

**BEBAUUNGSPLAN
BP Nr. 26
GE „EISENFELDEN- NÖRDLICH DER BAHN“**

MIT EINGEARBEITETEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
MASSTAB 1 : 1000

BESCHLUSSFASSUNG
vom 24.01.2006
GEMEINDE: Winhöring
LANDKREIS: Altötting
REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

1. Änderung:
2. Änderung:

VORHABENSTRÄGER::

....., den

PLANUNG:
DIPL.-ING. DIETER WENDT

Bahnhofplatz 2 84513 Töging a. Inn
Tel. (08631/92 83 51)

Töging, 03.06.2006

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Projekt-Nr. 0079



A. FESTSETZUNEN

Nr. Planzeichen Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

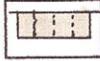
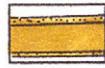
1. **Grenzen**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
2. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 2.1. **GE** Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-Personal sowie für Betriebsinhaber gemäß§ 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel sind einzuhalten:
tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) m²
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) m²
- 2.2. **GE/b** beschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Die Lärmimmissionen dieses Gebietes sind auf die zulässigen Werte eines Mischgebietes (gem. § 6 BauNVO) beschränkt.

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel sind einzuhalten:
tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) m²
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) m²

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-Personal sowie für Betriebsinhaber gemäß§ 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- 2.3. Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei Genehmigungs- und Änderungsgenehmigungsanträgen nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Die genehmigende Behörde kann unter bestimmten Voraussetzungen (lärmarme Betriebe usw.) zum schalltechnischen Gutachten eine Befreiung erteilen.
3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
- 3.1. **0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2. **WH =7,50 m** Die Wandhöhe an der Traufseite beträgt maximal 7,50 m
Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO
4. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 21a, 22 und 23 BauNVO)
- 4.1. Die Bauweise ist nicht festgesetzt. Sie erübrigt sich bei festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen
- 4.2.  Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4.3. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird durch den Bebauungsplan angeordnet, sie bleibt vorrangig gegenüber anderen Festsetzungen im BP bestehen.

- 4.4. Untergeordnete Gebäude nach Art. 63 Abs. 1 Nr.1 BayBO sind mit einem umbauten Raum bis zu 75 m³ außerhalb der Baugrenzen zulässig
- 4.5. Innerhalb der Flächen für Kleingartenanlagen sind einfache Lauben mit max. 24 m² gem. § 3 BkleigG zulässig.
5. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 Abs. 1 Satz 1 BayBO
- 5.1. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 15° -27° und begrünte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-27° zulässig.
- 5.2. Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln, Dachsteinen, Profilblech oder Dachplatten in jeweils ziegelroter bis rotbrauner Farbe oder mit natur-farbenem Zink- oder Aluminiumblech zu erfolgen.
Grasdächer sind generell zulässig.
- 5.3. Der First ist in Längsrichtung des jeweiligen Baukörpers anzuordnen.
- 5.4. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.5. Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
- 5.6. Baukörper mit einer Länge von mehr als 70 m sind entweder durch Vor- bzw. Rücksprünge in der Fassade oder durch bepflanzte Spaliere optisch zu gliedern.
6. **Stellplätze**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 Abs. 1 Satz 3 BayBO
- 6.1.  Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen
7. **Einfriedungen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 Abs. 1 Satz 4 BayBO
- 7.1. Zäune dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
Höhere Einfriedungen sind nur außerhalb der Sichtbereiche von Straßen-einmündungen in Form von Hecken zulässig.
- 7.2. Bebaute Grundstücke sind stets längs der Bahn einzufrieden.
8. **Verkehrsflächen (öffentlich) und Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)
- 8.1.  Straßenverkehrsflächen
(Bestand der Fahrbahn u. des Straßenbegleitgrüns als Hinweis)
- 8.2.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslien der Fahrbahnflächen zulässig.
- 8.3.  20 kV-Leitung mit 16 m breiter Schutzzzone
Innerhalb der Schutzzzone besteht eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung.
Alle Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der e.on Bayern rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Innerhalb der Schutzzzone ist nur die Anpflanzung von Gehölzen mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m zulässig.
- 8.4.  Transformatorenstation

9. **Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 9.1. Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten. Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen ist anzustreben. Weder Grundwasser noch Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf, der Schmutzwasser-Kanalisation zugeführt werden. (auch während der Bauzeit)
- 9.2. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:
- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- Schotterrasen
- Luft- und wasser durchlässige Betonsteine
- Rasenfugenpflaster
- Natursteinpflaster
Asphaltdecken sind auf privatem Grund als Ausnahme nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind.
- 9.3. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen ist eine Versickerung wegen der Gefahr der Schadstoffauslaugung nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig
10. **Nutzungsbeschränkung / Altlastenverdachtsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 24 BauGB
- Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „An der Bundesbahlinie Eisenfelden“ (ABuDIS-Kataster Nr. 17101024/ Auffüllungsbereich von Bodenaushub, Bauschutt, Asche, Schlacke und Produktionsrückständen einer Ziegelei) ist eine Bebauung nur zulässig, wenn vor Umsetzung von Bauprojekten eine Gefährdungsabschätzung bezüglich der Standsicherheit sowie der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ durch ein qualifiziertes Gutachterbüro vorgenommen wurde.
- Vor Baubeginn sind entsprechende Vorkehrungen zur Gefährdungsvermeidung von Personen und zur Sicherstellung der Standsicherheit der Gebäude (z.B. Bodenaustausch, entsprechende Gründung) zu treffen.
- Aushubmaterial ist unter fachtechnischer Betreuung entsprechend zu separieren und sachgerecht zu entsorgen.
- Die Ausführung der zukünftigen Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserableitung sowie die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerdynamik des Grabens sind an das Ergebnis entsprechender Bodengutachten zu orientieren. Es muß sichergestellt sein, daß es nicht zu einer verstärkten Mobilisierung von Schadstoffen ins Grund- oder Oberflächenwasser kommt.
- Der Bodenaufbau innerhalb der Verdachtsflächen sollte baubegleitend dokumentiert und bei Auffälligkeiten unverzüglich untersucht werden. Sollten im Zuge der Erkundungs- bzw. Bautätigkeiten großflächige Belastungsbereiche erschlossen werden, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
11. **Grünordnung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB
- 11.1.  Private Grünfläche ohne besondere Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung
- 11.2.  Private Grünflächen mit besonderer Nutzung als Schrebergarten zur Sicherstellung der Durchgrünung des Gebietes.
- 11.3.  Private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung:
Die Grünflächen des geplanten Parkplatzes sind neben dem Pflanzen einzelner Bäume mit Natursteinen oder Betonbruch als Lebensraum für sonnenliebende Reptilien zu gestalten.

11.4.  Private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Maßnahme: *Renaturierung des vorhandenen Grabenverlaufes durch die Aufweiterungen des Bachbettes und Schaffung wechsel-feuchter Muldenbereiche mit naturgemäß gestaltetem Uferbereich und Sicherung der angrenzenden Grünfläche für die sukzessive Entwicklung eines gewässerbegleiten-den Gehölzes.*

Ziel: *Verbesserung der Gewässerdynamik
Schaffung von wechselfeuchten Biotopstrukturen
Stärkung gewässernaher Gehölzstrukturen
Beitrag zur Vernetzung von wechselfeuchten Biotopen.*

Hinweis: *Eine verstärkte Mobilisation von Schadstoffen ins Grundwasser durch höhere Grundwasserstände in belasteten Bereichen ist auf jeden Fall zu vermeiden.*

11.5.  zu erhaltene Bäume; bei Verlust Ersatzpflanzung an gleicher Stelle

11.6.  zu pflanzende Bäume auf privatem Grund

11.7. Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

11.8. Gehölzbestände sind, soweit sie nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.

11.9. Der Abstand von Neuanpflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichsraum (2,50) des nächstgelegenen Gleises. (Abstand: 2,50m von Gleismitte + Enwuchshöhe der Bäume)

Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung

B. HINWEISE

-  1. vorgeschlagene Gebäude
-  2. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
-  3. bestehende Gebäude
-  4. bestehende Grundstücksgrenzen

C. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997
PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
In der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...23.11.2004...die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am...28.01.2005... ortsüblich bekannt gemacht.

2. ENTWURFSBESCHLUSS (Billigungs- u. Auslegungsbeschluß)

Der Gemeinderat von Winhöring hat am ...20.09.2005.... den Entwurf und die Begründung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom...20.09.2005...gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Bekanntmachung ist am ...11.10.2005...erfolgt

3. AUSLEGUNG (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...24.10.2005... bis ...25.11.2005... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen;

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Gemeinde Winhöring hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom...24.10.2005... bis ...25.11.2005... beteiligt..

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Winhöring hat in der Sitzung vom ...24.01.2006... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ...24.01.2006...als Satzung beschlossen.

6. BEKANNTMACHUNG

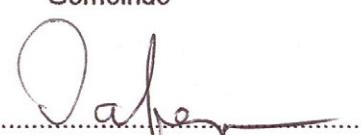
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 14. Mai 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....Winhöring....., den14. Mai 2006.....
Gemeinde


1. Bürgermeister
Daerner