



- 1. ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES**
- 1.1 **KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 1.1.1 Entwässerungskanal DN 1000 EON Wasserwerk GmbH mit Angabe Schutzbereich
- 1.1.2 Stromleitung 20 KV Verbund Intraforce GmbH mit Angabe Schutzbereich und Mast (mit Mast) bzw. Erdverleitzung
- 1.1.3 Bestehende Mittelspannungskabel (20/00 V0F) der Kommunalen Energieversorgungs-Gesellschaft mbH + Co KG (KEN-ES)
- 1.1.4 Bestehende Wasserleitung der Gemeinde Winhöring
- 1.1.5 Bestehender Baum
- 1.1.6 Höhenlinien der best. (natürlichen) Geländeoberfläche mit Angabe der Höhe über NN
- 1.2 **KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 1.2.1 Flurlückgrenze
- 1.2.2 Gebäude
- 1.2.3 abgegrenzter Weg
- 1.2.4 Flurlücknummern
- 2. ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS**
- 2.1 **VERKEHRSPFLÄCHEN**
- 2.1.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.1.2 Straßenbegleitgrün öffentlich mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.1.3 öffentl. Fuß-/Radweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.1.4 landwirtschaftl. Weg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.2 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 2.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- 2.2.3 Öffentliche Grünfläche (Randbegrenzung) mit Angabe der Ausbaubreite und zu pflanzenden Bäumen
- 2.2.4 Private Grünfläche mit Angabe der Ausbaubreite (siehe auch Ziffer 4.1.2)
- 2.2.5 Transformatorstation
- 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 3.1 **BAULICHE NUTZUNG**
- 3.1.1 Vergnügungsläden im Sinne des § 8, Abs. 3, Nr. 3 und § 6, Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3 der BauNVO sind unzulässig.
- 3.1.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3.1 im Gewerbegebiet GE1: GRZ = 0,6, GFZ = 1,0
- 3.1.3.2 im Gewerbegebiet GE2: GRZ = 0,6, GFZ = 1,0
- 3.1.3.3 im Gewerbegebiet GE3: GRZ = 0,6, GFZ = 1,0
- 3.1.3.4 im Mischgebiet: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
- 3.2 **FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ**
- 3.2.1 Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei Bauvorhaben nachzuweisen, dass die folgenden festgesetzten Immissionsnormen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
- Im Gewerbegebiet GE1 und GE3: tag/night (6.00 bis 22.00 Uhr) 45 dB(A)/m² nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)/m²
- Im Gewerbegebiet GE2: tag/night (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)/m² nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)/m²
- Die Gutachten sind zusammen mit den Bauunterlagen vorzulegen. Die genehmigende Behörde kann unter bestimmten Voraussetzungen (dämmende Beläge usw.) zum schalltechnischen Gutachten eine Befragung anfordern.
- 3.2.2 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Rüb. Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Anlagen ist auf ein, dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu beschränken. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten.
- 3.2.3 Die Handhabung in den westlichen Teilflächen des Gewerbegebietes ist so zu orientieren, dass eine abstrahlende Wirkung zur Wohnbebauung im Westen zustande kommt.
- 3.2.4 Entfall mit 2. Änderung
- 3.2.5 Für die Gewerbegebietflächen GE1, GE2 und GE3 gilt: Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, auch als Ausnahme, sind unzulässig.
- 3.3 **SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | GE | O | M | o |
|---------------------------|---------------------|----------|------|------|------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | 0,6 | 1,0 | 0,4 | 0,6 |
| maximale Wandhöhe WH | Flurhöhe FH | maximale | 10,0 | 12,0 | 10,0 |
- 3.4 **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.4.1 Offene Bauweise
Für den Bereich GE3 werden nach Art. 522, Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 90m zugelassen.
- 3.4.2 Baugrenze
- 3.5 **ABSTANDSPFLÄCHEN**
- Die Gültigkeit der Abstandspflächennormen nach Art. 6, Abs. 5, Satz 2 BauNVO wird festgesetzt.
- 4. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 **ZU ERHALTENDE GEHÖLZBESTÄNDE**
- Bei allen Maßnahmen sind zur Sicherung vorhandener zu erhaltender Gehölzbestände die zu treffenden Vorgaben der DIN 18920, der BAStR und der ZVL Baumpflege zu beachten.
- 4.1.1 Die entlang der Gemeindegrenze vorhandenen Alleebäume sind zu einem öffentlichen Grünstreifen zu erhalten. Sie sind einzumessen und in Planung dargestellt. Zur Erhaltung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- 4.1.1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelraum sind nicht zulässig, nachdem in dem im Plan dargestellten Umfang für den Fuß- und Radweg. Der Weg muss den technischen gründermäßigen Abstand von den Bäumen einhalten. Vor dem Bodenabriss für den Oberbau und Verfestigen des Unterbaus erfolgt eine Prüfung der Durchwurzelung. In Abschnitten oberflächennaher Durchwurzelung wird der Oberbau durch Schotter (gebrechtes Material) hergestellt, wodurch die Druckableitung auf den Wurzelbereich gemindert wird. In diesen Bereichen darf der Unterbau nicht verdichtet werden. Der gesamte Bodweg wird wasserundurchlässig und weitgehend wasserundurchlässig hergestellt.
- 4.1.1.2 Der bestehende Bodenbereich wird beibehalten, es erfolgt die Mahd nach Bedarf. Pflanzungen und Erdsafte unter den Bäumen sind nicht erforderlich (siehe auch Baumpflanzungen II, Nr. 4.2.1).
- 4.1.2 Die Eiche auf dem Grundstück R. Nr. 2124/9, Gemarkung Winhöring wurde Veranlassung der Landesratsverordnung vom 31.10.1979 als Naturdenkmal (ND) Nr. 94 „Grenzreihe in Eisenleden“ unter Schutz gestellt (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Altötting Nr. 44 vom 14.12.1979). Zum Schutz des Baumes wird im Plan ein Schutzbereich abgegrenzt. In diesem Schutzraum sind keine Nutzungen zulässig, die den Wurzelbereich und die Veranlassung des Baumes nachhaltig verändern und damit die Gesundheit und Standfestigkeit des Baumes beeinträchtigen können.
- Um die Eiche weiterhin zusätzlich innerhalb der Privatgrundstücke jeweils 5 m als private Grünfläche festzusetzen. Sie können als Grünfläche angelegt oder zur Verankerung von unbefestigten Niederschlagswasser verwendet werden. In diesem Bereich dürfen keine den Baum gefährdenden Maßnahmen stattfinden. Die private Grünfläche mit gleichzeitiger Schutzfunktion für das Naturdenkmal muss bei der Erhaltung außerhalb bleiben. Die Erreichbarkeit der Eiche für Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten.
- 4.2 **PFLANZGEBIETE**
- 4.2.1 Öffentliche Grünflächen
Die Baumreihe entlang der Gemeindegrenze ist durch Baumpflanzungen zu ergänzen. Die Pflanzung erfolgt nach Herstellung der jeweiligen Grundstückszufahrten. Zu pflanzen ist ein Baum pro 15 bis 20 Meter Straßenlänge bei Anrechnung einzelner Bäume. Geeignete Arten sind Eichen, Linden, Eschen gem. Pflanzenverzeichnis.
- 4.2.1.2 Die öffentlichen randlichen Grünflächen in einer Mittelbreite von 10m werden frei auf-geplant.
- Die Zahl der im westlichen Planbereich im Plan eingetragenen Bäume ist bindend vorgeschrieben. Stocher sind als freiwachsende 2-3-reihige Hecke auf insgesamt 250 m Länge festzusetzen. Es sind wieder lineare Stenge Heckformen, noch größere gebüschartige Hecke zu zulässig. Auf der Höhe von rd. 2.700 am sind mindestens 700 Gehölze so zu verteilen, dass das Gehölz, Müden Wiesen und mageren Rasen in eine ökologisch vielfältige gestalterische Einheit ergibt. Die genaue Anordnung der Bäume und Stocher ist bei der Planung der Sickerflächen festzulegen. Die Artenwahl erfolgt nach der Artenliste in Abschnitt 4.4.
- 4.2.2 **GEWERBEGRÜNDLICHE**
- Auf den Grundstücken ist für pro 400 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochalpiniger Laubbau aus der festgesetzten Artenliste zu pflanzen. Bei Grundstücken schmaler als 60m erfüllt diese Verpflichtung auch der Bereich vorhandener öffentlicher Grünfläche. Von den privaten neu gewerblich genutzten Grundstücken sind 10% mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Kombination mit den Sickerflächen für Niederschlagswasser ist möglich. Die Arten, Pflanzanzahl und -zeitpunkte sind in einem Außenanlagengutachten darzustellen.
- 4.3 **NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Niederschlagswasser einschließlich Dachabwasser ist bei Anrechnung des Grundwassers über eine belagte Oberbodenschicht breitflächig zu bringen oder in eine eventuelle gemeinschaftliche Sickeranlage zu leiten. Eine punktförmige Entleitung in den Untergrund z.B. über Sickerbohrer oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. öffentliche Verkehrsanlagen ist unzulässig. Die Anforderungen der Niederschlagswasserabstufungsverordnung (NWWV) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGS 402) sind zu beachten. Bei unterirdischen Versickerungseinrichtungen, z.B. Regenrinne, ist das Niederschlagswasser vorzutreten. Wenn die Dachabdeckung zu mehr als 50 cm aus der Erde besteht, ist eine Versickerung ebenfalls nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der A11-Merkblätter A138 und M 150 einzuhalten.
- 4.4 **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN**
- Vorgeschriebene Pflanzgröße für Bäume ist: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm!
- Geeignete Bäume (aus Laub- und Nadelgehölzarten und Eichen-Ulmeng-Auwalde):
- | | |
|---------------|---------------------|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Buche | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mirbellenbaum | Ilex corniculata |
| Eiche | Fraxinus excelsior |
| Vogelbeere | Prunus avium |
| Feldahorn | Acer compestre |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Sanddorn | Betula pendula |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotahorn | Alnus glutinosa |
| Gräbelle | Alnus incana |
| Weiden i.S. | |
- Geeignete Sträucher
- | | |
|--------------|----------------------------------|
| Weidenblau | Crataegus monogyna |
| Hassel | Corylus avellana |
| Hornveilchen | Cornus sanguinea |
| Weidenblau | Crataegus monogyna und oxycantha |
| Asteraceae | Rosa canina |
| Hackensäbe | Rosa arvensis |
| Schlehen | Prunus spinosa |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides |
- 4.5 **AUSSENANLAGENPLAN**
- Mit den Bauunterlagen ist für die Betriebsflächen ein Außenanlagenplan vorzulegen, der vollständige Angaben zur Bepflanzung, Erhaltung, Zufahrt und Niederschlagswasserabstufung enthält.
- 4.6 **PFLANZUNGEN**
- Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauwerkes folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Grün- und Sickerflächen sind zu Erhaltung ihrer Funktion entsprechend ausreichend und rechtzeitig zu pflegen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache kurzfristig zu beheben. Bei Durchwurzelung von Baumpflanzungen ist nach DIN 18920 darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung zu Fensterrand- bzw. Störmergeanlagen gepflanzt werden, sollte diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, ist eine Durchwurzelung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber erforderlich. Zu beachten ist auch das „Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungssysteme“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung.
- 4.7 **EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**
- Der Umweltbericht und die spezielle architektonische Prüfung (GaP) sind Teil des Bebauungsplans und somit rechtskräftig. Der Umweltbericht enthält auch die Bilanzierung und die Darstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen einschließlich erforderlicher CEI-Maßnahmen sowie die sonstigen zu beachtenden architektonischen Erfordernisse entsprechend der GaP. Insbesondere zu beachten ist die folgende Maßgabe:
- M 01: zeitliche Festsetzung zur Geländeerhebung: Bestehende Baumbestände entlang der ehemaligen E588 sowie des Naturdenkmals Eisenleden im Rahmen des Vorhabens erhalten, sollen jedoch einzelne Gehölze (z. B. Stocher) entfernt werden müssen ist dies nur in einem architektonisch vernünftigen Zeitraum möglich. Um vermeintliche Verluste durch direkte Lösung/Veränderung von europäisch geschützten Taxen, v. a. von Brühlhölzern zu vermeiden, ist die Fällung der evtl. zu entfernenden Gehölze somit nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG festgesetzten Brut-, Nest-, Laie- und Aufzuchtzeit der Brutvögel durchzuführen.

- 4.1.2 Die Eiche auf dem Grundstück R. Nr. 2124/9, Gemarkung Winhöring wurde Veranlassung der Landesratsverordnung vom 31.10.1979 als Naturdenkmal (ND) Nr. 94 „Grenzreihe in Eisenleden“ unter Schutz gestellt (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Altötting Nr. 44 vom 14.12.1979). Zum Schutz des Baumes wird im Plan ein Schutzbereich abgegrenzt. In diesem Schutzraum sind keine Nutzungen zulässig, die den Wurzelbereich und die Veranlassung des Baumes nachhaltig verändern und damit die Gesundheit und Standfestigkeit des Baumes beeinträchtigen können.
- Um die Eiche weiterhin zusätzlich innerhalb der Privatgrundstücke jeweils 5 m als private Grünfläche festzusetzen. Sie können als Grünfläche angelegt oder zur Verankerung von unbefestigten Niederschlagswasser verwendet werden. In diesem Bereich dürfen keine den Baum gefährdenden Maßnahmen stattfinden. Die private Grünfläche mit gleichzeitiger Schutzfunktion für das Naturdenkmal muss bei der Erhaltung außerhalb bleiben. Die Erreichbarkeit der Eiche für Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten.
- 4.2 **PFLANZGEBIETE**
- 4.2.1 Öffentliche Grünflächen
Die Baumreihe entlang der Gemeindegrenze ist durch Baumpflanzungen zu ergänzen. Die Pflanzung erfolgt nach Herstellung der jeweiligen Grundstückszufahrten. Zu pflanzen ist ein Baum pro 15 bis 20 Meter Straßenlänge bei Anrechnung einzelner Bäume. Geeignete Arten sind Eichen, Linden, Eschen gem. Pflanzenverzeichnis.
- 4.2.1.2 Die öffentlichen randlichen Grünflächen in einer Mittelbreite von 10m werden frei auf-geplant.
- Die Zahl der im westlichen Planbereich im Plan eingetragenen Bäume ist bindend vorgeschrieben. Stocher sind als freiwachsende 2-3-reihige Hecke auf insgesamt 250 m Länge festzusetzen. Es sind wieder lineare Stenge Heckformen, noch größere gebüschartige Hecke zu zulässig. Auf der Höhe von rd. 2.700 am sind mindestens 700 Gehölze so zu verteilen, dass das Gehölz, Müden Wiesen und mageren Rasen in eine ökologisch vielfältige gestalterische Einheit ergibt. Die genaue Anordnung der Bäume und Stocher ist bei der Planung der Sickerflächen festzulegen. Die Artenwahl erfolgt nach der Artenliste in Abschnitt 4.4.
- 4.2.2 **GEWERBEGRÜNDLICHE**
- Auf den Grundstücken ist für pro 400 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochalpiniger Laubbau aus der festgesetzten Artenliste zu pflanzen. Bei Grundstücken schmaler als 60m erfüllt diese Verpflichtung auch der Bereich vorhandener öffentlicher Grünfläche. Von den privaten neu gewerblich genutzten Grundstücken sind 10% mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Kombination mit den Sickerflächen für Niederschlagswasser ist möglich. Die Arten, Pflanzanzahl und -zeitpunkte sind in einem Außenanlagengutachten darzustellen.
- 4.3 **NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Niederschlagswasser einschließlich Dachabwasser ist bei Anrechnung des Grundwassers über eine belagte Oberbodenschicht breitflächig zu bringen oder in eine eventuelle gemeinschaftliche Sickeranlage zu leiten. Eine punktförmige Entleitung in den Untergrund z.B. über Sickerbohrer oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. öffentliche Verkehrsanlagen ist unzulässig. Die Anforderungen der Niederschlagswasserabstufungsverordnung (NWWV) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGS 402) sind zu beachten. Bei unterirdischen Versickerungseinrichtungen, z.B. Regenrinne, ist das Niederschlagswasser vorzutreten. Wenn die Dachabdeckung zu mehr als 50 cm aus der Erde besteht, ist eine Versickerung ebenfalls nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der A11-Merkblätter A138 und M 150 einzuhalten.
- 4.4 **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN**
- Vorgeschriebene Pflanzgröße für Bäume ist: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm!
- Geeignete Bäume (aus Laub- und Nadelgehölzarten und Eichen-Ulmeng-Auwalde):
- | | |
|---------------|---------------------|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Buche | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mirbellenbaum | Ilex corniculata |
| Eiche | Fraxinus excelsior |
| Vogelbeere | Prunus avium |
| Feldahorn | Acer compestre |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Sanddorn | Betula pendula |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotahorn | Alnus glutinosa |
| Gräbelle | Alnus incana |
| Weiden i.S. | |
- Geeignete Sträucher
- | | |
|--------------|----------------------------------|
| Weidenblau | Crataegus monogyna |
| Hassel | Corylus avellana |
| Hornveilchen | Cornus sanguinea |
| Weidenblau | Crataegus monogyna und oxycantha |
| Asteraceae | Rosa canina |
| Hackensäbe | Rosa arvensis |
| Schlehen | Prunus spinosa |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides |
- 4.5 **AUSSENANLAGENPLAN**
- Mit den Bauunterlagen ist für die Betriebsflächen ein Außenanlagenplan vorzulegen, der vollständige Angaben zur Bepflanzung, Erhaltung, Zufahrt und Niederschlagswasserabstufung enthält.
- 4.6 **PFLANZUNGEN**
- Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauwerkes folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Grün- und Sickerflächen sind zu Erhaltung ihrer Funktion entsprechend ausreichend und rechtzeitig zu pflegen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache kurzfristig zu beheben. Bei Durchwurzelung von Baumpflanzungen ist nach DIN 18920 darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung zu Fensterrand- bzw. Störmergeanlagen gepflanzt werden, sollte diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, ist eine Durchwurzelung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber erforderlich. Zu beachten ist auch das „Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungssysteme“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung.
- 4.7 **EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**
- Der Umweltbericht und die spezielle architektonische Prüfung (GaP) sind Teil des Bebauungsplans und somit rechtskräftig. Der Umweltbericht enthält auch die Bilanzierung und die Darstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen einschließlich erforderlicher CEI-Maßnahmen sowie die sonstigen zu beachtenden architektonischen Erfordernisse entsprechend der GaP. Insbesondere zu beachten ist die folgende Maßgabe:
- M 01: zeitliche Festsetzung zur Geländeerhebung: Bestehende Baumbestände entlang der ehemaligen E588 sowie des Naturdenkmals Eisenleden im Rahmen des Vorhabens erhalten, sollen jedoch einzelne Gehölze (z. B. Stocher) entfernt werden müssen ist dies nur in einem architektonisch vernünftigen Zeitraum möglich. Um vermeintliche Verluste durch direkte Lösung/Veränderung von europäisch geschützten Taxen, v. a. von Brühlhölzern zu vermeiden, ist die Fällung der evtl. zu entfernenden Gehölze somit nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG festgesetzten Brut-, Nest-, Laie- und Aufzuchtzeit der Brutvögel durchzuführen.

- 5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- 5.1 **VERFAHRENSVERMERK**
- Die Vorwürfe betreffen die Abstandsflächen zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) von der Traufe und dem natürlichen Gelände. Bei Hochhäusern ist die Oberkante der Dachhaut der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut oder, falls vorhanden, der Oberkante der Attikaauflageung maßgebend. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Dachhaut mit der Dachhaut und der beginnenden Dachrinne.
- Die Flurhöhe FH (bei geneigten Dächern) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante der Dachhaut am höchsten Festpunkt und dem natürlichen Gelände.
- Als natürliches Gelände gilt das vorhandene und im Planentwurf eingetragene Geländeiveau.
- 5.2 **ZULÄSSIGE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
- Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländeiveaus sind bis maximal 450cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmen bilden lediglich die notwendigen Geländeaufschüttungen für Grundstückszufahrten von der Grundbesitzfläche Eisenleden aus.
- 6. HINWEISE**
- 6.1 **GRUNDWASSER**
- Durch den hohen Grundwasserstand sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Es können deshalb bauliche Maßnahmen wie z. B. wasserdichte Wannen erforderlich werden.
- 6.2 **ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG**
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können gelegentlich Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten.
- 6.3 **TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN DER KABEL DEUTSCHLAND**
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland laut Bestandsplan. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen, dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.
- Verfahrensvermerke:**
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Gewerbegebiet „Eisenleden - Süd“, Gemeinde Winhöring
1. **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1337 vom 25.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Gewerbegebiet „Eisenleden - Süd“ beschlossen.
2. **Fachplaner:**
Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neutling.
3. **Billigung der Planung:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1235 vom 24.09.2013 die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Gewerbegebiet „Eisenleden - Süd“ gebilligt.
Die endgültige Bekanntmachung des Änderungs- und Aufstellungsbeschlusses, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.06.2014.
4. **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 14.10.2013 bis 13.11.2013 öffentlich dargestellt. Die vorläufigen Auswirkungen wurden dabei aufbereitet. Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 11.09.2013.
5. **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2013 zum Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.
6. **Bilgungs- und Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1236 vom 17.12.2013 die Änderungen abgevoen und die öffentliche Auslegung beschlossen.
7. **Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 30.12.2013.
In der Zeit vom 10.01.2014 bis 10.02.2014 fand die öffentliche Auslegung statt.
8. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2014 zum geänderten Planentwurf um fachliche Stellungnahme gebeten.
9. **Abwägung der Anregungen:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1337 vom 25.03.2014 die Anregungen abgevoen.
10. **Festlegung der Auslegungsfläche und Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1338 vom 26.04.2014 die Auslegungsfläche festgelegt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2019 als Satzung beschlossen.
Winhöring, den 30.04.2014
Gemeinde Winhöring (Siegel)
- Johann Dalmer, Bürgermeister
11. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.06.2014 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 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 03.06.2014 in Kraft getreten.
Winhöring, den 03.06.2014
Gemeinde Winhöring (Siegel)
- Johann Dalmer, Bürgermeister
- Verfahrensvermerke:**
1. **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 25.03.2014 mit Beschluss Nr. 1337 und am 27.05.2014 mit Beschluss Nr. 40 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eisenleden - Süd“ beschlossen.
Die endgültige Bekanntmachung des Änderungs- und Aufstellungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.06.2014.
2. **Fachplaner:**
Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch das Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neutling.
3. **Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB:**
Die Gemeinde Winhöring hat ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB und auf die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB vereinbart, da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.06.2014.
5. **Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 04.06.2014.
In der Zeit vom 12.06.2014 bis 11.07.2014 fand die öffentliche Auslegung statt.
6. **Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 82 vom 27.07.2014 die Anregungen abgevoen und die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Winhöring, 08.08.2014
Gemeinde Winhöring (Siegel)
- Johann Dalmer, Bürgermeister
7. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 03.09.2014 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 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 03.09.2014 in Kraft getreten.
Winhöring, 03.09.2014
Gemeinde Winhöring (Siegel)
- Johann Dalmer, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERK
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eisenleden Süd“ nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2, Abs. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in den Sitzungen vom 16.04.2019 mit Beschluss Nr. 1603 bzw. am 17.09.2019 mit Beschluss Nr. 1727 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2019 bis 09.12.2019 beteiligt.

4. Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 1837 vom 28.01.2020 die eingegangenen Anregungen abgevoen und mit Beschluss Nr. 1838 vom 28.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2019 als Satzung beschlossen.
Winhöring, den

5. **Ausfertigung:**
Winhöring, den 24.02.2020
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

7. **Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**
Die Gemeinde Winhöring hat am 24.02.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Winhöring, den

8. **Abwägung der Anregungen:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1837 vom 28.01.2020 die Anregungen abgevoen.
Winhöring, den 24.02.2020
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „EISENLEDEN SÜD“
GEWERBEBEBIET
2. ÄNDERUNG
HERAUSGABE ERSCHEINUNGSSTICH, ENTFALL/ÄND. FESTSETZUNG 3.2.4 UND 3.2.5, ERGÄNZUNG ZUR OFFENBAUWEISE BIS 95M GEWÄLDEBAUWEISE FÜR TIEFLÄCHE GE 3

ENTWURF M = 1 / 1.000

ENTWURFSVERFASSER:	DATUM:
MICHAEL BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO	ERSTELLT: 10.06.2003
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUTLING	ÄNDERUNG: 08.01.2004
FÜR DIE GRÜNDORDERISCHEN FESTSETZUNGEN:	ÄNDERUNG: 07.01.2014
Dipl.-Ing. DIETER LOSCHNER LANDSCHAFTSARCHITECT	SATZUNGSBESCHLUSSE: 25.03.2014
HANS CAROLUS STR. 10A - 84603 ALTÖTTING	GRÜNAUSLEGUNGSBLÄTTER: 09.04.2014
	1. ÄNDERUNG: 25.04.2014
	2. ÄNDERUNG: 27.05.2014
	SATZUNGSBESCHLUSSE: 30.09.2019
	BRÄUNUNG: 10.10.2019
	SATZUNGSBESCHLUSSE: 29.01.2020
	AUßERLEGUNG: 24.02.2020