



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „UNTERAU-SÜD II“

BEBAUUNGSPLAN M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN
FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A - 84503 ALTÖTTING

DATUM:






ERSTELLT:	15.02.2021
GEÄNDERT:	02.03.2021
ERGÄNZT:	14.04.2021
ERGÄNZT:	27.04.2021
ERGÄNZT:	27.07.2021

SATZUNGSBESCHLUSS:
AUSFERTIGUNG:


28.09.2021
29.10.2021

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Anschließende Bebauungspläne mit Angabe der Nr.
	Bestehende Ortsabrundungssatzung
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
	allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung:

	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO
0,40	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO Bei den Mehrfamilienhausparzellen P 03, P 19 und P 20 darf die Grundflächenzahl für die Herstellung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 in Anspruch genommen werden.
O	offene Bauweise nach §22 BauNVO
max. WE	maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude - bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten - bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit

Zulässige Dachformen:

SD	Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
ZD/WD	Zeit- und Walmdächer
PD	Pultdächer nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachung)
FD	Flachdächer (Dachneigung 0° - 7°) nur zulässig bei Garagengebäuden/ Carports, die Dachfläche ist extensiv zu begrünen (bei Wohngebäuden sind Flachdächer unzulässig)

Zulässige Dachneigungen:




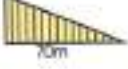
Bei SD, ZD/WD	von 15° - 35°	bei Wohngebäuden
bzw.	von 7° - 35°	bei Garagengebäuden/ Carports
Bei PD	von 7° - 35°	

3. Bauweise, Baugrenzen




	Baugrenze
	Baulinie

EH	nur Einzelhäuser zulässig
DH (EH)	Doppelhäuser zulässig (Baulinie an der Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser) Ausschließlich bei Parzellen P 12A/ 12B und P 13A/ 13B dürfen je 2 Doppelhausparzellen auch mit 1 Einzelhaus EH bebaut werden. In diesem Fall sind die Grundstücke P 12A/ 12B oder P 13A/ 13B zu verschmelzen, die gemeinsame Baugrenze und Baulinie gilt nicht bei Einzelhäuser EH.
MH	nur Mehrfamilienhäuser zulässig
GA	Garagen / Carport
ST	Stellplatz privat
ST	Flächen für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern
TG	Fläche für Tiefgarage
	Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

4. Verkehrsflächen

P	öffentlicher Stellplatz
PW / 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 0,80 m über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig (außer Baumpflanzungen mit astfreiem Stamm über 2,5 m)

5. Grünflächen

	Grünfläche öffentlich
	Grünfläche auf Privatgrund (südlich der Parzellen P 28-30 zur Randeingrünung)
	Gartenfläche privat



Neu zu pflanzender Baum
(Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)

6. Sonstige Planzeichen

P 15 Parzellennummer

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2297 Flurstücknummer

Maßangabe in Metern

vorgeschlagene Gebäude

best. Entwässerungskanal mit Schacht
und Angabe des Schutzbereiches
zuständiger Spartenträger: Verbund Innkraftwerke GmbH

best. Wasserversorgungsleitung - nachrichtlich übernommen
wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme in die öffentliche
Verkehrsfläche verlegt

best. 20KV-Leitung - nachrichtlich übernommen
mit Angabe des Schutzbereiches
zuständiger Spartenträger: Kommunale Energienetze Inn-Salzach
GmbH&Co.KG

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: 15° - 35° bei Wohngebäuden
bzw. 7° - 35° bei Garagengebäuden/ Carports
(symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
 - Dacheindeckung: bei Dacheindeckungen sind als Farben nur ziegelrote, rotbraune, graubraune und graue Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig
- Zeltdächer (ZD) und Walmdach (WD):
 - Dachneigung: 15° - 35° bei Wohngebäuden
bzw. 7° - 35° bei Garagengebäuden/ Carports
 - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
- Pultdächer (PD): Nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachung)
 - Dachneigung: 7° - 35°
- Flachdächer (FD): 0° - 7° nur zulässig bei Garagengebäuden/ Carports
Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude eines Doppelhauses in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelassen werden. Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachfarbe sowie gleicher Trauf- und Firsthöhe 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. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.
Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufständigung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Bei Einzelhäusern je Wohneinheit und bei Doppelhaushälften sind mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

- Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
- Mindestens 50% der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Die verbleibenden, nachzuweisenden Stellplätze können auch als oberirdische Stellplätze hergestellt werden, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.
- Ausschließlich bei Mehrfamilienhäusern können die nachzuweisenden Stellplätze auch als Tiefgarage errichtet werden.
- Bei Pflegeeinrichtungen und Wohnheimen jeglicher Art ist ein oberirdischer Stellplatz je angefangene 2 Betten nachzuweisen.
- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des §23 Abs. 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 Traufwandhöhe von Garagen und Nebengebäuden in Bezug auf den festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (s. Punkt B 5.) darf max. 3,00 m betragen.

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.

Folgender Höhenbezugspunkt – OK Grenzpunkt im Bereich der fertigen Erschließungsstraße – wird jeweils für die betreffende Parzelle verbindlich für die Bestimmung der Höhenlage und der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe festgelegt:

Grenzpunkt NO:	P 01, P 02, P 03, P 04, P 05, P 06, P 12A, P 13A, P 17, P 21, P 22, P 23, P 25, P 26, P 27, P 28, P 29, P 30
Grenzpunkt NW:	P 12B, P 13B, P 14, P 15, P 18, P 19, P 20, P 24
Grenzpunkt SO:	P 07, P 08, P 09, P 10, P 16

6. Gebäudehöhen:

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (s. Punkt B 5.) und dem Schnittpunkt Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Satteldach, Zelt Dach und Walmdach beträgt die zulässige Wandhöhe WH

- bei Einzelhäusern an der Traufseite mind. 3,20 m bis max. 6,50 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m
- bei Mehrfamilienhäusern an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m

Die Mindestwandhöhe gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

7. Zulässige Abgrabungen/ Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erzielung von ebenen Garten-/ Terrassenflächen o.Ä. sind zulässig.

Die Höhendifferenz der durchgeführten Abgrabungen/ Aufschüttungen ist bei allen Anschlüssen (an den Grundstücksgrenzen und auch innerhalb der Grundstücksfläche) mit natürlich ausgebildeten bepflanzten Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1 (45° Grad) auszugleichen.

Sichtbare Stützwände, Gablonen, Steinmauern o.Ä. sind nicht zulässig.

Bei der Ausbildung von Böschungen ist die notwendige Flächenentwässerung (auf dem eigenen Grundstück) zu berücksichtigen.

- 7.2 Belichtung von Räumen im Kellergeschoss:

Das Freilegen von Kellerfassaden zur natürlichen Belichtung von Kellerräumen ist begrenzt auf eine Gebäudeseite mit einer Ansichtsfläche (Fassadenfläche Kellerwand bis OKFFB EG) von maximal 10 m².

Für die Ausbildung der notwendigen Böschungen für Lichtgräben gilt ebenfalls die Festsetzung 7.1.

8. Grenzabstände:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO in der Fassung vom 01.02.2021/ ergänzt 01.06.2021) sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

9. Parzellennummern:

Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellennummer angegeben. Bei Doppelhaushälften ist die Parzellennummer in A und B aufgeteilt.

10. Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Verteilerschränke der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind – von der öffentlichen Verkehrsfläche her uneingeschränkt zugänglich – außenseitig bündig in die Einfriedung zu integrieren.

Damit Kleintierwechsel ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockellos und mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten.

11. 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. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

12. Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen eventuell auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

13. Hinweis zur Meldepflicht Bodendenkmäler:

Innerhalb dem Planungsgebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde zu melden.

14. Hinweis zur Abwasserentsorgung:

Die Parzellen P 01, P 28, P 29, und P 30 sowie unter Umständen die Parzellen P 02 und P 19 können aufgrund der unzureichenden Leitungstiefe nicht im Freigefälle an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer muss in diesem Fall eigens eine Hebeanlage errichten, betreiben und unterhalten.

15. Hinweis zur Lage im technisch von Hochwasser geschützten Gebiet:

Das Vorhaben liegt in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Es wird durch die Stauhaltungs-dämme der Innstau-stufe Neuötting bis zu einem 1000-jährigen Hochwasser geschützt. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Bei noch größeren Hochwasserereignissen können die Schutzbauten überströmt werden und es kann zu einem schlagartigen Versagen kommen.

Deshalb wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

16. Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen:

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aus-hub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

C - GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN

1. Versiegelung

Die Bodenversiegelung der öffentlichen und privaten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind zu befestigende Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

2. Niederschlags-/Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken zu versickern. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. 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 (z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung) sind zulässig. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist vom Privateigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) 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 in den Regenwasserkanal einzuleiten oder auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.

3. Allgemeine Festsetzungen Grünflächen

3.1 Private Grünflächen

Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt einem Obstbaum als Hochstamm können auch 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden.

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

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Flächendeckendes, loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

3.2 Öffentliche Grünflächen

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

Straßenbäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 8 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Befahren zu sichern.

Sollte eine offene Bauweise nicht möglich sein, kann die Pflanzfläche in eine offene und eine überbaute Fläche mit entsprechendem Substrat unterteilt werden (siehe auch FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen).

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume, eine veränderte räumliche Anordnung bis zu 5 m zulässig.

Die erstellten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

Wiesenflächen sollen artenreich und mehrjährig angelegt und extensiv gepflegt werden.

3.3 Freiflächengestaltungsplan

Werden 4 oder mehr Wohneinheiten auf einem Grundstück geschaffen, ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner anzufertigen und muss detaillierte Angaben zu Versiegelung, Entwässerung, Bepflanzung, Einfriedung, Müllstandort und Spielplatz enthalten.

4. Artenliste für Gehölzpflanzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume I. Ordnung in einer Art zu pflanzen. Abschnittsweise kann die Art gewechselt werden.

Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang. Kleinkronige Gehölze und Bäume der Wuchsklasse III werden nicht als Baumpflanzung angerechnet.

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

4.1 Bäume

Mindestmaß Baumgruben

Baum I. und II. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,8 m
Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,6 m

Mindestpflanzgröße

Baum I. und II. Ordnung: H 3xv., mB, StU 16-18 bzw. 18-20
Obstbäume: H 3xv., StU 12-14

<u>I. Ordnung</u>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde

<u>II. Ordnung</u>	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstgehölze	

4.2 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 alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.3 Heckenpflanzungen im privaten Bereich

Geschnittene Hecken sind nur als Untergliederung von Gärten gestattet.
Nachfolgend aufgeführte Arten dürfen verwendet werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Als Abgrenzung zur freien Landschaft sind nur Mischhecken aus freiwachsenden heimischen Sträuchern (s. Pkt. 4.2 Sträucher) gestattet.
Vorzugsweise wird eine Mischhecke aus freiwachsenden und einheimischen Sträuchern empfohlen. Nur entlang von Grundstücksgrenzen direkt angrenzender Baugrundstücke kann eine Formhecke als Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,0 m errichtet werden. Formhecken zur Erschließungsstraße und landwirtschaftlich Nutzflächen hin sind unzulässig.

4.4 Pflanzverbote

Nicht zulässig sind säulenförmige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntblaubige und panaschierte Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

5. Ortsrandeingrünung im Süden

Im Privatbereich der Bauparzellen P 28, P 29 und P 30 ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 10 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes anzupflanzen.

Es ist eine gestaffelt aufgebaute Gehölzpflanzung anzulegen, wobei die vorgegebenen Bäume vorrangig im mittleren Bereich zu verwenden sind.
Die Eingrünung ist als 5-reihige Pflanzung, Pflanzabstand ca. 1,5 m, Reihenabstand ca. 1,5 m auszuführen. Dabei sind 95 % Sträucher und 5 % Bäume als Heister 150-200 cm zu verwenden.

Ein ca. 2 m breiter Streifen, direkt an die private Grünfläche anschließend, ist frei von Bepflanzung zu halten. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

Aufbau Gehölzgürtel:
95 % Sträucher und 5 % Bäume
Pflanzabstand: ca. 1,5
Reihenabstand: ca. 1,5 m

Bäume (Heister 150-200)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Str. 2xv 60-100)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose

6. Durchführung und Pflege der Grün- und Pflanzflächen

Je Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen und mit einer Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Ein fachlich richtiger Pflegeschnitt zur Förderung des Baumwachses 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 den Wiesenflächen ist zu entfernen.

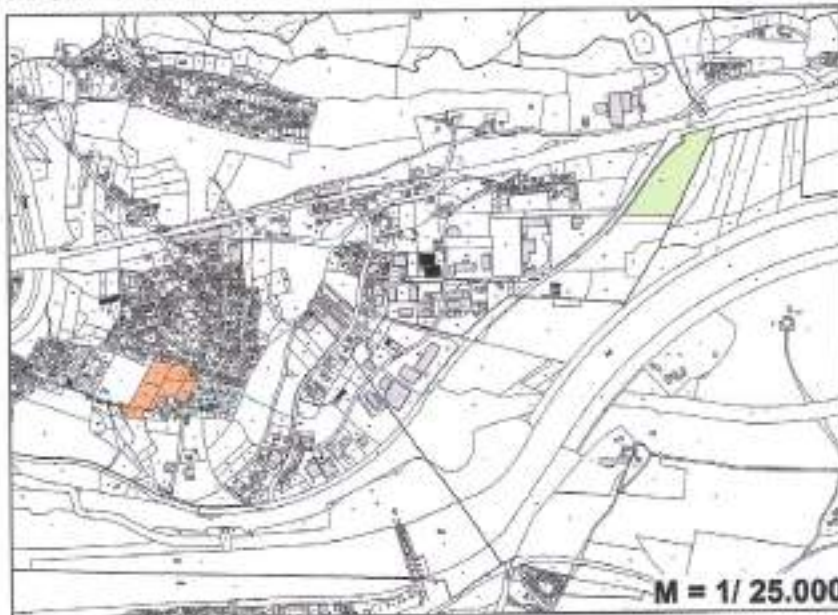
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sowie schon erwähnte Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ 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. Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich Bodenabtrag und Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Flurnummer 2600/18 Gemarkung Winhöring mit insgesamt 11.857 m² festgesetzt. Die einzelnen Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan – Kompensation vom 27.07.2021 beschrieben.

ÜBERSICHT LAGE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE FLST. - NR. 2600/18T / GEMARKUNG WINHÖRING



8. Maßnahme zur Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Quartiere und Verbund- und Jagdlebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln:

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natrium dampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutefiere von Fledermausarten).

Der Einsatz von Kugelleuchten ist unzulässig.

Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70° bzw. Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z. B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) für Beleuchtungseinrichtungen im öffentlichen Raum (v. a. Straßenbeleuchtung).

VERFAHRENSVERMERK:

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Unterau Süd II“

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 23.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 hat in der Zeit vom 12.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 hat in der Zeit vom 12.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2021 bis 07.09.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2021 bis 07.09.2021 beteiligt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2021 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 28.09.2021



Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister



7. **Ausfertigung:**

Winhöring, den 29. Okt. 2021



Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister



8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. Jan. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Winhöring, den 17. Feb. 2022



Brandmüller
1. Bürgermeister

