A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

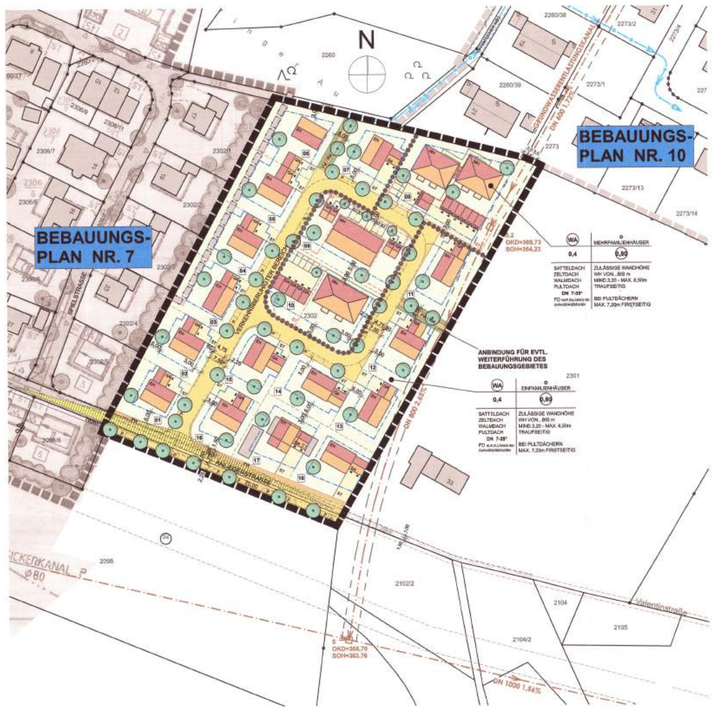
1. **Art der baulichen Nutzung:**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Rücknahme des Geltungsbereiches des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7
   - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
   - (WA) allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
   - (0,80) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO
   - 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
   - O offene Bauweise nach §22 BauNVO
   - max. WE maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten

   Zulässige Dachformen:
   - SD Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
   - ZD/WD Zelt- und Walmdächer
   - PD Pultdächer
   - FD Flachdächer (nur zulässig bei Garagengebäuden, bei Wohngebäuden sind Flachdächer unzulässig)

   Zulässige Dachneigungen:

   Bei allen Dachformen von 7° - 35°
3. **Bauweise, Baugrenzen**
   - Baugrenze
   - EH nur Einzelhäuser zulässig
   - MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
   - GA Garagen / Carport
   - ST Stellplatz privat
   - ST Flächen für Stellplätze
   - Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)
4. **Verkehrsflächen**
   - P öffentlicher Stellplatz
   - FW / RW öffentlicher Fuß-/ Radweg
   - öffentliche Straße (verkehrsberuhigt) mit Mehrzweckstreifen (Stellplätze, Begleitgrün), mit Standortvorschlag für Baumpflanzung, Fußweg und Randstreifen mit Angabe der Ausbaubreite
   - öffentliche Straße (verkehrsberuhigt) mit Stellplätzen, Begleitgrün und Standortvorschlag für Baumpflanzung mit Angabe der Ausbaubreite
   - vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsrichtung
   - Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Sichtfeld), mit Angabe der Schenkellänge in m Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung oder sonstige Sichtbehinderung (Einfriedung, Bepflanzung) von mehr als 0,80m über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig (außer Baumpflanzungen mit astfreiem Stamm über 2,5m)
5. **Grünflächen**
   - öffentliche Grünfläche
   - private Gartenfläche
   - Neu zu pflanzender Baum (Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)
6. **Sonstige Planzeichen**
   - (11) Parzellennummer
   - bestehende Grundstücksgrenze
   - aufzuhebende Grundstücksgrenze
   - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
   - 2302 Flurstücknummer
   - 5,0 Maßangabe in Metern
   - vorgeschlagene Gebäude
   - best. Entwässerungsleitung mit Schacht und Angabe des Schutzbereiches
   - best. Mittelspannungskabel mit Angabe des Schutzbereiches
7. **Nutzungsschablonen**

Nutzungsart	Bauweise zulässige Gebäudeart
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	zulässige Wandhöhe von – bis



B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. **Gestaltung und Proportionen**
   - Der First der Gebäude muss trotz frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.
2. **Dachform und -material**
   - Satteldächer (SD):
     - Dachneigung: 7° - 35° (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
     - Dacheindeckung: bei allen Dacheindeckungen sind als Farben nur ziegelrote, rotbraune, graubraune und graue Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig
   - Zeltdächer (ZD) und Walmdach (WD):
     - Dachneigung: 7° - 35°
     - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
   - Pultdächer (PD):
     - Dachneigung: 7° - 35°
     - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
   - Flachdächer (FD): Nur zulässig bei Garagengebäuden. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
   - Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
   - Dacheinschnitte sind unzulässig.
   - Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.
   - Dachgauben von max. 1,80 m Außenbreite sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
   - Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
   - Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und Dachgauben auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge aller Aufbauten nur max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. (Quergiebel, auch als sogenannte Standgiebel ausgeführt, zählen zum Begriff „Aufbauten").
   - Solaranlagen
     Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.
     Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.
3. **Garagen und Nebengebäude:**
   - Bei Einzelhäusern mit einer Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.

     Zusätzlich ist bei Einzelhäusern ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d.h. wenn bei einem Einzelhaus nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.
   - Sind auf einer Einzelhausparzelle zwei Wohneinheiten vorgesehen, so sind insgesamt drei Stellplätze auszuweisen, zwei als Garage oder Carport und einer als oberirdischer Stellplatz.
   - Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Stellplatz je Wohneinheit in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern je angefangene 2 Wohneinheiten ein oberirdischer Stellplatz nachzuweisen, wobei der Zufahrtsbereich vor Garagen/ Carports nicht als Stellplatz angerechnet wird.
   - Die Garagengebäude sind mit einer Wandhöhe von mind. 2,00 m zu errichten.
   - Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegen und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig. Holzlegen und Gartengerätehäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zugelassen. Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

     Die Höhe von Nebenanlagen wird in Anlehnung an Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf max. 3,00m festgesetzt.
4. **Stellplätze und Garagenzufahrten:**
   - Garagenzufahrtstiefen:
     - Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
   - Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
   - Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Z.B.:
     - Ökopflaster
     - Natursteinpflaster,
     - Betonsteinpflaster,
     - Rasengittersteinen oder
     - Kiesflächen, wassergebundene Decken
     - o. Ä.
   - Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen:**

   Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.
6. **Gebäudehöhen:**

   Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt.
   Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

   Bei Satteldach, Zeltdach, Walmdach und Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe WH an der Traufseite mind. 3,20m bis max. 6,50m.
   Die Mindestwandhöhe gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

   Bei Pultdächer beträgt die zulässige Wandhöhe WH an der Firstseite maximal 7,20 m.
7. **Grenzabstände:**

   Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.
8. **Parzellennummern:**

   Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellennummer angegeben.
9. **Einfriedungen:**

   Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Verteiler der Versorgungsunternehmen, Telekom, etc. sind außen bündig im Privatbereich in die Einfriedung zu integrieren.
   Damit Kleintierwechsel ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockellos und mit mind. 10cm Bodenabstand zu errichten.
10. **Grundwasser:**

    Im Bebauungsgebiet muss mit sehr hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Dadurch kann es zu Beeinträchtigungen und Zusatzmaßnahmen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Rohrdurchführungen usw. kommen. Im Weiteren kann es auch bei nicht unterkellerten Gebäuden durch den hohen Grundwasserstand zu Mehraufwendungen bei der Gründung/ Fundamentierung der Bauteile kommen.
11. **Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:**

    Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten.
12. **Hinweis:**

    Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (Stand 06.05.2019) bei HQ extrem in der nordöstlichen Ecke des Planungsbereiches kleinräumig von Überflutung betroffen. Es wird empfohlen, auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

C - GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN

1. **Private Grundstücksbereiche**

   Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² unversiegelte Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   Die Bepflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungs-anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

   Alle Flächen des Grundstücks außer Zufahrten, Zugänge und Bewegungsflächen sind als Grünflächen ohne jegliche andere Nutzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
2. **Private Verkehrsflächen**

   Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
   Zu befestigende Flächen der privaten Grundstücke sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Vollversiegelungen (Asphalt o.ä.) sind nicht zulässig.
3. **Niederschlagswasser**

   Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig auf den Grundstücken zu versickern. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung sind zu treffen.
   Eine punktförmige Einleitung über Sickerschächte o.ä. oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

   Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

   Es ist vom Privateigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) notwendig ist.
   Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

   Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.
4. **Öffentliche Verkehrsflächen**

   Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

   Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).
5. **Öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung**

   Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeintragung zu pflanzen.

   Straßenbäume sind in Baumscheiben von mindestens 4 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Befahren zu sichern.
6. **Artenliste für Gehölzpflanzungen**

   Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.

   Für die Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgrößen festgesetzt:

   Bäume
   Mindestpflanzgröße H 3xv., mB, StU 16-18 bzw. 18-20

   I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

   II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

   Sträucher
   Mindestpflanzgröße 3-4 Tr., vStr., 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Biberellrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

   In Ergänzung zu den Arten aus der Pflanzliste können Blütensträucher nach freier Wahl in Gebäudenähe gepflanzt werden.

   Nicht zulässig sind säulenförmige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntlaubige und panaschierte Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.
7. **Durchführung und Pflege der Grünflächen und Pflanzflächen**

   Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 4 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

   Ein fachlich richtiger Pflegeschnitt zur Förderung des Baumwuchses ist erlaubt.
   Ein Kappungsschnitt zur Reduzierung der Baumkrone ist nicht zulässig.

   Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust kurzfristig zu ersetzen.

   Das Mähgut von Wiesenflächen ist zu entfernen.

   Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei der Planung und dem Bau unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumstandorten gem. Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

   Im Sicherheitsbereich des Grundwasserentlastungskanals auf den Parzellen 8, 11, 12 und 13 ist eine geplante Anpflanzung mit dem VERBUND Innkraftwerke GmbH oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.

   Festsetzung zur Gestaltung nicht befestigter Flächen mit Schotter- oder Steinbelag:
   Mindestens ein Drittel der nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke darf nicht nur mit Schotter- oder Steinbelag gestaltete Fläche sein.

VERFAHRENSVERMERK

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Unterau-Süd" nach § 13b BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss:**
   Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 31.07.2018 mit Beschluss Nr. 1354 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Billigung der Planung:**
   Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 18.09.2018 mit Beschluss Nr. 1384 die Planung in der Fassung vom 07.09.2018 gebilligt.
3. **Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2018 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2019 bis 20.05.2019 öffentlich ausgelegt.
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2019 bis 16.05.2019 beteiligt.
5. **Abwägung und Satzungsbeschluss:**
   Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss Nr. 1691 vom 24.07.2019 die eingegangenen Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2018 als Satzung beschlossen

   Winhöring, den 25.07.2019

   .....
   Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
6. **Ausfertigung:**

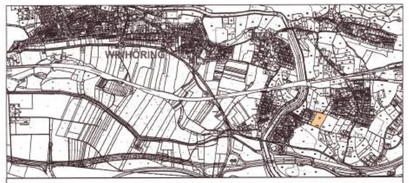
   Winhöring, den 19.08.2019

   .....
   Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
7. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
   Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB).
   Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2. Aug. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 Bau GB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.
   Der Bebauungsplan ist damit am 2 2. Aug. 2019 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

   Winhöring, den 02. Sep. 2019

   .....
   Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 38
„UNTERAU-SÜD"

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMERN: 2302, 2098T

BEBAUUNGSPLANENTWURF M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:
M. BRODMANN ARCHITEKTEN
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN:
LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A – 84503 ALTÖTTING

DATUM:
ERSTELLT: 07.09.2018
ERGÄNZT: 20.11.2018
SATZUNGSBESCHLUSS: 24.07.2019
AUSFERTIGUNG: 19.08.2019