FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERWEITERUNGSBEREICH „KRONBERG WEST"

Hinweis:
Für den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 6 „Kronberg" sind die bestehenden Festsetzungen der 1. - 4. Änderung uneingeschränkt gültig.
Dies gilt auch für die Flurst.-Nr. 1930/51, 1953/27 und 1953/ 37 jew. Gemarkung Winhöring.
Für den Bereich der Erweiterung gelten die neuen nachfolgend beschriebenen Festsetzungen.

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung:

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A.1.2 Aufzuhebender Geltungsbereich

A.1.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

A.1.4 WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

A.2. Maß der baulichen Nutzung:

A.2.1 0,8G max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO

A.2.2 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
Bei der Mehrfamilienhausparzelle P 03 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.

A.2.3 O offene Bauweise nach §22 BauNVO

A.2.4 max. WE maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhushälften: max. 1 Wohneinheit
- bei Mehrfamilienhäusern: max. 4 Wohneinheit

A.2.5 Zulässige Dachformen:

SD	Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
ZD/WD	Zelt- und Walmdächer
PD	Pultdächer nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachung)
FD	Flachdächer (Dachneigung 0° - 7°) nur zulässig bei Garagengebäuden/ Carports in Verbindung mit extensiver Begrünung der Dachflächen

A.2.6 Zulässige Dachneigungen:

Bei SD	von 20° - 35°	bei Wohngebäuden bzw.
	von 7° - 35°	bei Garagengebäuden/ Carports
Bei ZD/WD	von 15° - 30°	bei Wohngebäuden bzw.
	von 7° - 30°	bei Garagengebäuden/ Carports
Bei PD	von 7° - 35°	nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen
Bei FD	von 0° - 7°	Flachdächer nur zulässig bei Garagengebäuden/ Carports in Verbindung mit extensiver Begrünung der Dachfläche

A.3. Bauweise, Baugrenzen

A.3.1 Baugrenze

A.3.2 Baulinie

A.3.3 EH nur Einzelhäuser zulässig

A.3.4 DH (EH) Doppelhäuser zulässig
(Baulinie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser)
Ausschließlich bei den Parzellen P 04a/ P 04b, P 06a/ P 06b und P 14a/ P 14b dürfen je 2 Doppelhausparzellen auch mit 1 Einzelhaus EH bebaut werden. In diesem Fall sind die Grundstücke P 04a/ P 04b oder P 06a/ P 06b oder P 14a/ P 14b zu verschmelzen, die gemeinsame Baugrenze und Baulinie gilt nicht beim Einzelhaus EH.

A.3.5 MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig

A.3.6 GA Garagen / Carport

A.3.7 ST Stellplatz privat

A.3.8 ST Flächen für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern

A.3.9 TG Fläche für Tiefgarage

A.3.10 Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

A.4. Verkehrsflächen

A.4.1 P öffentlicher Stellplatz

A.4.2 öffentliche Straße (verkehrsberuhigt) mit Stellplätzen, Begleitgrün und Standortvorkehrung für Baumpflanzung mit Angabe der Ausbaubreite

A.4.3 vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsrichtung

A.5. Grünflächen

A.5.1 Grünfläche öffentlich

A.5.2 Grünfläche auf Privatgrund zur Randeingrünung (nördlich der Parzelle P 01, nördlich und westlich der Parzelle P 02)

A.5.3 Gartenfläche privat

A.5.4 Neu zu pflanzender Baum (Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)

A.6. Sonstige Planzeichen

A.6.1 P 15 Parzellennummer

A.6.2 bestehende Grundstücksgrenze

A.6.3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

A.6.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

A.6.5 1847 Flurstücknummer

A.6.6 5,0 Maßangabe in Metern

A.6.7 vorgeschlagene Gebäude

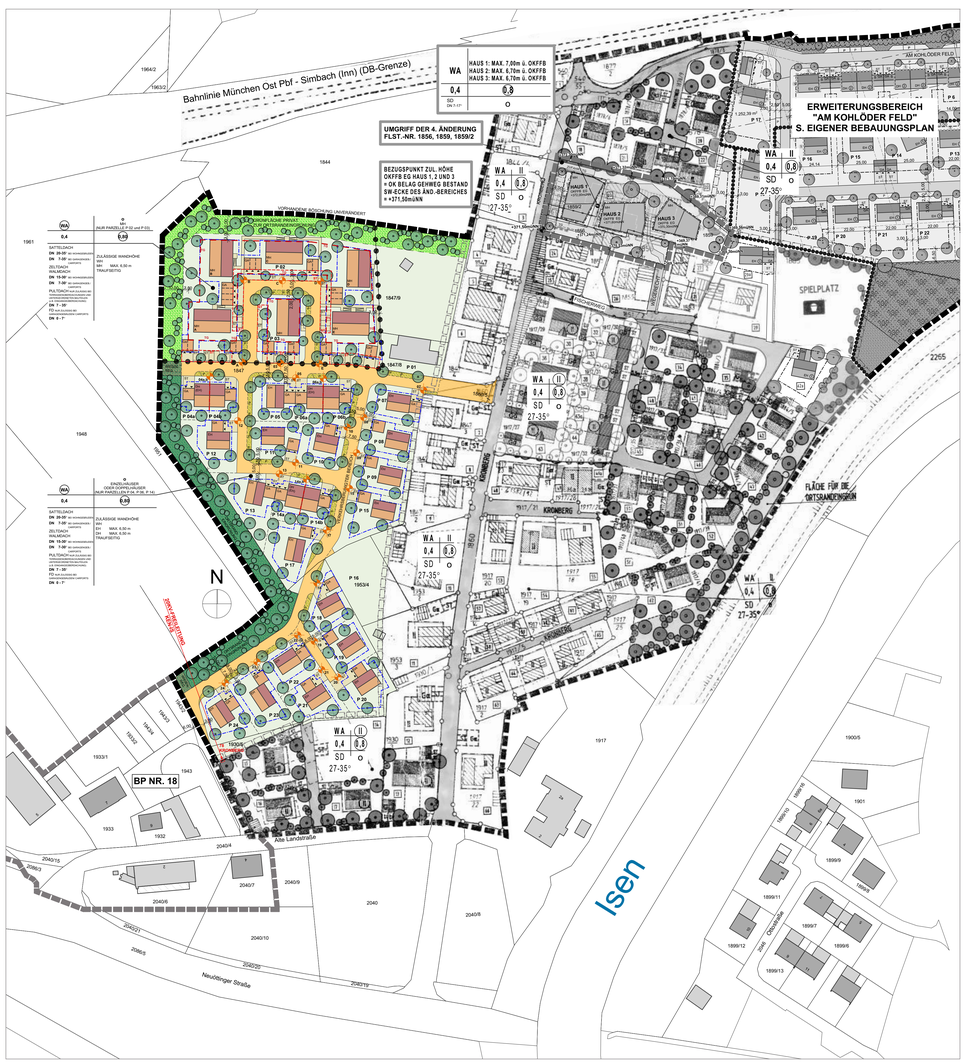
A.6.8 A Höhenbezugspunkt Oberkante fertige Erschließungsstraße mit Zuordnung Parzellen-Nr.
Bei der Mehrfamilienhausparzelle P 02 erfolgt die Zuordnung zu den Häuser A - E

A.6.9 20KV best. 20KV-Freileitung - nachrichtlich übernommen

zuständiger Spartenträger:
Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG

A.7. Nutzungsschablonen

Nutzungsart	Bauweise zulässige Geschoßzahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	zulässige Wandhöhe WH max. bis



B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

B.1. Gestaltung und Proportionen

B.1.1 Der First der Gebäude muss trotz frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

B.2. Dächer

B.2.1 Dachform und -material
Satteldächer (SD):
- Dachneigung: 20° - 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° - 30° bei Wohngebäuden
  bzw. 7° - 30° 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):
- nur zulässig bei Garagengebäuden/ Carports in Verbindung mit extensiver Begrünung der Dachfläche
- Dachneigung: 0° - 7°

B.2.2 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 aneinandergebaut werden. Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachfarbe sowie gleicher Traufi- und Firsthöhe auszuführen.

B.2.3 Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

B.2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

B.2.5 Kamine müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen.
Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.

B.2.6 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.

B.2.7 Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

B.2.8 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".)
Bei den Mehrfamilienhausparzellen P02 und P03 darf die Gesamtlänge aller Aufbauten max. 40% der Gebäudelänge betragen.

B.2.9 Anordnung von Dachaufbauten:
Auf eine symmetrische Anordnung von Dachaufbauten ist grundsätzlich zu achten.

B.2.10 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 Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

B.3. Garagen und Nebengebäude:

B.3.1 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.

B.3.2 Bei Pflegeeinrichtungen und Wohnheimen jeglicher Art ist ein oberirdischer Stellplatz je angefangene 2 Betten nachzuweisen.

B.3.3 Untergeordnete Nebengebäuden 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.

B.3.4 Die Traufwandhöhe von Garagen und Nebengebäuden in Bezug auf den festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (s. Punkt B 5.) darf max. 3,00 m betragen.

B.4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

B.4.1 Garagenzufahrtsfreien:
- Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.

B.4.2 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.

B.4.3 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, z.B.:
- Ökopflaster
- Natursteinpflaster,
- Betonsteinpflaster,
- Rasengittersteinen oder
- Kiesflächen, wassergebundene Decken
- o. Ä.

B.4.4 Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

B.5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

B.5.1 Für jede Parzelle ist im Planteil ein Höhenbezugspunkt im Bereich der fertigen Erschließungsstraße (OK Straßenfahrbahnmitte) zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhe bzw. abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe verbindlich festgelegt.

B.5.2 Für die Mehrfamilienhausparzelle P 02 werden die Bezugspunkte den Häusern A – E direkt zugeordnet.

B.5.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. Diese Festlegung gilt ebenso für Garagen und Carports.

B.5.4 Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abstandsflächenrelevanten Wandhöhen.

B.6. Gebäudehöhen:

B.6.1 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 der Außenwand (Wandaußenseite) mit der Dachhaut.

B.6.2 Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die maximal zulässige Wandhöhe WH
- bei Einzelhäusern an der Traufseite max. 6,50 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite max. 6,50 m
- bei Mehrfamilienhäusern an der Traufseite max. 6,50 m

B.7. Zulässige Abgrabungen/ Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:

B.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, Gabionen, Steinmauern o.Ä. sind nicht zulässig.

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

B.7.2 Belichtung von Räumen im Kellergeschoss:
Das Freilegen von Kellertfassaden 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 B.7.1.

B.8. Grenzabstände:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, ist einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

B.9. Parzellennummern:

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

B.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.

B.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.

B.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.

B.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 Denkmalschutzbehörde zu melden.

B.14. Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen:

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub 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.

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

Das Vorhaben liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Es wird durch die Stauhaltungsdämme der Isen und des Inns vor einem tausendjährlichen Hochwasser HQ 1000 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.

C - GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNGEN

C.1. Versiegelung

C.1.1 Die Bodenversiegelung der öffentlichen und privaten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

C.1.2 Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind zu befestigende Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

C.1.3 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.
Zum Zweck des Bauteilschutzes (Sockelschutz) sind Traufstreifen entlang von Gebäuden bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m ausgenommen.

C.2. Niederschlags- / Oberflächenwasser

C.2.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschichtt 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 Voraussetzungen 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) ist 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 von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
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.

C.3. Allgemeine Festsetzungen Grünflächen

C.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. Bei Hochstämmen sind starkwüchsige und bei Halbstämmen sind mittelstarke Unterlagen zu verwenden.

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.

C.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 entstehen 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.

C.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.

C.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:

C.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

I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze	

C.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	Hundrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C.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

Vorzugsweise wird eine Mischhecke aus freiwachsenden und einheimischen Sträuchern (s. Pkt. C.4.2 Sträucher) 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen hin sind unzulässig.

C.4.4 Pflanzverbote
Nicht zulässig sind säulenförmige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntlaubige und panachierte Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

C.5. Ortsrandeingrünung im Norden und Westen

Im Privatbereich der nördlichen und nordwestlichen Bauparzellen (P 01 und P 02) ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 10 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes anzupflanzen.

Im öffentlichen Bereich ist in der westlichen Grenze ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes anzupflanzen.

Es ist eine gestaffelt aufgebaute Gehölzpflanzung anzulegen, wobei die vorgegebenen Bäume vorzusehen sind.
Die Eingrünung ist als 5-6-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.

Aufbau Gehölzgürtel:
95 % Sträucher und 5 % Bäume
Pflanzabstand: ca. 1,5 m
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	Weißdorn
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Kriechende Rose
	Rosa canina	Hundrose

C.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 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 zu ersetzen.

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.

C.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB wird von einer Eingriffsregelung abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung mit den erforderlichen Kartierungen prüfungsrelevanter Arten ist noch in Bearbeitung. Sollten Maßnahmen erforderlich sein, werden diese nachgereicht.

C.8. Minimierungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung des Büros natureconsult vom 12.08.2021:

M-01 - Zeitliche Festsetzung zur Gehölzentfernung:
Zur Vermeidung von Brutplatzverlusten sind sämtliche Gehölze und Staudenfluren außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG, also nur von 01. Oktober bis 28./29. Februar jedes Jahres zu entfernen.
M-02 - Vermeidung von betriebsbedingten Störungen für Quartiere und Verbund- und Jagdliebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln:
- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutetiere 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)
M-03 - Berücksichtigung der Ansprüche gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten bei der Ortsrandeingrünung:
Eintlang der Westseite des festgesetzten 10 m breiten Streifens der Ortsrandeingrünung ist auf der Westseite des Geltungsbereichs ein zwischen 4,0 m bis 5,0 m Breite variierender Bereich zur Entwicklung eines Staudensaums vorzusehen. Hier sind über Ansaat mehrjährige, möglichst artenreiche Hochstauden und Altgrasfluren zu entwickeln.

VERFAHRENSVERMERK
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg" nach § 13b BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 15.10.2019 gemäß § 13b BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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 06.08.2021 bis 07.09.2021 beteiligt.

3. 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.

4. Die Gemeinde Winhöring 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

(Siegel)

.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

5. **Ausfertigung:**

Winhöring, den .....

(Siegel)

.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Zeiten 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 .....

(Siegel)

.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„KRONBERG"
5. ÄNDERUNG
ERWEITERUNG (KRONBERG WEST)