 6.4 Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial standortheimischer Arten (siehe Artenliste in der Begründung) gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 3 (Südostdeutsche Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- 6.5 **Erhalt** und Sicherung schutzwürdiger Gehölze gemäß Planzeichnung (RAS-LP4 bzw. DIN 18920).
- 6.6 Für die **Außenbeleuchtung** sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000K zulässig. Die Leuchten müssen in gekapselter Bauweise ausgeführt sein und so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nicht horizontal oder nach oben gerichtet erfolgt. Ihre Anzahl ist auf die erforderliche Anzahl zu begrenzen. Die Außenbeleuchtung ist mit einer Zeitschaltmöglichkeit und Dimmmöglichkeit oder einem Bewegungsmelder zu versehen.

1. **Baumfalzone:** Innerhalb von Flächen nach Planzeilen C.8 sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen so zu errichten, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume sicher geschützt sind.
2. **Gargen:** Für Gargen die näher als 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie geplante werden ist Abweichung von § 2 Abs. 1 GeStellV zu beantragen. Wenn sie parallel zur Straße angefahren werden, werden in der Regel keine Bedenken wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bestehen.
3. **Spezieller Artenschutz:** wird ergänzt

Der Markt Winzer im Landkreis Deggendorf erlässt aufgrund
des § 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen
Baurechtordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung
(PlanfV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als
Satzung.

H VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Winzer hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinterreckenberg-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Marktgemeinde Winzer, den
- Karl-Heinz Baumgärtler, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Marktgemeinde Winzer, den
- Karl-Heinz Baumgärtler, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hinterreckenberg-Ost" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Marktgemeinde Winzer, den
- Karl-Heinz Baumgärtler, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VORENTWURF

PLANGRUNDLAGE:
DFK: Stand Dez 2025

Höhenlinien: Landesvermessungsamt, Stand Dez 2025

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

INGENIEURBÜRO KLEIN
Tel.: 0991/9959573
E-Mail: kleinfranzx@t-online.de
Donaustraße 23 a 94526 Metten

B	13.07.2026	überarb.	sp
A	05.03.2026	Vorentwurf	ks/vh
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

Markt Winzer

Bebauungsplan Hinterreckenberg-Ost

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	3546	DATEINAME	3456.vwx
MASSSTAB	1:1000	PLAN-NR:	3546.BP