

GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„WESTLICH DER EHEMALIGEN B 588 IN EISENFELDEN“

3. ÄNDERUNG

ÄNDERUNG BEREICH FLST.-NR. 2572 (ÄNDERUNG BAUGRENZEN) UND
ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZU GRZ, STELLPLÄTZE UND HÖHENBEZUGSPUNKT

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Entwurf: 26.09.2023

Satzungsbeschluss: 30.01.2024



GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„WESTLICH DER EHEMALIGEN B 588 IN EISENFELDEN“

3. ÄNDERUNG

Änderung Bereich Flst.-Nr. 2572 (Änderung Baugrenzen) und ergänzende Festsetzungen zu GRZ, Stellplätze und Höhenbezugspunkt

BEGRÜNDUNG

1. Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ umfasst planerisch die Flurstück-Nummer 2572, Gemarkung Winhöring im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets.

2. Anlass der 3. Änderung und Festsetzungen für Flurstück-Nr. 2572:

Änderungen im Bereich der Flurstück-Nr. 2572, Gemarkung Winhöring:

- 2.1 Im bisherigen Planstand war das Grundstück der Flurstück-Nr. 2572, Gemarkung Winhöring als Mischgebiet mit max. 2 Vollgeschossen, Satteldach mit 25°-30° Dachneigung und einer max. Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.
- 2.2 Nach dem Konzeptentwurf vom 13.03.2023 des Bauwerbers soll eine Bebauung mit insgesamt 6 Baukörpern mit Gewerbe- und Wohneinheiten, sowie einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen erfolgen.
- 2.3 Zur Umsetzung dieses Konzepts ist die Erweiterung der bestehenden Baugrenze an der Nordostecke und in sehr geringem Umfang auch an der Südostecke notwendig.
Im Weiteren wird zur Realisierung der Tiefgarage eine Baugrenze allein für die Tiefgaragenbebauung festgesetzt, dies ist im Planteil und in den Festsetzungen unter A. Festsetzungen Ziffer 6.c) eingetragen.
- 2.4 Die bisher ausgewiesene Fläche für die Stellplätze wird ebenfalls entsprechend des Konzepts angepasst und gegenüber der bisherigen Fläche etwas vergrößert und geringfügig verschoben.
- 2.5 Die zulässige Dachneigung der Satteldächer soll von bisher 25°- 30° auf neu 25°-35° erhöht werden und entspricht dann mit max. 35° auch der Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung im unmittelbar nördlich angrenzenden Mischgebiet.
Gleichzeitig wird auch im restlichen Mischgebiet die Mindestdachneigung von 30° auf 25° heruntergesetzt. Damit sind die zulässigen Dachneigungen im gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt.
- 2.6 Da die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe 6,50 m in den bisherigen Festsetzungen nicht ausreichend definiert war, wird folgende neue Definition unter A. Festsetzungen Ziffer 3.c) ergänzt:
Die max. Wandhöhe WH bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand (Wandaußenseite) mit der Dachhaut.
Der Höhenbezugspunkt OK FFB ist unter Ziffer 5 d) definiert.
Die Wandhöhe WH gilt zugleich als abstandsflächenrelevante Wandhöhe.

- 2.7 Im Weiteren liegt die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 2572 ca. 50 – 80 cm unter dem Straßenniveau. Ein entsprechendes Aufmaß der Straßenhöhen und der bestehenden Hauseingänge der umliegenden Gebäude wurde seitens der Gemeinde beauftragt.
Für eine eindeutige Aussage zur Höhenlage und im Weiteren auch als Festlegung für die zulässige Wandhöhe und auch der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe werden zwei Höhenbezugspunkte mit Angabe der zulässigen Höhe OK FFB Erdgeschoss-Böden aufgenommen, dadurch ist zu jeder Zeit die Nachkontrolle der Höhenlage der Gebäude möglich.
- 2.8 Die Höhenlage wird sowohl für die Bebauungen auf Flurstück-Nr. 2572 festgesetzt, als auch für den restlichen nördlich angrenzenden Bebauungsanteil. Hier ist zwar nahezu die gesamte Fläche bereits bebaut, jedoch soll auch in diesem Bereich für Änderungen/ Neuerichtungen, Ersatzbauten o.Ä. eine eindeutige Festsetzung der Höhenlage OK FFB EG festgesetzt werden.
Die bisherige Festsetzung unter A.5.d) „Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf höchstens 2 Stufen (0,32 m) über natürlichem Gelände liegen.“ entfällt ersetztlos.
- Neue Festsetzung A.5.d):**
- d). Max. zulässige Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK FFB EG):
Als Höhenbezugspunkte für die max. zulässige Höhe OK FFB EG dienen die beiden Abwasserschächte im Fahrbahnbereich der Ortsdurchfahrt Eisenfelden:
Nr. 1153 mit OK Deckelhöhe 367,05 müNN, Nr. 1157 mit OK Deckelhöhe 367,16 müNN
Die max. zulässige Höhe OK FFB EG beträgt:
- Bei Flurst.-Nr. 2572 T Bereich Gebäude 1: 367,25 müNN
 - Bei Flurst.-Nr. 2572 T Bereich Gebäude 2: 367,10 müNN
 - Bei Flurst.-Nr. 2572 T Bereich Gebäude 3-6: 366,95 müNN
 - Bei Flurst.-Nr. 2568/5, 2568/6, 2574, 2574/2 und 2574/11: 367,10 müNN
 - Bei Flurst.-Nr. 2570 und 2570/4: 366,80 müNN
- 2.9 Ziel dieser Festsetzung ist neben der eindeutigen Festlegung der zulässigen Höhen vor allem die Einpassung aller Gebäude (OK FFB EG) in das natürliche Gelände.
Dabei wird bei Flurstück-Nr. 2572 T das Konzept mit dem Baukörper 1 und 2 mit Gewerbeeinheiten und Zugang auf Höhe des Straßenniveaus/ Stellplatzniveaus höhenmäßig berücksichtigt.
- 2.10 Die bisherigen festgesetzten Baumpflanzungen auf der Flurstück-Nr. 2572 (insgesamt 13 Stück Neupflanzungen) liegen größtenteils im Bereich, in dem die neue Tiefgarage geplant ist. Da aber eine vernünftige Baumpflanzung auf einer Tiefgaragendecke auch bei einem relativ hohen Humusaufbau realistisch nicht umsetzbar ist, wurden die bisherigen Baum-pflanzungen neu festgesetzt (aufgrund der Festsetzung A.8.j sind insgesamt 22 Bäume erforderlich) und liegen im Randbereich um den Tiefgaragenbau und als innere Durchgrünung auch im Mittelbereich der Wohngebäude und können somit auch dauerhaft erhalten werden.
- 2.11 Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Dachform, usw.) bleiben unverändert gültig und gelten auch für den Bereich der 3. Änderung für Flurstück-Nr. 2572.

3. Weitere geänderte und zusätzliche Festsetzungen (für den gesamten Geltungsbereich):

Im Zuge der 3. Änderung wurden auch folgende Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich mit aufgenommen:

- 3.1 Unter A. Festsetzungen Ziffer 5.d):
Festsetzung zur max. zulässigen Höhe OK FFB siehe oben.
- 3.2 Unter A. Festsetzungen Ziffer 6.d):
Die bisherige Regelung „Je Wohneinheit ist ein Garagenstellplatz nachzuweisen“ ist aufgrund des tatsächlichen aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend und wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:
Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem entsprechenden Baugrundstück nachzuweisen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage/ eines Carports oder einer Tiefgarage vorzusehen.
Die verbleibenden, nachzuweisenden Stellplätze können auch als oberirdische Stellplätze hergestellt werden, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.
- 3.3 Unter A. Festsetzungen Ziffer 3.a):
Infolge der erhöhten Stellplatzanforderungen darf die GRZ II bis zu einem Höchstwert von 0,6 überschritten werden.
- 3.4 Unter A. Festsetzungen Ziffer 4.a) wird bezüglich der Abstandsflächen folgender Festzungstext ergänzt:
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten.
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- 3.5 Bei der bestehende Festsetzung A.5.f) werden die zulässigen Dachüberstände trauf- und giebelseitig bis 1,00 m zugelassen (statt bisher 0,45 m traufseitig, 0,30 m giebelseitig).
- 3.6 Die Pflanzliste für Bäume und Sträucher werden unter Festzungstext A.8.d) entsprechend angepasst bzw. ergänzt.
Liste 1: Bäume
Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Liste 2: Sträucher
Berberitz (*Berberis vulgaris*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rosmarin-Seidelbast (*Daphne mezereum*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Großblättrige Weide (*Salix appendiculata*)
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

- 3.7 Der bisherige Festsetzungstext A.8.g) zu Einfriedungen entfällt und wird unter A.8.h) wie folgt ersetzt:
- h) Einfriedung:
Für Einfriedungen wird auf die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 3.8 Im Weiteren werden folgende Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und Grünordnung unter A.8 neu mit aufgenommen:
- g) Versiegelung:
Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen sind unzulässig.
 - h) Einfriedung:
Für Einfriedungen wird auf die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
 - i) Eingrünung:
Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Streng geschnittene Formhecken sind unzulässig.
 - j) Durchgrünung:
Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzreihen sind mit Hilfe von Pflanzinseln zu untergliedern.
 - k) Baumstandort:
Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgaragen) ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Siebline B, mit ausreichend durchwurzelbaren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur sind gegebenenfalls Hochbeete auf den Tiefgaragendecken anzulegen. Die erforderlichen statischen Berechnungen sind herzustellen.
 - l) Pflege und Erhalt:
Bestehende Gehölzstrukturen, welche von der Baumaßnahme nicht betroffen sind, sind zu schützen und zu erhalten. Der Erhalt sämtlicher Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

m) Freiflächengestaltungsplan:

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage mit detaillierten Angaben über Art, Umfang sowie Größe der Bepflanzung, Belagswahl, Oberflächenentwässerung, Müllstandort und Einfriedung darzustellen ist. Dieser sollte von einem Landschaftsarchitekten oder Grünordnungsplaner angefertigt werden. Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist zudem eine Kinderspielfläche gemäß der gemeindlicher Kinderspielplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung herzustellen.

4. Weitere Hinweise (für den gesamten Geltungsbereich):

4.1 Unter B. Hinweise werden noch folgende Hinweise aufgenommen:

4.1.1 Der bisherige Hinweis unter B. Hinweise Ziffer 11 und auch der Text unter A. Festsetzungen Ziffer 8.f), letzter Absatz entfällt und wird unter B. Hinweise Ziffer 11 ersetzt durch folgenden Text:

11. Niederschlagswasser

a) 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 der Niederschlagswasserableitung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

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

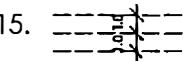
c) Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

14. Denkmalschutz:

a) Baudenkmal D-1-71-137-27: Am Bahnhof 5 (ehemaliges Bahnhofsgebäude)
Die besonderen Schutzbestimmungen nach Art. 6 BayDSchG in Bezug auf das Baudenkmal sind zu beachten und das bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG zu beteiligen.

b) Meldepflicht Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting).

15.  best. Niederspannungskabel
mit Angabe des Schutzbereiches (beidseitig 1,0 m)
Spartenträger: Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
16. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet im Landkreis Altötting. Durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt vom Juli 2022, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten PFOA-Belastungsgebietes vorliegen können.
- 4.2 Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.
- 4.3 Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.
- 4.4 Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 25.04.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden" beschlossen.

aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann, Ludwigstraße 55, 84524 Neuötting

Entwurf: 26.09.2023
Satzungsbeschluss: 30.01.2024



BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den

Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ (3. Änderung)

der Gemeinde Winhöring

Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss vom 30.01.2024 den Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ (3. Änderung) für das Gebiet im Ortsteil Eisenfelden – Flurstücke 2568/2, 2568/5, 2568/6, 2568/7, 2570, 2570/4, 2572, 2574, 2574/2, 2574/11 und 2613 (je Gemarkung Winhöring) – als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ (3. Änderung) in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeindeverwaltung, Zimmer 2 (EG, Bauamt), Anschrift: Gemeinde Winhöring, Obere Hofmark 7, 84543 Winhöring, während der allgemeinen Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

BEKANNTMACHUNGSNACHWEIS:

VERÖFFENTLICHUNG INTERNETSEITE:

EINGESTELLT: 29.10.2024

GELÖSCHT: 18.11.2024

Für die Richtigkeit:

Tag: Namenszeichen:
LL

Winhöring, 29.10.2024

GEMEINDE WINHÖRING



Karl Brandmüller
1. Bürgermeister

