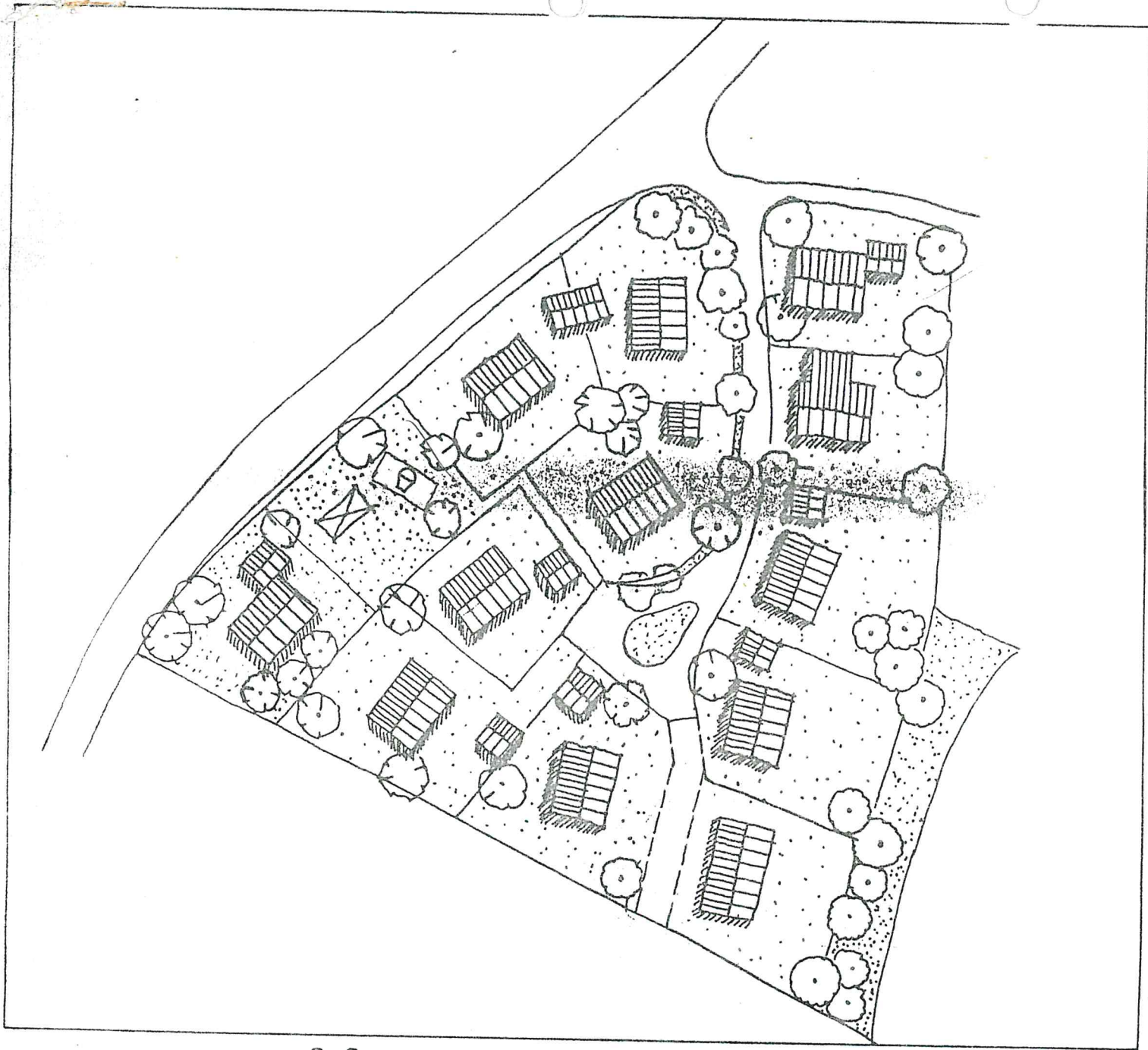


GEMEINDE

WINDBERG



STEINHÖHE

Architekt:

W. Hornberger

DIE GEMEINDE WINDBERG ERLÄSST AUF GRUND § 10 des  
Baugesetzbuches (BauGB) - ART. 91 Abs. 3  
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- UND ART. 23 DER  
GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO- FÜR DEN  
BEREICH

"STEINHÖHE"

DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbau-  
baren Flächen nicht geringere Werte ergeben,  
gelten folgende Werte als Höchstgrenze.

GRZ 0,3  
GFZ 0,6

- 2.1 

I
---

 Zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dach-  
geschoß, bei mehr als 1,50 m Höhendifferenz  
auf Hausbreite ist Ziff. 2.2 auszuführen.
- 2.2 


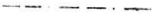


II
----

 Zulässig Erdgeschoß und sichtbares Unter-  
geschoß, sowie Dachgeschoß
- 2.3 

III
-----

 Wie 2.2, jedoch Geschoßebene höhenmäßig versetzt

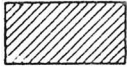
3. Baugrenzen

-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes.
-  Firstrichtung

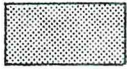
#### 4. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Strauchbepflanzung im öffentl. Bereich  
gem. 8.1



Obligatorische Baum-/Strauchpflanzung im  
privaten Bereich gem. 8.2

Großbaumneupflanzung Hochstamm StU 16-18



Q = Eiche (Quercus petraea oder Qu. robur)

F = Buche (Fagus sylvatica)

#### B FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG

##### 1. Bauweise

Offene Bauweise

##### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Grundstücke mind. 600 qm

#### C FESTSETZUNGEN NACH ART. 12 BAYBO

##### 1. Baukörper

Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Es sind solche Baukörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firsrichtung länger sind als auf der Giebelseite.

#### 2. Aussenfassade

Als an der Aussenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Holzverkleidungen als senkrechte Schalung mit Anstrichen ohne deckenden Farbzusätzen. Putz in gedeckten Weißtönen. Ornamentputze sind unzulässig.

#### 3. Garagen

Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Garagen dürfen an der Grenze, wegen der starken Hanglage, (bei den Parz. 2-8) zweigeschoßig gebaut werden. Das Obergeschoß ist dabei vollständig mit Holz zu verkleiden. Die entstehenden Räume dürfen nicht zu Wohnzwecken dienen. 2-geschoßige Garagen nur bei einer Gefällehöhe von 2 m auf Garagentiefe

#### 4. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung auf max. 0,20 m hohen Zaunsockeln zugelassen. (sog. Hanichelzäune).

Seitliche Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind als Hanichelzäune oder als Maschendrahtzäune auszuführen. Einfriedungshöhe ebenfalls max. 1,20 m. Die Vorgärten der Parz. 1 - 4 dürfen nicht eingefriedet werden. (Zaunbeginn ab Vorderkante Haus). Anstelle der Zäune können auch Hecken vorgesehen werden.

#### 5. Sockel

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m (Haussockel) über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

#### 6. Fenster und Türen

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Unterteilung harmonisch zu untergliedern. Die Verwendung vieler verschiedener Fensterformate ist zu vermeiden.

## 7. Dächer

7.1 Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit gleichgeneigten Satteldächern auszuführen.

7.2 Dachneigung: 25 - 30 Grad

7.3 Dacheindeckung: Rote Dachziegel oder  
Betondachsteine

7.4 Dachüberstände:

Traufe mind. 0,60 m max. 1,20 m.

Ortsgang mind. 0,80 m max. 1,50 m.

Bei Balkonen max. 0,30 m ab Vorderkante Balkon.

7.5 Dachgauben:

Satteldachgauben mit einer Vorderansichtsfläche bis 1,50 qm zulässig.  
Sog. "negative Dachgauben" (Einschnitte in Dachfläche) sind nicht zugelassen. Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnehmen.

7.6 Kniestock: Bei I max. 1,20 m. (Bei 1,20 m nur mit umlaufender Holzverkleidung und Seitenverhältnis 7 : 5)  
Bei II und III Kniestock unzulässig.

7.7 Bei besonderen Gestaltungsmaßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der ungünstige Eindruck eines bei E u. I unzulässigen Kniestocks oder eines höheren Kniestocks bei E oder E u. DG abgemildert wird. Beispiel: Zungenmauern, durchgehende Balkone weit heruntergezogene Vordachteile, versetzte Geschoße usw.  
(nach § 31 Abs. 1 BBAug)

## 8. Bepflanzungen

8.1 Zur Bepflanzung der durch Planzeichen gekennzeichneten Strauchpflanzflächen im privaten und im öffentlichen Bereich ist folgende Pflanzenszusammenstellung zu verwenden:

5 %	Corylus avellana	Haselnuß	Hei, 2xv, 125-150
5 %	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Hei, 2xv, 150-200
5 %	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 2xv, 200-250
20 %	Cornus sanguinea	Hartriegel	Str, 2xv, 125-150
15 %	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str, 2xv, 100-150
20 %	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str, 2xv, 80-125
20 %	Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 2xv, 100-125
10 %	Rosa canina	Hundsrose	Str, 2xv, 100-150

Pflanzabstand 1 x 1 m

8.2 Im privaten Bereich ist pro Wohngrundstück die Bepflanzung von einer, im Plan dargestellten Grundstücksseite mit einer 3-reihigen Baum-/Strauchhecke aus heimischen Gehölzen obligatorisch (Pflanzenarten nach Punkt 8.1.) Weitere Pflanzungen auf den Privatgrundstücken bleiben unbenommen.

8.3 Allgemein sollen bei der Bepflanzung heimische und standortgerechte Pflanzen Verwendung finden.

- Dazu zählen vor allem nicht:

blaugefärbte Nadelbäume, Lebensbaum (Thuja), (Schein-) Zypressen - Arten, Zedern.

- Geeignete Bäume 1. Wuchsordnung sind (Größe: 2xv, 200/250):

Betula pendula (Birke), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Pinus sylvestris (Kiefer), Tilia cordata (Winterlinde), Acer Pseudoplatanus (Bergahorn).

- Geeignete Bäume 2. Wuchsordnung sind (Größe: 2xv, 150/200):

Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Carpinus betulus (Hainbuche), Salix caprea (Salweide), Acer campestre (Feldahorn)

- Geeignete Sträucher siehe 8.1.

8.4 In den Pflanzstreifen im privaten und im öffentlichen Bereich muß der Baumanteil aus Arten nach 8.3 mindestens 10 % betragen.

Für jedes Baugrundstück ist für den privaten Bereich ein qualifizierter Bepflanzungsplan von einem Fachmann zu fertigen und mit dem Bauantrag dem LRA vorzulegen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.1988 bis 22.12.1988 in der VG-Geschäftsstelle, Hunderdorf öffentlich ausgelegt.

Hunderdorf, den 09. Feb. 1989

2. Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluß vom 17.01.1989 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Hunderdorf, den 09. Feb. 1989

3. Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Schrb. vom 05.10.89 gem. § 11 BauGB genehmigt.

Straubing, den .....

4. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ~~von~~ ab 03.11.89 bis ..... während der Dienststunden in der VG-Geschäftsstelle Hunderdorf öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 03.11.1989 .....ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Hunderdorf, den 20.10.1989