

# GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altötting  
Reg.-Bezirk: Oberbayern

## BEBAUUNGSPLAN NR. 23 GEWERBEGEBIET "EISENFELDEN - SÜD"

### 2. ÄNDERUNG

HERAUSNAHME ERSCHLIESSUNGSSTICH, ENTFALL/ÄNDERUNG FESTSETZUNGEN 3.2.4 UND  
3.2.5, ERGÄNZUNG OFFENE BAUWEISE BIS 95 M GEBÄUDELÄNGE FÜR TEILFLÄCHE GE 3

### BEGRÜNDUNG

---

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

Erstellt am 30.09.2019  
Ergänzt am 10.10.2019  
Satzungsbeschluss 28.01.2020  
Ausfertigung 24.02.2020



## **BEGRÜNDUNG**

### **Umfang der 2. Änderung:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eisenfelden – Süd“, Gewerbegebiet der Gemeinde Winhöring umfasst folgenden Änderungspunkte:

### **Herausnahme des bisherigen Erschließungsstichs im nördlichen Bereich der Gewerbegebietfläche GE 1 aus der Planung.**

#### **Begründung:**

Die nördliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes wurde zwischenzeitlich verkauft und auch bebaut (aktuelle Grundstücksgrenze und neues Gebäude sind im Bebauungsplanentwurf nachgetragen). Die südlich daran angrenzende Fläche wird ebenfalls verkauft. Für beide Grundstücksteile erfolgt die Erschließung direkt von der Straße „Eisenfelden“ aus. Der bisher geplante Straßenstich ist somit nicht mehr erforderlich und wird ersatzlos herausgenommen.

### **Entfall der Festsetzungen Ziffer 3.2.4 und Änderung der Ziffer 3.2.5.**

#### **Begründung:**

Die Festsetzung 3.2.5 regelte bisher, dass bei den Gewerbegebietflächen GE 1 und GE 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur innerhalb des Betriebsgebäudes integriert werden dürfen (Alleinige Wohnungen als freistehende Einzelgebäude sind nicht zulässig).

Da diese Regelung sehr häufig zu Problemen bezüglich der Integration im Betriebsgebäude, Schallschutzes von Wohnungen usw. führt, werden solche Wohnungen nicht mehr zugelassen. Die Festsetzung Ziffer 3.2.5 wird geändert in:

„Für die Gewerbegebietflächen GE 1, GE 2 und GE 3 gilt:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, auch als Ausnahme, sind nicht zulässig.“

In der Festsetzung 3.2.4 ist enthalten, dass Betriebsleiterwohnungen im Einwirkungsbereich der Fa. Angerer (nördlicher Bebauungsplanbereich) mindestens eine Lüftungsmöglichkeit der Wohn-, Kinder- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite erhalten müssen. Auch für Dachflächenfenster ist die lärmabgewandte Orientierung zu beachten.

Da im gesamten nördlichen Bereich der Gewerbegebietfläche durch die Änderung der Festsetzung 3.2.5 keine Betriebsleiterwohnungen mehr zulässig sind, kann auch die Festsetzung 3.2.4 ersatzlos entfallen.

### **Ergänzung der offenen Bauweise bis 95 m Gebäudelänge**

#### **Begründung:**

Im nördlichen, derzeit noch unbebauten Teilbereich der Gewerbegebietfläche GE 1 siedelt sich ein Gewerbebetrieb an, der eine Gebäudelänge von ca. 90 m für den Betriebsablauf benötigt. Um dies zu ermöglichen wird die Festsetzung Ziffer 3.4.1 „o offene Bauweise“ ergänzt mit dem Vermerk: „Für den Bereich GE 3 werden nach § 22, Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 95 m zugelassen“.

Gestalterisch wird in einer Gewerbegebietfläche eine Gebäudelänge von 95 m als unproblematisch betrachtet, auch sind im nördlichen Bebauungsanschluss bereits Gebäudelängen bis zu 140 m vorhanden.

Die nördliche Teilfläche GE 1 wird deshalb mit einer „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets“ versehen und als GE 3 bezeichnet.

Die neue Bezeichnung GE 3 wird auch bei den Festsetzungen der Ziffern 3.1.3.3 und 3.2.1 entsprechend ergänzt.

Zur besseren Übersicht im Verfahren werden die textlichen Änderungen/ Ergänzungen mit blauer Farbe dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Eisenfelden – Süd“, Gewerbegebiet der Gemeinde Winhöring wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

aufgestellt: 30.09.2019, ergänzt 10.10.2019      BR  
Satzungsbeschluss 28.01.2020  
Ausfertigung 24.02.2020

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting



# BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Eisenfelden - Süd“

Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss vom 28.01.2020 den Bebauungsplan Nr. 23 „Eisenfelden-Süd“ (2. Änderung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (2. Änderung) in Kraft. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. (§10 Abs. 2 und 3 BauGB)

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 Gemeinde Winhöring, Obere Hofmark 7, 84543 Winhöring (EG, Bauamt – Zimmer 2) während der allgemeinen Dienststunden 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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2 a 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 Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für 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:**

Anschlag an die Amtstafeln:

Angeheftet am: 05.03.2020

Abgenommen am: 23.03.2020

Für die Richtigkeit:

Tag:

23.3.2020 Name/Zeichen:

Winhöring, 04.03.2020

GEMEINDE WINHÖRING

  
Karl Brandmüller  
1. Bürgermeister

