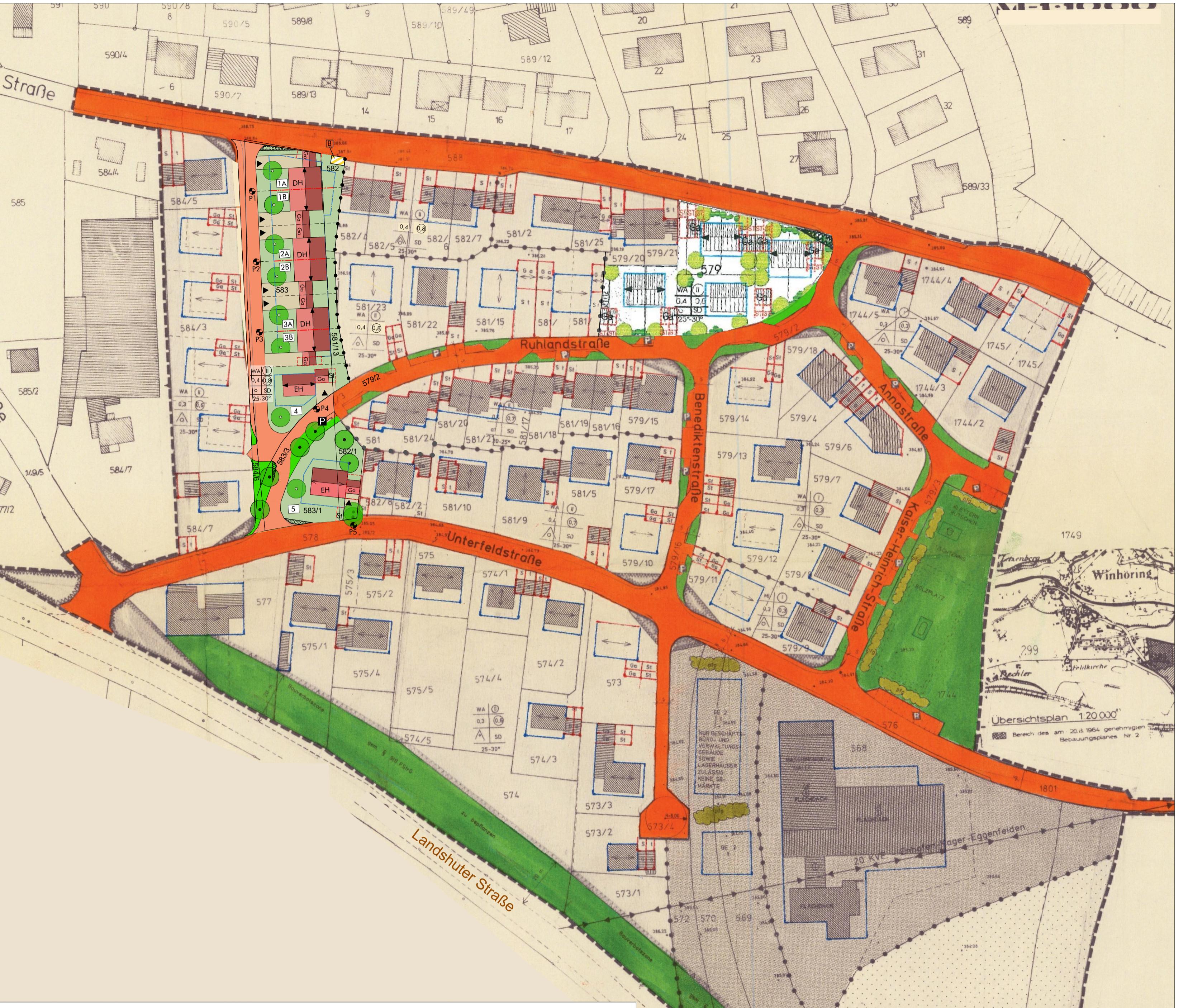
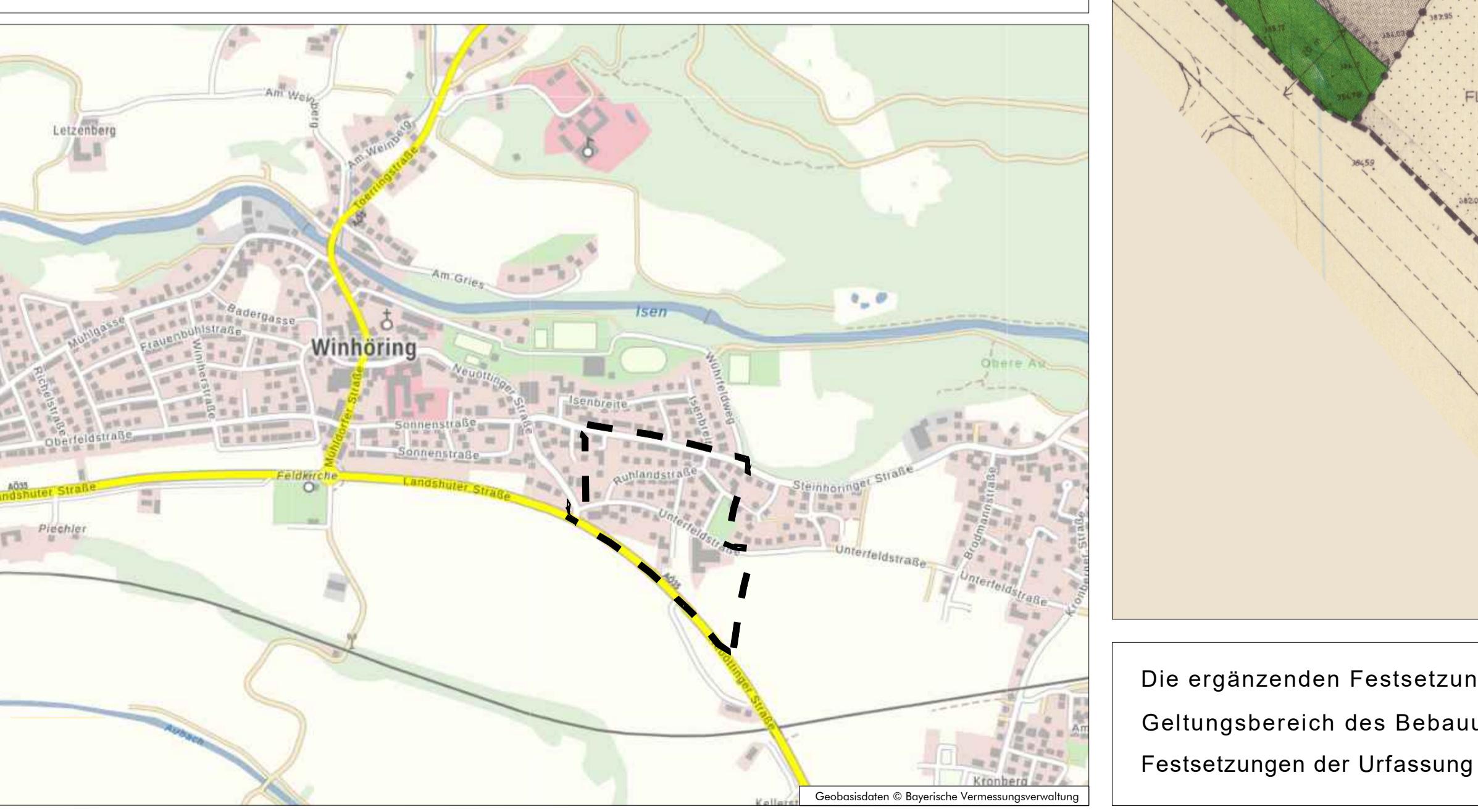


BEBAUUNGSPLAN NR. 2b "WINHÖRING-OST" 6. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000



Die ergänzenden Festsetzungen zur 6. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschluss: 22.03.1982)

A - PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANLICHE FESTSETZUNG - KOMPLETTER GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 2b**
1.1 An der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauVO
- [WA] Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
 - [MI] Mischgebiet § 6 BauVO
 - [GE] Gewerbegebiet § 8 BauVO
 - [eingeschränktes Gewerbegebiet GE2] § 8 und § 1 Abs. 4 Satz 1 BauVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauVO
- max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (gemäß Eintrag Planstell)
 - max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ (gemäß Eintrag Planstell)
 - Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - Zahl der Dachformen: Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- 1.3 Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauVO
- o Hausform als Kettenbebauung (Hausgruppe mit einer Länge von über 50 m) (abweichende Bauweise)
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 2 BauVO
 - offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 2 BauVO
- 1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Sichtfelder an Straßeneinmündungen (Nutzungsbeschränkungen)
 - öffentliche Verkehrsfläche (mit Maßangaben für Fahrbahn- und Gehwegbreiten) - innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen unverbindlich -
 - öffentliche Parkfläche P
- 1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünfläche (Spielplatz)
 - Grünfläche (Sportplatz)
 - Pflanzbezirk
- 1.6 Sonstige Planzeichen
- vorgesehene Flurstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Perlschnur nur als Begleitlinie, als Grenze gilt die bestehende od. vorgesehene Flurstücksgrenze)
 - Umrisslinie des Gebäudehauptkörpers - Lage des Gebäudehauptkörpers in der Planzeichnung unverbindlich als Vorschlag-
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2b
 - Flurgrenze mit Flurnummer
 - Gebäude Bestand
- 1.7 Flüsschema der Nutzungsabschaltung
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| zulässige Dachneigung | |

2. PLANLICHE FESTSETZUNG - BECHRÄNKUNG AUF PLANTEIL 6. ÄNDERUNG

- 2.1 Bauweise, Baugrenzen
- EH nur Einzelhäuser zulässig
 - DH (EH) Doppelhäuser zulässig (Baulinie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser, ausschließlich bei den Parzellen 1A/1B, 2A/2B und 3A/3B dürfen je 2 Doppelhäuserparzellen auch mit 1 Einzelhaus (EH) innerhalb der Baugrenze bebaut werden. In diesem Fall sind die Grundstücke 1A/1B oder 2A/2B oder 3A/3B zu verschmelzen, die gemeinsame Baulinie gilt nicht beim Einzelhaus EH.)
- 2.2 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Baum zu pflanzen
 - Baum zu erhalten
 - privater Zukunftsbereich (Staufläche vor Garage)
- 2.4 Sonstige Planzeichen
- Gebäudevorschlag mit Firstrichtung
 - Höhenbezugspunkt P1-P5 (Grenpunkt Oberkante fertige Erschließungsstraße) mit Zuordnung der betreffenden Parzellen-Nr.

B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. AUSNAHMEREGELUNG**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind Ausnahmen, die nach den §§ 2-9 vorgesehen sind, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE**
Die Abstandsbedingungen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- max. WE: maximale Zahl der Wohneinheiten (WE)
- bei Einzelhäusern max. 2 WE
 - bei Doppelhaushälften max. 1 WE
- 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei kreuzweise eingetragenen Richtungspfeilen ist die Firstrichtung entsprechend den angegebenen Richtungen entweder parallel oder senkrecht zum Straßenverlauf möglich.
- 4. NEBENANLAGEN (§ 14 BauVO)**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind auf dem Plan festgesetzten Flächen zu errichten. Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nach Art. 7 BayBO zulässig unter Einhaltung eines Stellplatzes von mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem entsprechenden Baugrundstück nachzuweisen. Mindestens 50% der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Corps vorzusehen. Die verbleibenden, nachzuweisenden Stellplätze können auch als oberirdische Stellplätze hergestellt werden, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Corp dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.
- 6. SICHTFELDER (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung darf nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen.
- 7. BAUWEISE**
Doppelhäuser (DH) oder Einzelhäuser (EH) zulässig.
Die Bauleine an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser, ausschließlich bei den Parzellen 1A/1B, 2A/2B und 3A/3B dürfen je 2 Doppelhäuserparzellen auch mit 1 Einzelhaus (EH) innerhalb der Baugrenze bebaut werden. In diesem Fall sind die Grundstücke 1A/1B oder 2A/2B oder 3A/3B zu verschmelzen, die gemeinsame Baulinie gilt nicht beim Einzelhaus EH.)
- Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderholen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Einheit zusammengefügt werden. Das Erfordernis der Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude eines Doppelhauses in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden. Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachfarbe sowie gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- 8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (HÖHENBEZUGSPUNKT):**
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFb) darf nicht mehr als 0,30 m über der fertigen Oberkante, der das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt - liegen. Diese Festlegung gilt ebenso für Garagen und Corps.
- Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abstandsrelevanten Wandhöhen.
- Für die 6. Änderung im Bereich der Heroldstraße und Ruhlandstraße (Parzellen 1A/1B bis 5) ist im Plan teil für jede Parzelle jeweils ein Grenzpunkt als Höhenbezugspunkt im Bereich der fertigen Erschließungsstraße (OK Rand einfassung) zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhe bzw. obstandsfachenrechtlichen Wandhöhe verbindlich festgelegt.
- 9. GEBÄUDEHÖHEN:**
Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festgelegt.
Die Wandhöhe bedeutet den senkrechten Abstand zwischen den festgelegten Straßenbezugspunkten und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.
Für Wohngebäude beträgt im Zusammenhang mit der 2-geschossigen Bauweise die zulässige Wandhöhe WH max. 6,50 m.
- 10. DACHNEIGUNG / DACHFORM / DACHMATERIAL:**
Bei Wohngebäuden sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° - 35° gemäß Planentrag zulässig. Als Dachabdeckungen sind nur ziegelrote, rotbraune, graubraune und graue Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis 20° sind ausschließlich bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauten (z.B. Eingangsüberdachung) zulässig. Bei Terrassenüberdachungen kann darüber hinaus Verbundsicherheitsglas (VSG) verwendet werden.
Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis 7° sind in Verbindung mit einer extensiven Begrünung der Dachfläche nur bei Garagegebäuden und Corps zulässig.
- Hinweis: Die Dachdeckung benachbarter Gebäude soll angeglichen werden.
- 11. EINFRIEDUNGEN**
Für Einfriedungen wird auf die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweiligen Fassung verwiesen.
- 12. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBERÄNDE FLÄCHEN**
Die nicht überbaubaren Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- 13. IMMISSIONSSCHUTZ**
Für Wohnbebauungen mit einem Abstand von < 112 m zur Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 35 gilt:
13.1 Es ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren gemäß Art. 62 BayBO ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen. Sich daraus ergebende Schallschutzmaßnahmen müssen umgesetzt werden.
13.2 Für Außenwohnberäume (Balkone, Terrassen, Loggien, etc.) ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BlmSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von 59 dB(A) zu gewährleisten.
- 14. REGENWASSERUNG**
Auf die Möglichkeit der Regenwasser Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBVasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetze entstehen.
- 15. GRUNDWASSER**
Wird in das Grundwasser eingegriffen, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Altötting einzuhören.
- 16. MELDEFLEID BODENDENKMÄLER**
Eventuell zu Toge tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG der Meldefleidpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder die Untere Denkmalschutzbefohlene (Landratsamt Altötting).
- 17. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB**
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Konsolidierte Fassung:
Die ergänzenden Festsetzungen zur 6. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschluss: 22.03.1982).

1. UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines:
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes entsprechen. Die Pflanzsetzungen müssen den Gütekennzeichnungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Gehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.

2. FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BEBAUUNGSGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Eingründung:
Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Streng geschnittene Formhecken sind unzulässig.

2.2 Durchgrünung:
Je angefangene 300 m Grundstücksfäche ist ein standortheimer Laubbau der Wuchsklasse I oder II einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzreihen sind mit Hilfe von Pflanzinseln zu untergliedern. Der Wurzelbereich ist mit ausreichend durchwurzelbarem Bodenmaterial herzustellen.

2.3 Versiegelung:
Flächen, welche nicht der Zuwendung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationschicht besitzen, sind unzulässig.

3. ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BÄUME I. ORDNUNG:	BÄUME II. ORDNUNG:	BÄUME III. ORDNUNG:
Acer platanoides	Spitzhorn	Birkenbaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Heckenahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Stieleiche
Quercus robur	Crataegus monogyna	Molus domestica
Tilia cordata	Litschi	Prunus avium in Sorten

alle Obst- und Nutzähume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm):
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten, u. Sorten
Walnuss: als Sämling

Auswahlliste heimische Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hainbuche
Eucryphia corymbosa Pfirsichblüten
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

In den privaten Flächen ohne Pflanzanlagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

4. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN/PFLANZENVERBANDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksfremde wie stielärmige, farbzuckrige Nadelgehölze sowie exotische buntlaubige Züchtungen von Gehölzen.

5. MAßNAHMEN ZUM ARTenschutz

5.1 Zeilliche Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzen:
Zur Vermeidung von Verlusten an sozialen Nester-, Gelegen- und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorfalles absterben sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

5.2 Schutz der heimischen Insekten:
Bei der Außenbeleuchtung soll die Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten ausschließlich UV-arme Leuchtmittel wie warmweiße LED-Leuchtkörper oder Natrium dampflampen zu verwenden. Der Einsatz von Kugelleuchten ist unzulässig.

3. ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 23.04.2024

Der Entwurf des Bebauungspfanes in der Fassung vom 23.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.05.2024 bis 02.07.2024 öffentlich ausgestellt.

4. DIE GEMEINDE HAT MIT Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2024 als Satzung beschlossen.

Winnhöring, den 24.07.2024
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG:

Winnhöring, den

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMAKUNG UND INKRAFTTRITT:

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.04.2024 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Beginnung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlongen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Winnhöring, den

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 24.07.2024 sowie die Begründung (Geheft v. 24.07.2024) sind Bestandteil der Sitzung.

D - TEXTLICHE HINWEISE

6. SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen. Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) sind bei geneigten Dächern entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - errichten.

7. HINWEIS PERFOROCHÄMPE (PFOA)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im ursprünglich ermittel