



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

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,3 Höchstzulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl
GFZ 0,6
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 FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand (Wandaußenseite) mit der Dachhaut. Der Höhenbezugspunkt OK FFB EG ist unter Ziffer 5 d) definiert. Die Wandhöhe WH gilt zugleich als abstandsflächenrelevante Wandhöhe.

4. Schema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Voll-Geschosse
Grundflächenzahl GRZ	Dachform Dachneigung DN: vor - bis
Geschossflächenzahl GFZ	Zulässige Wandhöhe WH traufseitig

5. Bauläume

- 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

6. Bauleitplanung

- a) SD gleichseitiges Satteldach
- b) 25° - 35° Bandbreite für die Dachneigung z.B. von 25° - 35°. Die Dachneigung ist innerhalb eines Baumes einheitlich zu wählen.
- c) ↗ einzuhaltende Fristrichtung
- d) Max. zulässige Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (OKFF EG): Als Höhenbezugspunkte für die max. zulässige Höhe OKFF EG dienen die beiden Abwasserschächte im Fahrbahnbereich der Ortsdurchfahrt Eisenfelden: Nr. 1153 mit OK Deckelhöhe 367,05 mNN Nr. 1157 mit OK Deckelhöhe 367,16 mNN
Die max. zulässige Höhe OKFF EG beträgt:
- Bei Flurst.-Nr. 2572 I Bereich Gebäude 1: 367,25 mNN
- Bei Flurst.-Nr. 2572 I Bereich Gebäude 2: 367,10 mNN
- Bei Flurst.-Nr. 2572 I Bereich Gebäude 3-6: 366,95 mNN
- Bei Flurst.-Nr. 2568/5, 2568/6, 2574, 2574/2 und 2574/11: 367,10 mNN
- Bei Flurst.-Nr. 2570 und 2570/4: 366,80 mNN
- e) Die Ausbildung von Kniestöcken ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses soweit konstruktiv bedingt und nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Mauergebund ist die Höhe OK Fußstufe 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.

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. Freiflächengestaltung 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 Pflanzliste
- b) zu pflanzende Strauchgruppen, der Art nach heimische Sträucher, nach Pflanzliste
- c) zu erhaltende Bäume

d) Für Neupflanzungen zulässige Gehölze

1. Bäume	2. Sträucher
Feldahorn (Acer campestre)	Berberitze (Berberis vulgaris)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Clematis vitalba (Clematis vitalba)
Sandbirke (Betula pendula)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Zweiglippiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Rosmarin-Seidelbast (Daphne mezereum)
Traubensäule (Prunus padus)	Gewöhnliches Pfaffenkätzchen (Euonymus europaea)
Stieleiche (Quercus robur)	Faulbaum (Frangula alnus)
Silberweide (Salix alba)	Gläubiger Weißdorn (Frangula alnus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Liguster (Lonicera xylosteum)
Winterlinde (Tilia cordata)	Späte Heckeneiche (Prunus spinosa)

Bäume Wuchs. I und II Stu 20 - 25 cm

- e) Landschaftsreime wie säulenförmige, farbgezüchtete Nadelgehölze sowie exotische buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

- f) Alle befestigten Flächen auf privatem Grund sind mit wasserdrücklichen Belägen auszuführen. Zugelassen sind:
- wassergebundene Decken oder Kies
- Natursteinplaster und Betonsteinpflaster mit Rasterfüge in Sand- oder Spitzbettung

- g) Versiegelung:
Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenveriegung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen sind unzulässig.

- h) Einfridung:
Für Einfridungen wird auf die gemeindliche Einfridungssatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

- i) Eingrünung:
Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Strengh geschnittene Formhecken sind unzulässig.

- j) Durchgrünung:
Je 400 m² Grundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbbaum der Wuchsklasse I oder II einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplätze sind mit Hilfe von Pflanzinseln zu untergliedern.

- k) Baumstandort:
Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgräben) ist nach der technischen Vorschrift VeggroMa, Sieblinie 8, mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewirtschaften. Zur Herstellung der erforderlichen Substruktukurbauten sind gegebenenfalls Hochbretter auf den Tiefgräben zu legen. 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. Koppelnisse sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

- m) Freiflächengestaltung:
Jeder Bauplatz ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die gesuchte Ausplanung mit detaillierten Angaben über Art, Umfang sowie Größe der Bepflanzung, Belagswahl, Oberflächenwärme, Münzstandort und Einfridung 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 Kinderspielplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung herzustellen.

9. Vermaßung

- a) Längenmaß in Metern, z.B. 12 m

B. Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. auftuuhende Grundstücksgrenze
- 3. 2550 bestehende Flursturknummer z.B. 2550

- 4. bestehende Hauptgebäude

- 5. bestehende Nebengebäude

- 6. Gebäude schema für geplante Gebäude

- 7. F Fußweg

- 8. R 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 beliebte 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 Grundstücksseitenumfang eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Befestigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserbehandlung gegeben sind, ist die technischen Regeln zum schadlosen Befestigen von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Niederschlagswasserbehandlung) zu beachten, so ist bei der Kreisverwaltungsbereich der Niederschlagswasserbehandlung 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 einzelne Tiefgräben und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgräben Verwendung finden, sind hinsichtlich der Verankerung 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 Versandung zu treffen.

- 13. Der Bereich des Burgerbaches soll naturnah gestaltet werden.

14. Denkmalschutz:

- a) Baudenkmal D-1-71-137-27: Am Bahnhof 5 (ehemaliges Bahnhofsgebäude)
Die besonderen Schutzbedingungen 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 betreffen.
- 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 Energie netze inn-Salzach GmbH & Co. KG

- 16. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im ursprünglich ermittelten PFO-Befestigungsgebiet im Landkreis Altötting. Durch die Änderung in der PFO-Analyse sowie der Zuordnungswerte für die Verwerfung von PFO-haltigem Bodenstaub nach dem Landesamt für Umwelt vom 29.05.2022 kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFO-Konzentrationen auch außerhalb des ursprünglichen PFO-Befestigungsgebietes vorliegen können.

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

VERFAHRENVERMERK 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 28.09.2023 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 befragt.

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

5. Ausfertigung: 25.07.2024

Winhöring, den

 Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten:
Der Bekanntmachungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedem Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44