1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES

1.1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.1.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
1.1.2 Entwässerungskanal der Verbund Innkraftwerke GmbH mit Angabe Schutzbereich
1.1.3 Stromleitungen der Verbund Innkraftwerke GmbH mit Angabe Schutzbereich
1.1.4 Grundwasserbeobachtungsbrunnen
1.1.5 Fernmeldekabel - NGN Fiber Network GmbH & CO.KG mit Angabe Schutzbereich

1.2. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1.2.1 Flurstücksgrenze
1.2.2 Wohngebäude
1.2.3 Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
1.2.4 abgemarkter Weg
1.2.5 854 Flurstücksnummern

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES

2.1. Verkehrsflächen

2.1.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und der Kurvenradien
2.1.2 öffentlicher Geh- und Radweg mit Angabe der Ausbaubreite
2.1.3 Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

2.2. Flächen für Versorgungsanlagen

2.2.1 Umformerstation (Trafo)

2.3. Sonstige Festsetzungen

2.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
2.3.3 Bauverbotszone mit Angabe des Abstandes
2.3.4 Anbauverbotszone zur BAB A 94 und zur Ausfahrt BAB A94 mit Eintrag Abstand zur Fahrbahnkante
2.3.5 Anbaubeschränkungszone zur BAB A 94 und zur Ausfahrt BAB A94 mit Eintrag Abstand zur Fahrbahnkante

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Bauliche Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet, § 6 BauNVO
GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
GEe Gewerbegebiet eingeschränkt, § 8 BauNVO

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8, Abs. 3, Nr. 3 der BauNVO sind im GE unzulässig.

SO Sondergebiet, § 11 BauNVO - wird als Möbelmarkt und Großhandelsbetrieb festgesetzt -

Für SO 1 wird festgesetzt: Großhandelsbetrieb mit maximaler Verkaufsfläche von 4.000 qm.

Für SO 2 wird festgesetzt: Möbelmarkt mit max. zulässiger Gesamtverkaufsfläche von 19.200 m².

Für SO 3 wird festgesetzt: Möbelmarkt mit max. zulässiger Gesamtverkaufsfläche von 6.000m². Davon dürfen max. 790m² VK auf das innenstadtrelevante Randsortiment entfallen. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 6.000m² ist auch ein Kundenrestaurant/Kundenbistro mit einer Gesamtnutzfläche von max. 450m² zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

3.1.2.1 im Mischgebiet 1 u. 2 – 2 Vollgeschoße (II), GRZ = 0,3 - GFZ = 0,7
3.1.2.2 im Gewerbegebiet 3 und im eingeschränkten Gewerbegebiet 4, 5 u. 6 – 3 Vollgeschoße (III), GRZ = 0,7 - GFZ = 1,6
3.1.2.3 im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 u. 2 – 2 Vollgeschoße (II), GRZ = 0,4 - GFZ = 1,0
3.1.2.4 im Sondergebiet 1 u. 2 – 3 bzw. 4 Vollgeschoße (III bzw. IV), GRZ = 0,5 - GFZ = 0,9

Gestalterisch bedingte höhere Glasdachaufbauten im begrenzten Umfange sind in vorheriger Absprache mit dem Kreisbauamt ausnahmsweise zulässig.

3.1.2.5 Im Sondergebiet SO 3 GRZ = 0,7 - GFZ = 1,6. Für die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird im Sondergebiet SO 3 ein Maß von H = 0,25, mindestens 3 m festgesetzt.

3.1.2.6 Abweichend zu Artikel 6 Abs. 5 BayBO gilt für die Tiefe der Abstandsfläche im Gewerbegebiet - Teilfläche GE 1 bis GE 4 - ein Maß von 0,25 H, mindestens 3 m. Ansonsten gilt Art. 6 BayBO in der aktuell geltenden Fassung.

3.1.3 Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße	z. B. GE e	II
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	0,4	1,0
Maximale Traufwandhöhe	Maximale Firsthöhe	7,00 m	-

3.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenze

3.1.4.1 0 Offene Bauweise (gilt für GE 5 und 6, MI 1-2, SO 1-2)
3.1.4.2 0+ Offene Bauweise nur gültig für den Bereich GE1 und GE2: nach § 22, Abs. 4 BauNVO werden für die Teilflächen GE1 und GE2 in der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 70m zugelassen
3.1.4.3 0+ Offene Bauweise nur gültig für die Bereiche GE 3 und GE 4: nach § 22, Abs. 4 BauNVO werden für die Teilflächen GE 3 und GE 4 in der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 100 m zugelassen.
3.1.4.4 Baugrenze

3.2 Sichtfelder

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

3.3.1 Zu erhaltende Gehölzbestände

- zu erhaltende Bäume
- bei Obstwiesen gem. Umrandung mit gestrichelter Linie
- zu erhaltende sonstige Gehölzbestände

Die im Plan eingetragenen Bäume und sonstigen Gehölzbestände sind zu erhalten. Dazu gehört auch, daß eventuelle Grabarbeiten im Wurzelraum (= innerhalb 2 m vom Pflanzenstandort bei Bäumen) unterbleiben. Bei Verjüngungsmaßnahmen von Strauchpflanzungen sind die Nachpflanzungen mit den Arten der Artenlisten, oder mit Arten der potentiell-natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die vorhandenen Obstwiesen sind flächenmäßig zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Nachpflanzungen sind mit den Arten der Listen 1, oder mit Arten der potentiell-natürlichen Vegetation vorzunehmen. Zum Schutz der Allee / Baumreihe an der St. 2107 / B 588 ist ein Streifen von ca. 7 m als Wiesenstreifen zu erhalten. Die Allee ist zu ergänzen.

3.3.2 Pflanzgebote

Planzeichen für ...

- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen (privat und öffentlich; Bodenbedeckung durch Wiese, wenn im Plan nicht anders eingetragen)
- Laubmischpflanzung (privat und öffentlich; mindestens 5 % Baumanteil)
- öffentliche Grünflächen (überlagerndes Planzeichen) ...
- ... mit Baumpflanzungen

3.3.2.1 Umfang und Art der Grünflächen

Die im Plan eingetragenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind der Lage nach bindend. Die begrünte Gesamtfläche muß mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen.

Zwischen aneinandergrenzenden Gewerbegrundstücken sind jeweils mind. 3 m (zusammen 6 m) breite Gehölzstreifen vorzusehen, sofern im Plan keine anderen Breiten angegeben sind. Das Nachbarrecht ist innerhalb dieser Pflanzungen bezüglich des Grenzabstandes aufgehoben. Für evtl. Zäune dürfen hier keine Streifenfundamente verwendet werden.

Pflanzungen an Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken verschieben sich ggf. mit der Grundstücksgrenze. An den Zufahrtsseiten der Gebäude (= Seite der Erschließungsstraße) sind Baumstreifen mit einer Breite des Pflanzstreifens von 3 m (Pflanzabstand 12 m) vorgeschrieben, sofern im Plan keine anderen Breiten eingetragen sind.

Grünfläche entlang der öffentlichen Straße können durch die erforderlichen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Für die Gesamtzahl der vorgeschriebenen Bäume gilt:

Je 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum gem. Verzeichnis 1 vorzusehen. Als Standraum ist bei einzelstehenden Bäumen eine humusierte Mindestfläche von 6 qm pro Baum vorgeschrieben. Stellplatzreihen sind durch Baumpflanzungen (1 Baum je 5 Stellplätze) gem. Verzeichnis 1 zu unterbrechen.

Die Bodendeckung öffentlicher und privater Grünstreifen ohne Strauchpflanzungen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wiese oder Schotterrasen.

Für die Fläche des SO3 ist ein externer ökologischer Ausgleich erforderlich. Die Details dazu sind in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes näher ausgeführt.

Für die Fläche der Fl.-Nr. 2578/17, Gemarkung Winhöring ist ein externer ökologischer Ausgleich erforderlich. Die Details dazu sind in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes näher ausgeführt.

3.3.2.2 Artenzusammensetzung

Für alle Randpflanzungen mit mehr als 5 m Breite sind ausschließlich heimische Gehölze (Arten gem. Pflanzenverzeichnisse 1 und 2 bzw. nach der potentiell-natürlichen Vegetation) zu verwenden. Der Baumanteil muß mindestens 5 % betragen. Die Pflanzungen müssen aus mindestens 7 Arten der Verzeichnisse zusammengesetzt sein. Andere oder zusätzliche Arten sind nur bei Einvernehmen der Stadt/Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen.

Bei sonstigen Randpflanzen muß der Anteil heimischer Gehölze (Arten gem. Pflanzenverzeichnisse 1 und 2 bzw. nach der potentiell-natürlichen Vegetation) mindestens 80 % betragen.

Bei inneren Begrünungen (z. B. zwischen den Grundstücken) können bis zu 50 % eingebürgerte Baum- und Straucharten (z. B. Artenliste 4) verwendet werden. Andere Arten sind außerdem zulässig.

(1) ... im Bereich der Sichtdreiecke, wobei hier grundsätzliche Wiesenflächen unter hochstämmigen Bäumen zu bevorzugen sind.
(2) ... entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in der ersten Pflanzenreihe.

3.3.2.3 Pflanzenverzeichnisse

Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes bzw. im Randbereich des Eichen-Ulmen-Auwaldes. Die mit "*" gekennzeichneten Arten der potentiell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden. Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab!

Zugelassene Gehölzarten

Verzeichnis 1: Bäume

Straßenbäume, Baumreihen, prägnante Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides i. S. (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Eschen)*, Quercus robur (Stieleiche)*, Tilia cordata i. S. (Winterlinde)*, Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Pflanzgröße: Mindestens StU 18-20 an Straßen; StU 16-18 cm bei sonstigen Einzelbäumen

Flächige Pflanzungen (Arten des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes sind mit "*" gekennzeichnet. Die übrigen Arten gehören überwiegend zum Eichen-Ulmen-Auwald.)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa, Betula pendula (Sandbirke)*, Fagus sylvatica (Rotbuche)*, Populus tremula (Zitterpappel), Populus canescens (Graupappel), Quercus robur (Stieleiche)*, Tilia cordata (Winterlinde)*, Ulmus glabra (Ulme), sowie Obstgehölze als Hochstamm
Acer campestre (Feldahorn)*, Alnus incana, Carpinus betulus (Hainbuche)*, Fraxinus excelsior*, Populus alba, Prunus avium (Wildkirsche)*, Sorbus aucuparia (Eberesche)*, Ulmus minor (Ulme)

Mindestgröße: Heister 200-250 cm

Verzeichnis 2: Sträucher (Arten des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes sind mit "*" gekennzeichnet.)

Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel)*, Crataegus oxyac. (Weißd.)*, Ligustrum vulgare (Liguster)*, Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum)*, Rosa canina (Hundsrose), Rosa multiflora (Vielb. Rose)
Cornus sanguinea (Hartriegel)*, Crataegus monogyna (Weißdorn)*, Euonymus europ. (Pfaffenhüt.)*, Lonicera xylost. (Heckenk.)*, Prunus spinosa (Schlehe)*, Rhamnus cathartica (Kreuzd.)*, Rosa arvensis (Feldrose)*, Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Woll. Schneeball)*, Salix viminalis (Korbweide), Viburnum opulus (Schneeball)

Mindestgröße: Str. 2 x v 60-100, bzw. bei Pflanzungen über 3 m Breite 1 Str. 60-70

Zusatzverzeichnis

Verzeichnis 3: niedrige Sträucher und Bodendecker (z. B. für Sichtdreiecke)

Potentilla i. S., Rubus fruticosus, Hedera helix, Stephanandra 'Crispa', Bodendeckerrosen i. S., Vinca minor, Spiraea i. S., Symphoricarpos 'Hancock'

Verzeichnis 4: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher

Buddleia davidii (Sommerflieder), Forsythia intermedia "Spect.", Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), Ribes alpinum (Alpenjohannisb.), Rosa rugosa u. a. (Heckenrose), Symphoricarp. racem. (Schneeb.), Deutzia magnifica (Deutzie), Kerria japonica (Ranunkelstr.), Philadelphus x virg. (Pfeifenstr.), Rosa rubiginosa (Weinrose), Spiraea arguta u. a. (Spierstr.), Weigela in Sorten (Weigelie)

Pflanzverbote (Negativliste)

Folgende Arten dürfen bei den festgesetzten Pflanzungen nicht verwendet werden:

Coniferen (aller Arten), Trauer- (Hänge-) und Säulenformen einheimischer oder fremder Arten, Tilia tomentosa (Ungarische Silberlinde), Tilia euchlora (Krimlinde), Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche), Robinia pseudoacacia und Formen, buntlaubige Zierformen von Gehölzen

3.3.2.4 Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen

Die vorgeschriebenen öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der sonstigen Erschließungsmaßnahmen, spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Abschluß der öffentlichen Erschließung herzustellen.

Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Eine Abnahme der Pflanzungen wird vorbehalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen.

3.3.3 Außenanlagenpläne

Dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Einfriedungen, ggf. Behandlung von Oberflächenwasser usw.) darzustellen ist. Bei den Grünflächen sind ihre Lage und Größe, die vorgesehenen Strauch- und Baumarten (Gesamtverzeichnis) und der Pflanzabstand anzugeben. Die Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planern auszuarbeiten.

3.3.4 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Bei der Planung von Niederschlagswasseranlagen sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Grundwasserschutz: Niederschlagswasser sowie Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten sind in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen verwendet werden, sind die gleichen Anforderungen wie bei oberirdischen Anlagen – insbesondere der erforderliche Mindestabstand zum mittleren Grundwasserhöchststand – zu beachten.

Hinweis: Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

3.3.5 Ersatzpflanzungen

Die Obstbäume innerhalb der Baugrenze auf Fl. Nr. 2578/7 (Gem. Winhöring) sind möglichst zu erhalten. Falls die Erhaltung nicht möglich ist, sind sie im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Der Ersatz hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

3.4 Schalltechnische Festsetzungen

3.4.1 Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Benko Umweltschutz GmbH vom 23.05.1994 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.4.2 In den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 6, den Sondergebietsflächen SO 1, SO 2 und SO 3 sowie den Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle 1 angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}" nicht überschreiten.

Teilfläche	L_{WA}" in dB(A) tagsüber	nachts
GE 1	61	46
GE 2	64	49
GE 3	64	49
GE 4	59	44
GE 5	55	40
GE 6/SO 3	52	37
SO 1	68	53
SO 2	58	43
MI 1	51	36
MI 2	51	36

Tabelle 1: Flächenbezogener Schallleistungspegel der Teilflächen (ohne Pflanzflächen)

(Die L_{WA}"-Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungspunkt zu beschreiben)

Für die Gewerbegebietsfläche GE 1 lautet z. B. der Eintrag:
Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (kurz L_{WA}") tagsüber / nachts 61 dB(A) / 46 dB(A)

3.4.3 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

3.4.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbe-, Mischund Sondergebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Falls solche Wohnungen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sowie in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 errichtet werden, so sind die Schlaf- und Ruheräume dieser Wohnungen zur straßenverkehrslärmabgewandten Seite der geplanten Straßen (Autobahn A 94 und Bundesstraße B 588) zu orientieren.

Es ist im vorliegenden Fall mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß die Einhaltung der Immissionsrichtwerte "Innen" nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 innerhalb von schutzwürdigen Räumen nachweist.

3.4.5 Bei Büros muß nachgewiesen werden, daß der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreitet.

3.5 Hinweise und Empfehlungen

3.5.1 Grundwasser

Durch den teilweise hohen Grundwasserstand sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Es können deshalb bauliche Maßnahmen wie z. B. wasserdichte Wannen erforderlich werden.

3.5.2 Energieträger

Als Energieträger für die Gebäudeheizung sowie die Brauchwassererwärmung sind Erdgas sowie regenerative Energiequellen zu verwenden.

3.5.3 Schutzbereich Leitungen

Im Schutzbereich der 20 KV Leitung der Innwerk AG und der Sickerleitung sind die Schutzbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten!

3.5.4 Anbaurechtliche Belange nach § 9 FStrG (Bundesautobahn A 94):

3.5.4.1 Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

3.5.4.2 Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Diese Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

3.5.4.3 Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/ Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

3.5.4.4 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

4.1 Gebäudefestsetzungen

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 3 und Art. 12 BayBo nicht verunstaltend wirken.

Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet: Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 5 : 4 nicht unterschreiten, der First muß in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

Dachdeckung: Naturrote Dachziegel oder Pfannendeckung

Dacheinschnitte: - sind unzulässig

Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

4.2. Gebäudeform, Bauhöhen

Haustyp im Mischgebiet Mi 1, Mi 2 und eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2:

Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschoßen

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	24° bis 34°
Kniestock:	max. 0,50 m
Traufüberstand:	max. 0,80 m
Traufhöhe:	max. 7,00 m
Ortgang:	max. 1,00 m
Sockelabsatz:	max. 0,30 m ab Gel. OK

Schema Haustyp M = 1 : 250 – MI 1 u. 2, GEe 1 u. 2 (DG, 1. OG, EG, KG; MAX. 50 cm; 3,00; 3,20; 30; MAX. 7,00)

Im Weiteren sind für die Teilflächen GE 1 und GE 2 auch Flachdächer (FD) zugelassen. Die maximal zulässige Traufhöhe bei Ausführung von Flachdächern beträgt 9,00m.

4.3 Dachformen

Für das Gewerbegebiet 3 und eingeschränktes Gewerbegebiet 4, 5 und 6 sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer bis max. 25° zulässig.

Für das Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind keine bestimmten Dachformen vorgeschrieben. Für das Sondergebiet SO 3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist der Plandarstellung zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Unterkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe. (Bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attikaumfassung)

Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeroberkante bis Oberkante Dachhaut am First.

Für das Sondergebiet SO 3 gilt zusätzlich:

Ausnahmen bezüglich der Wandhöhe WH sind im Sondergebiet SO 3 nur für betrieblich erforderliche Dachaufbauten (z.B. Entrauchungsanlagen, Kältemaschinen, Dachausstiege, usw.) zulässig.

Für solche Dachaufbauten einschließlich aller Aggregate sind ab OK natürliches Gelände bis zum Abschluss der Aufbauten maximal 19,00 m zulässig.

Die Grundfläche solcher Dachaufbauten wird auf maximal 150 m² begrenzt.

Die Aufbauten sind um mindestens 3,00 m gegenüber der Gebäudekante zurückzusetzen.

4.4 Einfriedungen

4.4.1 Einfriedungen für den Bereich der Stadt Neuötting (GE 5, GE 6, SO 1, SO 2, SO3)

Einfriedungen der Betriebe im Gewerbe-, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind im allgemeinen als Maschendrahtzäune und dahinter gepflanzte freiwachsende Hecken (s. Punkt 3.3.3) auszuführen. In Ausnahmefällen sind verputzte Mauern zulässig. Durchlaufende Zaunfundamente sind nicht zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen.

Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in schalungsrauhem Sichtbeton oder abgespitztem Beton mit einem Querschnitt von 30 / 50 cm bis 30 / 100 cm zulässig.

Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslnie mindestens fünf Meter entfernt sein.

Zaunhöhen über 1,0 m sind genehmigungspflichtig und mit dem Bauvorhaben zu beantragen.

4.4.2 Einfriedungen für den Bereich der Gemeinde Winhöring (GE1, GE 2, GE 3, GE 4, MI 1, MI 2)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

4.5 Beläge

Zur optischen Gliederung und zur Förderung der Wasserversickerung müssen Stellplätze, Lagerflächen usw. in wassergebundener Bauweise, ggf. als Rasenpflaster oder Pflaster ausgeführt werden.

4.6 Werbeanlagen

Reklamen über Traufe und First sind unzulässig.

GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „EISENFELDEN GEWERBEGEBIET II" – VERFAHRENSÜBERSICHT:
STAND: 28.06.2022

VERFAHRENSÜBERSICHT:

VERFAHRENS-ART	BEZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS GEFASST	SATZUNGSBESCHLUSS BEKANNT-MACHUNG	BEMERKUNG FESTSETZUNGEN
Aufstellung	Urfassung	21.12.1993	20.09.1994	12.10.1995	
1. Änderung	Fl.-Nr. 2578/17, Gemarkung Winhöring	19.03.2002	25.06.2002	02.07.2002	In aktueller Fassung inbegriffen!
2. Änderung	Fl.-Nr. 854/0	17.12.2002	18.02.2003	20.02.2003	In aktueller Fassung inbegriffen!
3. Änderung	Fl.-Nr. 2122/8, 2122/20, 2122/21 u. 2122/26, Gemarkung Winhöring	25.04.2006	25.07.2006	07.08.2006	In aktueller Fassung inbegriffen!
4. Änderung	Teilfläche GE 1 u. GE 2	25.03.2014	28.04.2015	13.05.2015	In aktueller Fassung inbegriffen!
5. Änderung	Teilfläche GE 4 u. Fl.-Nr. 2578/17, Gemarkung Winhöring	18.05.2021	26.04.2022	13.05.2022	In aktueller Fassung inbegriffen!
6. Änderung	Teilfläche GE 3	29.03.2022	28.06.2022		In aktueller Fassung inbegriffen!

VERFAHRENSVERMERKE GEMEINDE WINHÖRING

1. DIE GEMEINDE WINHÖRING HAT IN DER SITZUNG VOM 21.12.1993 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 22.12.1993 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
WINHÖRING, 05. Dez. 1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

2. DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM .... HAT IN DER ZEIT VOM 27.12.1993 BIS 07.01.1994 STATTGEFUNDEN. DIE VORAUSSICHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SIND DABEI AUFGEZEIGT WORDEN.
WINHÖRING, 05. Dez. 1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 19.09.94 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 30.06.94 BIS 01.08.94 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
WINHÖRING, 05. Dez. 1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

4. DIE GEMEINDE WINHÖRING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 20.09.94 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 19.09.94 GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
WINHÖRING, 05. Dez. 1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

5. DAS LANDRATSAMT ALTÖTTING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM 14. Aug. 1995 NR. .... GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB ERKLÄRT, DASS RECHTSVERSTÖSSE NICHT GELTEND GEMACHT WERDEN.
ALTÖTTING, 05. Dez. 1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

6. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE DURCH AUSHANG IN DER GEMEINDE AM 12. Okt. 1995 GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS DER GEMEINDE WINHÖRING ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE DES ABS. 4 UND DES § 215 ABS. 1 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.
WINHÖRING, 05. Dez. 1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

VERFAHRENSVERMERKE STADT NEUÖTTING

1. DIE STADT NEUÖTTING HAT IN DER SITZUNG VOM 16.12.1993 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 21.12.1993 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
NEUÖTTING, 22.12.1993 .... (1. BÜRGERMEISTER)

2. DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM .... HAT IN DER ZEIT VOM 27.12.1993 BIS 05.01.1994 STATTGEFUNDEN. DIE VORAUSSICHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SIND DABEI AUFGEZEIGT WORDEN.
NEUÖTTING, 07.01.1994 .... (1. BÜRGERMEISTER)

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 12.01.94 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 07.02.1994 BIS 08.03.1994 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
NEUÖTTING, 09.03.1994 .... (1. BÜRGERMEISTER)

4. DIE STADT NEUÖTTING HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 15.11.1994 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 15.11.1994 GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NEUÖTTING, 19.12.1994 .... (1. BÜRGERMEISTER)

5. DAS LANDRATSAMT ALTÖTTING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM 11. April 1995 NR. .... GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB ERKLÄRT, DASS RECHTSVERSTÖSSE NICHT GELTEND GEMACHT WERDEN.
NEUÖTTING, 03.07.1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

6. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE DURCH AUSHANG IN DER GEMEINDE AM 06.07.1995 GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS DER GEMEINDE WINHÖRING ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE DES ABS. 4 UND DES § 215 ABS. 1 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.
NEUÖTTING, 03.07.1995 .... (1. BÜRGERMEISTER)

Verfahrensvermerke: 6. Änderung Gemeinde Winhöring

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 29.03.2022 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die 6. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 07.06.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 13.06.2022 beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2022 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 28.06.2022 (Siegel)

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:

Winhöring, den .... (Siegel)

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 der § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Winhöring, den .... (Siegel)

....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke: 3. Änderung Stadt Neuötting

1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:
Die Stadt Neuötting hat am 04.09.2014 mit Beschluss Nr. 71 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Eisenfelden Gewerbegebiet" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 11.09.2014.

2. Fachplaner:
Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting.

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Stadt hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 18.09.2014 bis 20.10.2014 öffentlich dargelegt. Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt; Grundlage war das Planungskonzept mit Stand vom 21.08.2014.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2014 zum Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten; soweit sie nicht bereits im Vorfeld in die Planungen eingebunden worden sind.

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 105 vom 13.11.2014 die Anregungen abgewogen, die Planung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 24.11.2014.
In der Zeit vom 02.12.2014 bis 05.01.2015 fand die öffentliche Auslegung statt.

7. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:
Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 134 vom 15.01.2015 die Anregungen abgewogen und die 3. Bebauungsplanänderung mit Beschluss Nr. 134 vom 15.01.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuötting, den 21.01.2015 (Siegel)
Stadt Neuötting

Peter Haugeneder, Erster Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 23.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Neuötting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

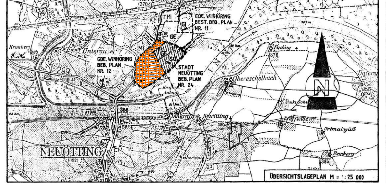
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 23.01.2015 in Kraft getreten.

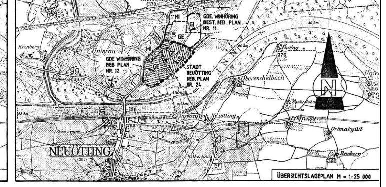
Neuötting, den 26.01.2015 (Siegel)
Stadt Neuötting

Peter Haugeneder, Erster Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING
LANDKREIS: ALTÖTTING
REG. BEZIRK: OBERBAYERN

STADT NEUÖTTING
LANDKREIS: ALTÖTTING
REG. BEZIRK: OBERBAYERN





BEBAUUNGSPLAN NR. 12 EISENFELDEN GEWERBEGEBIET II

6. ÄNDERUNG

ENTWURFSVERFASSER: ARCHITEKTURBÜRO MICHAEL BRODMANN, LUDWIGSTR. 55, 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN: DIPL.-ING. DIETER LÖSCHNER, LANDSCHAFTSARCHITEKT, HANS CAROSSA STR. 10a, 84503 ALTÖTTING

DATUM: AUFSTELLUNG	21.12.1993
	20.09.1994
1. ÄNDERUNG:	25.06.2002
2. ÄNDERUNG:	18.02.2003
3. ÄNDERUNG:	25.07.2006
4. ÄNDERUNG:	28.04.2015
5. ÄNDERUNG:	26.04.2022
6. ÄNDERUNG:	29.03.2022
SATZUNGSBESCHL.	28.06.2022
AUSFERTIGUNG	06.07.2022

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 EISENFELDEN GEWERBEGEBIET

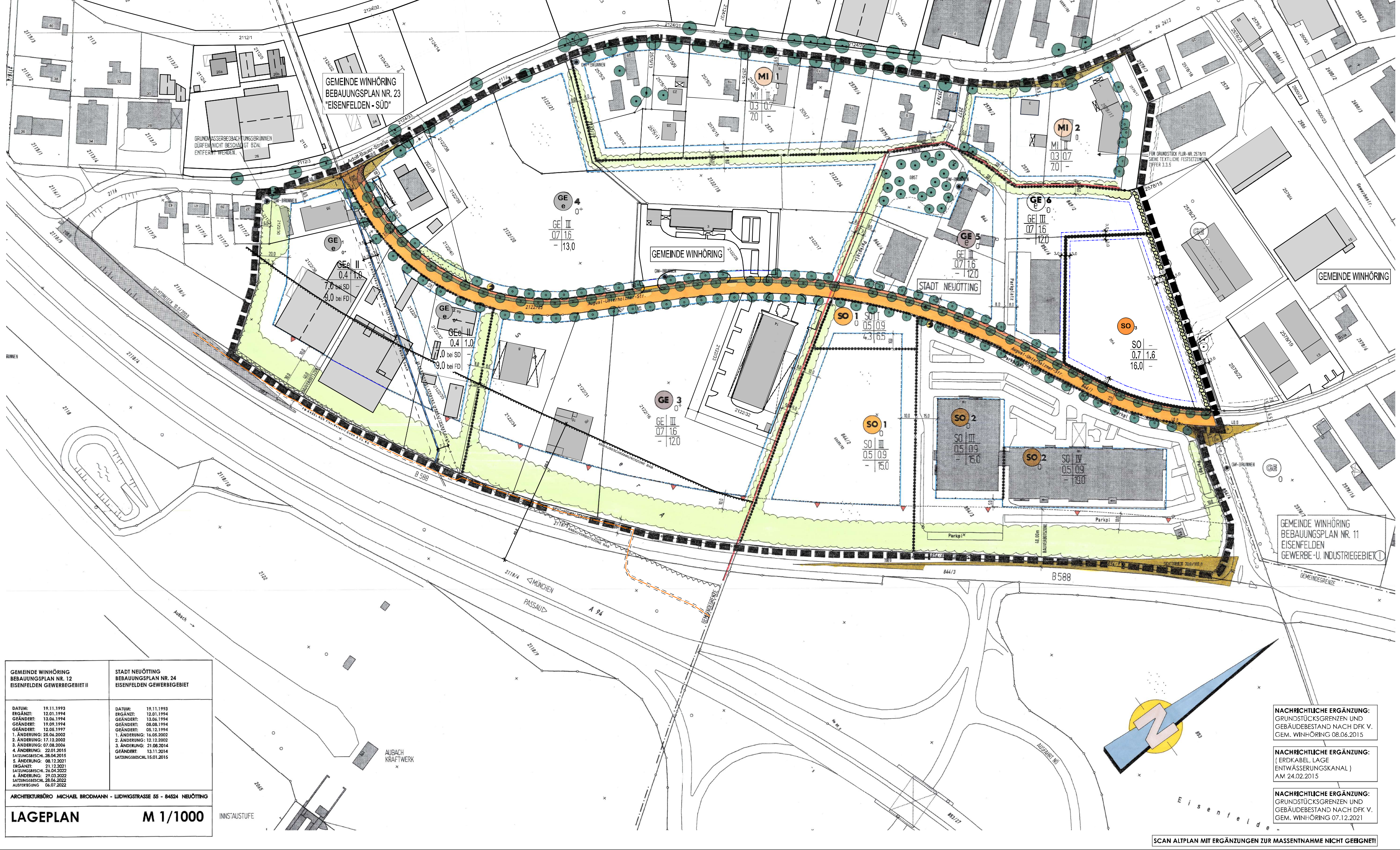
3. ÄNDERUNG

SONDERGEBIET MÖBELMARKT - FL.-NR. 854, 854/5
PLANAUSSCHNITTE BESTAND UND ÄNDERUNGSBEREICH - M=1/1.000

ENTWURFSVERFASSER: ARCHITEKTURBÜRO MICHAEL BRODMANN, LUDWIGSTR. 55, 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN: DIPL.-ING. DIETER LÖSCHNER, LANDSCHAFTSARCHITEKT, HANS CAROSSA STR. 10a, 84503 ALTÖTTING

DATUM:	19.11.1993
ERGÄNZT:	12.01.1994
GEÄNDERT:	13.06.1994
GEÄNDERT:	08.08.1994
GEÄNDERT:	05.12.1994
1. ÄNDERUNG:	16.05.2002
2. ÄNDERUNG:	12.12.2002
3. ÄNDERUNG:	21.08.2014
GEÄNDERT:	13.11.2014
SATZUNGSBESCHL.	15.01.2015



GEMEINDE WINHÖRING BEBAUUNGSPLAN NR. 12 EISENFELDEN GEWERBEGEBIET II	STADT NEUÖTTING BEBAUUNGSPLAN NR. 24 EISENFELDEN GEWERBEGEBIET
DATUM: 19.11.1993; ERGÄNZT: 12.01.1994; GEÄNDERT: 13.06.1994; GEÄNDERT: 19.09.1994; GEÄNDERT: 12.05.1997; 1. ÄNDERUNG: 25.04.2002; 2. ÄNDERUNG: 17.12.2002; 3. ÄNDERUNG: 07.08.2006; 4. ÄNDERUNG: 22.01.2015; SATZUNGSBESCHL. 28.04.2015; 5. ÄNDERUNG: 08.12.2021; ERGÄNZT: 21.12.2021; SATZUNGSBESCHL. 26.04.2022; 6. ÄNDERUNG: 29.03.2022; SATZUNGSBESCHL. 28.06.2022; AUSFERTIGUNG 06.07.2022	DATUM: 19.11.1993; ERGÄNZT: 12.01.1994; GEÄNDERT: 13.06.1994; GEÄNDERT: 08.08.1994; GEÄNDERT: 05.12.1994; 1. ÄNDERUNG: 16.05.2002; 2. ÄNDERUNG: 12.12.2002; 3. ÄNDERUNG: 21.08.2014; GEÄNDERT: 13.11.2014; SATZUNGSBESCHL. 15.01.2015

ARCHITEKTURBÜRO MICHAEL BRODMANN - LUDWIGSTRASSE 55 - 84524 NEUÖTTING

LAGEPLAN M 1/1000