



A. Festsetzungen

1. Abgrenzungen

- a) Abgrenzung des Geltungsbereichs
- b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, begrenzt auf unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- a) **MI** Mischgebiet
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,3  
GFZ 0,6  
Höchstzulässige Grundflächen- und Geschosflächenzahl  
Infolge der erhöhten Stellplatzanforderungen darf die GRZ II bis zu einem Höchstwert von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- b) **II**  
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei
- c) WH 6,5  
Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,5 Meter  
Die max. Wandhöhe WH bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen OK FB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand (Wandaußenseite) mit der Dachhaut. Der Höhenbezugspunkt OK FB EG ist unter Ziffer 5 d) definiert. Die Wandhöhe WH gilt zugleich als abstandsflächenrelevante Wandhöhe.

d) Schema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Dachform Dachneigung DN° von - bis
Geschosflächenzahl GFZ	Zulässige Wandhöhe WH traufseitig

4. Bauräume

- a) Baugrenzen. 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.
- b) Baulinie

5. Bauliche Gestaltung

- a) **SD** gleichseitiges Satteldach
- b) 25° - 35°  
Dachneigung für die Dachneigung z.B. von 25° - 35°. Die Dachneigung ist innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen.
- c) einseitige Faltstrichung
- d) Max. zulässige Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OKFB EG):  
Als Höhenbezugspunkte für die max. zulässige Höhe OKFB 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 OKFB 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 |
- e) Die Ausbildung von Kniestöcken ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses soweit konstruktiv bedingt und nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Maßgebend ist die Höhe OK Fußplatte über OK Rohdecke.
- f) Dachüberstände sind bis zu 1,00 m traufseitig und 1,00 m giebelseitig zulässig.
- g) Die Außenwände sind mit Putz ohne auffällige Strukturen oder mit Holz in senkrechter Struktur zu versehen.

6. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, Tiefgaragen

- a) Fläche für Garagen und Nebengebäude
- b) Fläche für Stellplätze
- c) Fläche für Tiefgarage
- d) 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.

7. Verkehr

- a) Straßenbegrenzungslinie
- b) Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fuß- und Radwege, Stellplätze)
- c) Straßenbegleitgrün
- d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen, z.B. 5 m und 70 m  
Sichtdreiecke sind von Dingen jeder Art mit mehr als 0,8 m über der Fahrbahn freizuhalten.

8. Freilächengestaltung und Grünplanung

- a) zu pflanzende Bäume der Art nach heimische Laubbäume der Größe nach mit einem Umfang von 20 - 25 cm und einer Höhe von 4,0 bis 5,0 m nach Pflanzenliste
- b) zu pflanzende Strauchgruppen, der Art nach heimische Sträucher, nach Pflanzenliste
- c) zu erhaltende Bäume

d) Für Neupflanzungen zulässige Gehölze

Liste 1: Bäume Feldahorn Bergahorn Sandbirke Hainbuche Rothbuche Vogelkirsche Traubenkirsche Stieleiche Silberweide Eberesche Winterlinde	(Acer campestre) (Acer pseudoplatanus) (Betula pendula) (Carpinus betulus) (Fagus sylvatica) (Prunus avium) (Prunus padus) (Quercus robur) (Salix alba) (Sorbus aucuparia) (Tilia cordata)	Liste 2: Sträucher Berberitze Gewöhnliche Waldrebe Roter Hartriegel Hase Zweigflügel Weißdorn Eingefügter Weißdorn Rosmarin-Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Faulbaum Liguster Schwarze Heckenkirsche Rote Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Hundrose Weinrose Großblättrige Weide Ornchen-Weide Schwarte Schwarzer Holunder Traubenholunder Wolliger Schneeball Wasser-Schneeball	(Berberis vulgaris) (Clematis vitalba) (Cornus sanguinea) (Corylus avellana) (Crataegus laevigata) (Crataegus monogyna) (Daphne mezereum) (Euonymus europaeus) (Fraxinus alnus) (Ligustrum vulgare) (Lonicera nigra) (Lonicera xylosteum) (Prunus spinosa) (Rhamnus cathartica) (Rosa canina) (Rosa rubiginosa) (Salix appendiculata) (Salix aurita) (Salix caprea) (Sambucus nigra) (Sambucus racemosa) (Viburnum lantana) (Viburnum opulus)
--	--	---	---

Bäume Wuchshl. I und II Stü 20 - 25 cm

e) Landschaftsfräse wie säulenförmige, farbgezüchtete Nadelgehölze sowie exotische buntblaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

f) Alle befestigten Flächen auf privatem Grund sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Zugelassen sind:

- wassergebundene Decken oder Kies
- Natursteinpflaster und Betonsteinpflaster mit Rauten- oder Spaltbelag

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 Schotterungen sind unzulässig.

h) Einfriedungen:  
Für Einfriedungen wird auf die gemeindliche Einfriedungsatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

i) Eingrünung:  
Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen und freilebenden Sträuchern zu begrünen. Streng geschchnittene Formhecken sind unzulässig.

j) Durchgrünung:  
Je 400 m² Grundstücksfäche ist ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzreihen sind mit Hilfe von Pflanzsäulen zu untergliedern.

k) Baumschlüssel:  
Baumschlüssel sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgaragen) ist nach der Technischen Vorschrift VgVtrMü, Sieblinie 8, mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratstruktur 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. Kopschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

m) Freilächengestaltungsplan:  
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan beizulegen, 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 gemeindlichen Kinderspielflächenverordnung in der jeweils aktuellen Fassung herzustellen.

9. Vermessung

- a) Längenmaß in Metern, z.B. 12 m

B. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. bestehende Flurstücksnummer z.B. 2550
4. bestehende Hauptgebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Gebäudeschema für geplante Gebäude
7. Fußweg
8. Radweg
9. bestehender Kanal
10. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung zwingend an den öffentlichen Kanal und die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
11. Niederschlagswasser

a) Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belastete 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 Bepflanzung von Niederschlagswasser eine erlaubnissfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Planung der Niederschlagswasserabfuhr 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.

12. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist die Grundwassersituation zu erkunden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen Verunreinigung zu treffen.

13. Der Bereich des Bürgerbaches soll naturnah gestaltet werden.

14. Denkmalschutz:

a) Baudenkmal D-1-71-137-27: Am Bahnhof 5 (ehemaliges Bahnhofsgelände)  
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 Denkmal-schutzbehörde (Landratsamt Altdorf).

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 Altdorf. 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.

Die ergänzenden Festsetzungen zur 3. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschluss: 02.07.1996)

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:  
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Westlich der ehemaligen B 588 in Eisenfelden“ nach § 13a BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 25.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgestellt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2024 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 30.01.2024

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

Ausfertigung:  
Winhöring, den 29. Okt. 2024

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten:  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29. Okt. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 HGB 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 §§ 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Winhöring, den 29. Okt. 2024

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „WESTLICH DER EHEMALIGEN B 588 IN EISENFELDEN“  
VERFAHRENSÜBERSICHT:  
STAND: 30.01.2024

VERFAHRENS-ART:	BEZEICHNUNG/ÄNDERUNGSBEREICH:	AUFSTELLUNGS-BESCHLUS:	SATZUNGSBESCHLUS:		BEMERKUNG FESTSETZUNGEN:
			GEFASST:	BEKANNT-MACHUNG:	
Aufstellung	Urfassung	27.04.1993	27.02.1996	02.07.1996	In aktueller Fassung integriert!
1. Änderung	Fl.-Nr. 2570, Gemarkung Winhöring	19.11.1996	21.01.1997	13.02.1997	In aktueller Fassung integriert!
2. Änderung	Fl.-Nr. 2574/2, 2574/3 u. 2599, je Gemarkung Winhöring	23.01.2001	22.05.2001	29.05.2001	Eigene Festsetzungen in aktueller Fassung integriert!
3. Änderung	Fl.-Nr. 2572, Gemarkung Winhöring und Festsetzungen gesamter Geltungsbereich (u. a. Wandhöhe, GRZ II, Stellplätze)	25.04.2023	30.01.2024	29. Okt. 2024	

GRUNDLAGE: PLANSCHEIT BP NR. 16 URFASSUNG UND DECKBLÄTTER  
BESTAND VON GEMEINDE WINHÖRING  
FESTSETZUNGEN DER URFASSUNG REDAKT. NEUFASSUNG

**GEMEINDE WINHÖRING**  
Landkreis Altdorf  
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

**BEBAUUNGSPLAN M = 1/1.000**

ENTWURFSVERFASSER:  
M. BRODMANN  
ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIGSTR. 55  
84524 NEUTING

DATUM:  
ERSTELLT: 26.09.2023  
SATZUNGSBESCHLUS: 30.01.2024

