A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

0,80 — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO

0,40 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
Ausschließlich bei den Mehrfamilienhäusern der Parzellen 5, 6 und 18 ist bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,80 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) zulässig.

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 — 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

Baulinie

EH — nur Einzelhäuser zulässig

DH (EH) — Doppelhäuser zulässig
(Baulinie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser)
Ausschließlich bei den Parzellen 19A/ 19B und 20A/ 20B dürfen je 2 Doppelhausparzellen auch mit 1 Einzelhaus EH bebaut werden.
In diesem Fall sind die Grundstücke P 19A/ P 19B und P 20A/ P 20B zu verschmelzen, die gemeinsame Baugrenze und Baulinie gilt nicht beim Einzelhaus EH.

MH — nur Mehrfamilienwohnhäuser zulässig
(nur Parzellen 5, 6 und 18)

GA — Garagen / Carport

ST — Stellplatz privat

ST — Flächen für Stellplätze

TG — Fläche für Tiefgarage

Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längs-Richtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

4. **Verkehrsflächen**

P — öffentlicher Stellplatz

öffentliche Straße (verkehrsberuhigt) mit Stellplätzen, Begleitgrün und Standortvorschlag für Baumpflanzung mit Angabe der Ausbaubreite

vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsrichtung

▽+374,87 müNN — Höhenkote Straßenplanung Bezugspunkt in müNN

5. **Grünflächen**

Grünfläche öffentlich

VERSICKERUNGSMULDE FLN. 1

Versickerungsmulde für Straßenentwässerung

Gehölzfläche Bestand

Grünfläche privat

Gartenfläche privat

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

+370,40 müNN — Höhenkote Gelände Bestand
Bezugspunkt in müNN

6. **Sonstige Planzeichen**

11 — Parzellennummer

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1832 — Flurstücknummer

5,0 — Maßangabe in Metern

vorgeschlagene Gebäude

(7742-1013) — Kartierte Biotopfläche zu erhalten/ mit Angabe der Nr. „Extensivgrünland bei Steinhöring"

Wasserversorgungsleitung DN 200
nachrichtlich übernommen
mit Angabe Schutzzonenbereich in Metern

20-kV Einfachtreileitung
nachrichtlich übernommen - Bayernwerk Netz GmbH
mit Angabe Schutzzonenbereich in Metern

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° (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: 15° - 35°
  - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
- Pultdächer (PD): Nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachung)
  - Dachneigung: 15° - 35°
  - Dacheindeckung: wie bei den Satteldächern
- Flachdächer (FD): Nur zulässig bei Garagengebäuden
  Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform/ Dachneigung/ Dachdeckung/ Dachfarbe und gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- 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 Firsthöhe 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 Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

3. **Garagen und Nebengebäude:**

- Bei Einzelhäusern sind je Wohneinheit 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 der Parzellen 5 und 6 können die nachzuweisenden Stellplätze auch als Tiefgarage errichtet werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzlegen und Gartengeräthäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig.
  Holzlegen und Gartengeräthäuser 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 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 Straßen- rand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.

Folgender Grenzpunkt (gemessen am Straßenrand) wird als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage der betreffenden Parzelle verbindlich festgelegt:
Grenzpunkt NO: Parzelle 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 17 u. 18
Grenzpunkt NW: Parzelle 5, 6, 9, 16
Grenzpunkt SO: Parzelle 8, 15
Grenzpunkt zwischen Parzelle 19A/19B bzw. 20A/20B:
bei Doppelhäusern der Parzellen 19A – 20B

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 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

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

7.1 Die bestehende Geländeoberflächen entlang der westlichen und südlichen öffentlichen Ortsrandeingrünung (siehe auch Eintrag der bestehenden Geländehöhenkoten im Plan) dürfen nicht verändert werden.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erzielung von ebenen Garten-/ Terrassen-Flächen 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.
Als Ausnahme werden sichtbare Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ausschließlich bei den Südseiten der Parzellen 2, 3 und 4 zugelassen.
Bei der Ausbildung von Böschungen ist die notwendige Flächenentwässerung (auf dem eigenen Grundstück) zu berücksichtigen.

7.3 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 7.2.

8. **Grenzabstände:**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung 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:**

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen in der Gemeinde Winhöring (Einfriedungssatzung).
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 sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten.

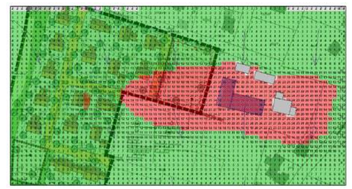
11. **Grundwasser/ Hangwasser:**

Im Bebauungsgebiet muss mit periodisch erhöhtem 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.
Im Weiteren muss bei den südlichen und westlichen Parzellen zusätzlich mit Hangwasser gerechnet werden. Daher ist vor Baubeginn das jeweilige Grundstück auf anstehendes oder drückendes Wasser zu prüfen.

Wird in das Grundwasser eingegriffen, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Altötting einzuholen.

12. **Immissionsschutz:**

Gemäß der überarbeiteten Immissionsschutzuntersuchung - Projekt-Nr. WIN-5068-01_E05 vom 17.02.2025/ Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB/ Landshut wird folgende Festsetzung getroffen:
In den Bauparzellen Nrn. 1 - 4, 8 - 12 und 14 - 20 ist eine Wohnnutzung zulässig. In dem in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Bereich (Bauparzellen Nrn. 5 – 7) ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb auf FlNr. 1630, Gemarkung Winhöring, die Tierhaltung nachweislich aufgegeben hat. Für die Bauparzelle 13 wäre eine Wohnnutzung denkbar, wenn das Wohngebäude innerhalb der Baugrenzen vollständig außerhalb des in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Bereiches angeordnet wird.



13. **Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:**

Aufgrund der Nähe zu dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

14. **Hinweis zu Altlasten/ Perfluorooctansäure (PFOA):**

14.1 Altlasten:
Werden während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen, die auf eine Altlast o.ö. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

14.2 Perfluorooctansäure (PFOA):
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet im Landkreis Altötting. Durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt vom Juli 2022, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten PFOA-Belastungsgebiets vorliegen können.

15. **Bodendenkmal:**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Parzellen 12, 17 und 18 sowie der Flurnummern 1832/21 und 1832 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting zu beantragen ist.

C - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Versiegelung**

Die Bodenversiegelung der öffentlichen und privaten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.
Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind zu befestigende Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

2. **Oberflächenwasser**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig auf den Grundstücken zu versickern. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwassernutzung sind zu treffen.
Eine punktförmige Einleitung über Sickerschächte o.ö. 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 in den Regenwasserkanal einzuleiten oder auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.

3. **Allgemeine Festsetzungen**

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.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeintragung zu pflanzen.
Straßenbäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Befahren zu sichern.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, bei 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.

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.

Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 14-16 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:

4.1 Bäume
Mindestpflanzgröße H 3xv., mB, StU 14-16 bzw. 18-20

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	

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 nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.3 Heckenpflanzungen im privaten Bereich

Nachfolgend aufgeführte Arten dürfen als geschnittene Hecken verwendet werden:

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

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

5. **Ortsrandeingrünung im Süden**

Entlang der Grundstücksgrenze im Süden ist auf einem 10 m breiten Streifen ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung des Baugebiets zu pflanzen.
Im Anschluss an die Bebauung ist eine 5-reihige, gestaffelt aufgebaute Gehölzpflanzung anzulegen, wobei die vorgegebenen Bäume vorrangig im mittleren Bereich zu verwenden sind. Ein ca. 2 m breiter Streifen, direkt an die private Gartenfläche anschließend, ist frei von Bepflanzung zu halten.
Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass ein unregelmäßiger Randbereich mit vereinzelten Einbuchtungen entsteht.
Die unbepflanzten Bereiche sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

Aufbau Gehölzgürtel:
85 % Sträucher und 15 % Bäume
Pflanzabstand: ca. 1,5 – 1,8 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)

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder

6. **Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Vegetationsbestände**

6.1 Biotop Nr. 7742-1013-000

Das Biotop im Westen des Geltungsbereichs ist zu erhalten und zu schützen.
An der Ostseite des Biotopes ist ein mindestens 4 m breiter Pufferstreifen zu den angrenzenden Grundstücken anzulegen. Die Fläche ist als Wiese mit einzelnen Gehölzen auszubilden und ebenso wie das Biotop extensiv zu pflegen, d.h. 2-malige Mahd/ Jahr incl. Mahdgutabtfuhr. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

6.2 Gehölzfläche im Südosten

Die bestehende Gehölzfläche im Südosten im Bereich der neu zu erstellenden Ortsrandeingrünung ist zu erhalten.

7. **Durchführung und Pflege der Grün- und Pflanzflächen**

Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 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 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) 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.

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Steinhöring" nach § 13a BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 14.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 15.04.2025 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 15.04.2025 beteiligt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2025 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 29.04.2025

(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 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 .....

(Siegel)

.....
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSÜBERSICHT:

VERFAHRENS-ART:	BEZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH:	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS:	SATZUNGSBESCHLUSS: GEFASST:	SATZUNGSBESCHLUSS: BEKANNT-MACHUNG:	BEMERKUNG FESTSETZUNGEN:
Aufstellung		27.01.2009	27.04.2010	22.07.2010	
1. Änderung	Erweiterungsbereich Am Kupferberg 1-7 u. Pfäldt-Hohenester-Straße	19.11.2019	30.06.2020	07.07.2020	Erweiterungsbereich eigene Festsetzungen!
2. Änderung	Änderung Erweiterungsbereich Am Kupferberg 1-7 u. Pfäldt-Hohenester-Straße	14.05.2024	29.04.2025		Erweiterungsbereich eigene Festsetzungen Fassung 1. Änderung integriert!

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„STEINHÖRING"
2. ÄNDERUNG

MH P18, EINTRAG VERSICKERUNGSMULDE, AKTUALISIERUNG IMMISSIOSSCHUTZ

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMER: 1832T, 1630T

M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A – 84503 ALTÖTTING

DATUM:
ENTWURF: 25.02.2025
SATZUNGSBESCHLUSS 29.04.2025