

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung:

- A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.1.2 Umgriff bei Außenbereichssetzung Nr. 6 "An der Landshuter Straße"
- A.1.3 Rücknahme Geltungsbereich der best. Außenbereichssetzung Nr. 6 "An der Landshuter Straße"
- A.1.4 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- A.1.5 allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

A.2. Maß der baulichen Nutzung:

- A.2.1 max. zulässige Geschossoberfläche (GFZ) nach § 20 BauNVO für Einzelhäuser EH
- A.2.2 max. zulässige Geschossoberfläche (GFZ) nach § 20 BauNVO ausschließlich für Mehrfamilienhäuser
- A.2.3 max. zulässige Grundfläche (GRZ) nach § 19 BauNVO ausschließlich bei den Mehrfamilienhäusern der Parzellen P 01, P 02 und P 03 bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO eines maximalen Grundflächenwertes von 0,86 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) zulässig.
- A.2.4 offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- A.2.5 maximale Zahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude - bei Einzelhäusern EH: max. 2 WE
- A.2.6 zulässige Dachformen / Dachneigungen
Parzelle P 01, P 02 und P 03 (Mehrfamilienhäuser MfH):
FD Flachdächer Dachneigung 0° - 7°
- zulässig für Wohngebäude
- zulässig bei Garagengebäuden/ Carports i. V. mit externer Begrünung der Dachfläche
PD Putzdächer Dachneigung 7° - 35°
- nur zulässig bei Garagen/ Carports, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen z.B. Eingangsbereiche

P 04 bis P 07 (Einzelhäuser EH):

- SD Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- ZD/WD Zelt- und Walmdächer
- Zulässige Dachneigungen:
Bei SD von 15° - 35° bei Wohngebäuden bzw. von 7° - 35° bei Garagengebäuden/ Carports
- Bei ZD/WD von 15° - 35° bei Wohngebäuden bzw. von 7° - 35° bei Garagengebäuden/ Carports
- FD Putzdächer Dachneigung 7° - 35°
- nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen z.B. Eingangsbereiche
- PD Flachdächer (Dachneigung 0° - 7°)
- nur zulässig bei Garagengebäuden/ Carports i. V. mit externer Begrünung der Dachfläche

A.3. Bauweise, Baugestaltung

- A.3.1 Bauweise
- A.3.2 Baugestaltung
- A.3.3 Parzelle P 02
An der Nordseite der Parzelle P 02 sind Garagen/ Carports als Grenzbauten mit einer Gesamtlänge von max. 75,00 m zulässig. Im östlichen Bereich der Parzelle P 02 sind Garagen/ Carports als Grenzbauten mit einer Länge von jew. max. 25,00 m an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- A.3.4 Zufahrt TG
Bei Parzelle P 01b und P 03a sind Überdachungen für Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der Baugrenzen als Grenzbauten mit einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig.
- A.3.5 Zone für Aufenthaltsbereiche
Außenbereiche der Baugrenzen sind in diesem Bereich Terrassen samt Überdachung und Wintergärten zulässig (Parzellen P 04 bis P 07).
- A.3.6 Anbauverbotzone zur DB-Strecke München-Simbach mit Eintrag Abstand zur Gleiseachse
- A.3.7 EH nur Einzelhäuser zulässig
- A.3.8 MH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- A.3.9 GA Garagen / Carport
- A.3.10 ST Stellplatz privat

A.4. Verkefährungen

- A.4.1 Straße öffentlich (verkehrsberuhigt) mit Stellplätzen, Begrünung und Standortverankerung für Baumpflanzung mit Angabe der Ausbaubreite
- A.4.2 Fußweg öffentlich
- A.4.3 vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtstrichtung
- A.4.4 Umgränzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Schildfeld), mit Angabe der Schwelkenlänge in m
- A.4.5 Im Bereich der Schildflächen ist keine Bebauung oder sonstige Sichtbehinderung (Einfriedung, Befestigung) von mehr als 0,30 m über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig (außer Baumpflanzungen mit offenem Stamm über 2,5 m)

A.5. Grünflächen

- A.5.1 Grünfläche öffentlich
- A.5.2 Grünfläche auf Privatgrund mit Bepflanzung östlicher Bereich der Parzellen P 02 und P 03 mit Angabe der Breite und südlicher Bereich der Parzellen P 04 - P 07 (Wald)
- A.5.3 Gartenfläche privat
- A.5.4 Neu zu pflanzender Baum (Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)
- A.5.5 Stellplatz öffentlich

A.6. Sonstige Planzeichen

- A.6.1 P 03 Parzellennummer
- A.6.2 bestehende Grundstücksgrenze
- A.6.3 aufzuhobende Grundstücksgrenze
- A.6.4 vorgeschriebene Grundstücksgrenze
- A.6.5 Flurstücknummer
- A.6.6 Maßangabe in Metern
- A.6.7 Best. Gebäude
- A.6.8 Gebäudeabruch
- A.6.9 vorgeschriebene Gebäude
- A.6.10 Best. Entwässerungsdurchleitung mit Schacht nachrichtlich übernehmen
- A.6.11 Wasserentwässerung nachrichtlich übernehmen

A.7. Planzeichen i.V.m. Immissionschutz:

- A.7.1 Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm
Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 betrifft nur die Außenbereiche (Parzelle P Grund P 06)
- A.7.2 Aktive Schaltschutzmaßnahmen:
Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand/-Wall) mit einer Höhe der Oberkante von 30,0 m ü. NN Darstellung schematisch
- A.7.2.2 Lärmschutzwand/ Garagen mit einer Höhe der Oberkante von 30,0 m ü. NN. Die stollenartigen Rückwände der Garagen sowie die Lärmschutzwand zwischen den Garagen sind auf der Nordseite mit einer schallschützenden Verkleidung mit einem bewerteten Schalldämmwert $\alpha_w \geq 0,8$ auszuführen.

A.8. Nutzungsschablonen

- Nutzungsart
- Bauweise
- zusätzliche Gebäudart
- GFZ
- Grundflächenzahl
- GFZ
- Geschossoberflächenzahl
- Dachform
- zulässige Wandhöhe
- Dachneigung
- zulässig Wandhöhe
- von - bis

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

- B.1. **Gestaltung und Proportionen**
B.1.1 Der First der Gebäude muss trotz freier Firststrichung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.
B.1.2 Offene Außenaltflächen (z.B. Balkone und Loggien) im Außenbereich der Gebäude auf diesen Parzellen sind mit Ausnahme notwendiger Fucht- und Rettungswege an der Gebäudenaußenseite unzulässig.
- B.2. **Dächer**
B.2.1 Dachform und -material
Parzelle P 01, P 02 und P 03 (Mehrfamilienhäuser MfH):
Flachdach (FD) Dachneigung 0° - 7° zulässig für Wohngebäude
auf Garagengebäuden/ Carports, mit Angabe der Schwelkenlänge in m
Putzdach (PD) Dachneigung 7° - 35° nur zulässig bei Garagen/ Carports, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen z.B. Eingangsbereiche
- Dacheneindeckung: bei allen Dacheneindeckungen sind als Farben nur ziegelfarbene, rotbraune, graubraune und graue Farbtöne zulässig. glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- B.2.2 **Zulässige Abgrabungen/ Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:**
B.2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen das bestehende Gelände zur Erzielung von ebenen Garten/ Terrassenanlagen o.Ä. sind zulässig.
Bei der Ausbildung von Grundtischen und Höhenrängen ist die notwendige Flächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück zu berücksichtigen.
B.2.2 Belichtung von Räumen im Kellergeschoss:
Das Heligen von Kellerstößen zur natürlichen Belichtung von Kellerräumen ist begrenzt auf eine Gebäudefläche mit einer Anstrichfläche (Flächenbreite Kellerwand bei 20% EG) von maximal 10 m².
Die Höhendifferenz der durchgeführten Abgrabungen für Lichtgräben ist mit natürlich ausgetriebenen beplanten Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1 (45° Grad) auszugleichen.
Sichtbare Stützwände, Gabionen, Stiermauern o.Ä. sind bei Lichtgräben nicht zulässig.
- B.2.3 **Grenzbauweise:**
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- B.2.4 **Parzellennummern:**
Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellennummer angegeben.
- B.2.5 **Einfriedigungen:**
Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Einfriedigungen in der Gemeinde Winhöring (Einfriedigungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Verteilerschärme der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her ungesichert zugänglich - außenseitig bündig in die Einfriedigung zu integrieren.
- B.2.6 **Immissionschutz/ Erschließungsschutz:**
Den nachstehenden Festsetzungen liegen folgende Immissionschutztechnische Untersuchungsberichte zugrunde:
- Verkehrsmessung der Planungsgemeinschaft Stadt-Land Verkehr vom 07.07.2021
- Immissionschutztechnisches Gutachten (Erschließungsschutz) der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 16.07.2021
- schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.: 5628.01/18/lyk von Steger & Partner GmbH vom 22.07.2025.
- B.2.7 **Bauliche Schutzschutzeinrichtungen:**
Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräumen und Ähnliches) befinden, mit Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß den eingetragenen technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Geräuschminderung, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferböden, Präschleiben, Fenster mit erhöhtem Schallschutz bis Lüftungsfunktion, Schalldämmfächer, etc.
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schichträumen im betriebsmäßigem Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche von $A = 10$ m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren vorab durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz, und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen bautechnischen Anforderungen möglich sind.
- B.2.8 **Luftwärmepumpen:**
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{wA} \leq 50$ dB(A) nicht überschreitet.
Die Aufteilung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- B.2.9 **Verseelung:**
C.1.1 Die Bodenverriegelung 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, Rasengitterplatten, Drainageplatten, Schotterrasen, wasserundurchlässige Decken).
- B.2.10 **Niederschlags-/ Oberflächenwasser:**
C.2.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über eine zulässige Oberbodenoberfläche auf den Grundstücken zu versickern. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine leitfähige Versickerung z.B. mittels Mulden oder Rigolen zu realisieren. Eine punktförmige Entleitung über Sickersteine 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 Privatigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFF) notwendig ist. Bei der Planung der Niederschlagswasserabstehung sind die DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
- B.2.11 **Wasserzucht (Oberflächenwasser):**
Insbesondere im Bereich der südlichen Schutzmaßnahmen (S) ist der Wasserabfluss gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten und das Oberflächenwasser am Böschungsfuß des begrüntem Lärmschutzwalls mittels Mulden oder Rigolen zu versickern.
C.2.2 Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist mittels Rigolen oder auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.
- B.2.12 **Allgemeine Festsetzungen Grünflächen:**
C.3.1 **Private Grünflächen:**
Auf privaten Baugrundstücken ist je eingetragene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttechnischer 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 umrissbar auf der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
Räumen, welche nicht der Zueignung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Rückeneindeckungen, Kesselmatten sowie Schüttungen (Kiesgraben), welche keine Vegetationsrichtschnit besitzen, sind unzulässig.
Zum Zweck des Bodenschutzes, Schallschutzes und Luftreinhaltung von Gebäuden bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m ausgenommen.
Baumpflanzungen über Tiefgaragen:
Im Bereich der Baumpflanzungen muss der Oberboden aufbau über Tiefgaragen eine Mindestmächtigkeit von 1,5 m aufweisen. Die Bäume sind in Baumzonen mit einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum zu setzen. Zur Erfüllung der erforderlichen Substratstärke ist auch die Anlage von Hochbeeten zulässig. Dabei ist ein ausreichender Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen einzuhalten. Zudem sind die statischen Voraussetzungen sowie die Tragfähigkeit entsprechend nachzuweisen.
- B.2.13 **Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz:**
C.8.1 **Zelluläre Festsetzung zum Gebäuderückbau:**
Die Abstrahlungen an Dächern sind erst nach Ende der Hauptvogelzeit ab 1. September zu beginnen und bis 28./29. Februar abzuschließen.
C.8.2 **Zelluläre Festsetzung zur Gebäuderückbau:**
Sämtliche Gebäudeflächen und Staudenflächen sind außerhalb der Vegetationszeit gemäß § 39 BrdSchVO vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.
C.8.3 **Baumstützung:**
C.8.3.1 Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Naturlum-dampflampen.
C.8.3.2 Der Einsatz von Kugelleuchten ist unzulässig.
C.8.3.3 Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkel von unter 90° bzw. Einsatz von Gehleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z. B. über doppelt asymmetrische Reflektorkörper oder Blendern) für Beleuchtungseinrichtungen in öffentlichen Raum (v. a. Straßenbeleuchtung).

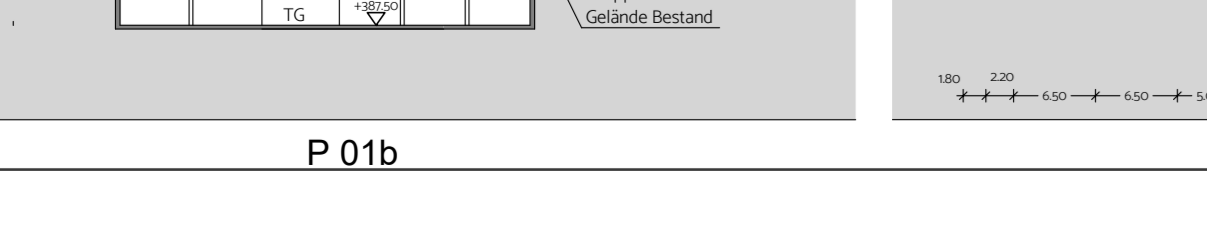
B.3. Garagen und Nebengebäude:

- B.3.1 Für Arbeitnehmerwohnheime gelten die Vorgaben der Garagenstellplatzverordnung (GStellP) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
B.3.2 **Untergeordnete Nebengebäude:** nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 BauNVO (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche von $A = 10$ m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren vorab durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz, und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen bautechnischen Anforderungen möglich sind.
- B.3.3 Die Traufwandhöhe von Garagen/ Carports und Nebenanlagen in Bezug auf den festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (Punkt B.5.) darf in Anrechnung Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) max. 3,00 m betragen.
- B.3.4 **Stellplätze und Garagenzufahrten:**
B.3.4.1 Bei Einzelhäuser je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
Bei Mehrfamilienhäuser sind je Wohninheit mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
Mindestens 50% der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Die Stellplätze sind über einen geeigneten, z.B. Rasengittersteine, Rasengitterplatten, Drainageplatten, Schotterrasen, wasserundurchlässige Decken) zu realisieren.
Ausschließlich bei Mehrfamilienhäusern können die nachzuweisenden Stellplätze auch als Tiefgarage errichtet werden.
B.3.4.2 Garagenzufahrten:
- bei Staumark zwischen Garageneinfahrt (TG) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
B.3.4.3 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
B.3.4.4 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- B.3.4.5 Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
- B.3.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen:**
B.5.1 Für jede Parzelle ist nachstehend ein Höhenbezugspunkt - maximale Höhe (m) (NN) in Bezug auf die Oberkante Erdgeschoss-Fertigböden - zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhen bzw. abtastendeherelevanten Wandhöhen verbindlich festgelegt:
P 01a 371,90 m ü. NN
P 01b 371,20 m ü. NN
P 02 390,85 m ü. NN
P 03a 389,85 m ü. NN
P 03b 389,25 m ü. NN
P 03c 389,30 m ü. NN
P 04 389,05 m ü. NN
P 05 388,85 m ü. NN
P 06 388,85 m ü. NN
P 07 388,85 m ü. NN
P 08 388,85 m ü. NN

Schemaschnitte zur Höhenlage

- Schemaschnitte zur Höhenlage
zu Massentafeln nicht geeignet
- B.5.2 Der festgelegte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abtastendeherelevanten Wandhöhen.
- B.5.3 **Gebäudehöhen:**
B.5.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe WH bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (Punkt B.5.) und dem Schnittpunkt der Außenwand (Wandhöhe) mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Oberkante die Oberkante der fertigen Attika.

B.5.1 - SCHEMASCHNITTE ZUR HÖHENLAGE



C - GRÜNDORDNUNG - FESTSETZUNGEN

- C.3.2 **Örtliche Grünflächen:**
Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeneignung zu pflanzen.
Straßenbäume sind in offene Bauweise mindestens 2 m über die B-Öberfläche bzw. in durchgehende Pflanzreihen von mindestens 2,0 m zu pflanzen. Diese sind gegen Belageln zu sichern.
Sollte eine offene Bauweise nicht möglich sein, kann die Pflanzreihe in eine offene und eine überbaute Fläche mit entsprechendem Substrat unterteilt werden (siehe auch FLI-Empfehlungen für Baumpflanzungen).
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen fest ist.
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume, eine verordnete räumliche Anordnung bis zu 5 m zulässig.
Die erstellten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzunfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.
- C.4. **Artenliste für Gehölzpflanzungen:**
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.
Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume I. Ordnung in einer Art zu pflanzen.
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:
C.4.1 **Bäume:**
Mindestmaß Baumgröße:
Baum I. und II. Ordnung 20 x 2,0 x 0,8 m
Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,6 m
C.4.2 **Sträucher:**
Mindestpflanzgröße: 3-4 Tr., vöhr. 100-150
Berberitze
Cornus sanguinea
Cornus ovata
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhus typhina
Rosa canina
Rosa carolina
Rosa rugosa
Spiraea
Viburnum opulus
Viburnum acer
Weißdorn
Hornbuche
Wildrose
Eberesche
C.4.3 **Hackenschnitzungen im privaten Bereich:**
Vorzugweise wird eine Mischhecke aus freiwachsenden und einheimischen Sträuchern (s. Pkt. C.4.2 Sträucher) empfohlen.
Nur entlang von Grundstücksgrenzen direkt angrenzender Baugrundstück kann eine Formhecke als Schutz mit einer maximalen Höhe von 2,0 m errichtet werden.
Nachfolgend aufgeführte Arten dürfen verwendet werden:
Acer campestre
Cornus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Feld-Ahorn
Hornbuche
Roth-Buche
Ligustrum
C.4.4 **Pflanzverbote:**
Es sind ausschließlich gebietsheimische, autochthone Gehölze zu verwenden (s. § 40 Abs. 1 BrdSchVO).
Nicht zulässig sind:
Süleformige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntblaubige und panierte Gehölze.
Ligustrum spp.
Chamaecyparis spp.
Prunus laurocerasus
Folajapa japonica
Lebensbaum
Nadelzypressen
Kirschlorbeer
Japanischer Staudenkiebitz
- C.5. **Ordnungsanforderung im Osten und Süden:**
Die Ordnungsanforderung im Osten ist sowohl im privaten als auch öffentlichen Bereich von dem Vorhandensein im Zuge der einzelnen Bauvorhaben auf einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Grünflächen an der jeweiligen Gehölzart anzupassen.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.
Die Eingrünung ist mit 95 % Sträuchern (s. 4.2) und 5 % Bäume als Heister 50/200 cm auszuführen.
Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Reihenabstand: ca. 1,5 m
Bäume (Heister 150/200):
Acer campestre
Caprinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus communis
Sorbis aucuparia
Feld-Ahorn
Hornbuche
Wildrose
Vogelbeere
Wildrose
Eberesche
Bei Bäumen und Sträuchern über 2 m Wuchshöhe müssen mindestens 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Bei Wuchshöhe 50 cm Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen ist bei Bäumen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.
Bei Pflanzungen entlang der Bahntrasse ergibt sich der Mindestpflanzabstand zur Gleiseachse aus der Bahntrasse und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m, oder durch Pflege dauerhaft zu gewährleisten.
- C.6. **Durchführung und Pflege der Grün- und Pflanzflächen:**
Je Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen und mit einer Weidenansaat oder Bepflanzung flächig und dauerhaft zu begrünen.
Ein fachlich richtiger Pflegekonzept zur Förderung des Baumwachstums ist erarbeit. Ein Koppungsschnitt zur Reduzierung der Baumkrone ist nicht zulässig.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist die Merkblätter über Baumarten und Unterarten (Vier- und Entwerfungsregeln) der Fachgesellschaft für Straßen- und Verkehrsflächen (FSV) sowie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" der Fachgesellschaft Landschaftspflege (FLP) zu beachten. Bei der Planung und der Ausführung der Pflanzungen sind die Anforderungen an die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumartenformaten gemäß der Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten.
C.7. **Naturschutzrechtliche Eingriffregelungen:**
Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung wird im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung detailliert behandelt.
Der erforderliche Kompensationsbedarf erfolgt durch Abzuchtung von 1,321 m³ gem. artenschutzrechtlicher Laub- oder Obstbaum als Hochstamm 29/ (Feldahorn), 1,321 m³ gem. artenschutzrechtlicher Laub- oder Obstbaum 29/ (Feldahorn), 1,321 m³ gem. artenschutzrechtlicher Laub- oder Obstbaum 29/ (Feldahorn).
- C.8. **Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz:**
C.8.1 **Zelluläre Festsetzung zum Gebäuderückbau:**
Die Abstrahlungen an Dächern sind erst nach Ende der Hauptvogelzeit ab 1. September zu beginnen und bis 28./29. Februar abzuschließen.
C.8.2 **Zelluläre Festsetzung zur Gebäuderückbau:**
Sämtliche Gebäudeflächen und Staudenflächen sind außerhalb der Vegetationszeit gemäß § 39 BrdSchVO vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.
C.8.3 **Baumstützung:**
C.8.3.1 Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Naturlum-dampflampen.
C.8.3.2 Der Einsatz von Kugelleuchten ist unzulässig.
C.8.3.3 Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkel von unter 90° bzw. Einsatz von Gehleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z. B. über doppelt asymmetrische Reflektorkörper oder Blendern) für Beleuchtungseinrichtungen in öffentlichen Raum (v. a. Straßenbeleuchtung).

D - HINWEISE

- D.1. **Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:**
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können eventuelle aufstrebende Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.
- D.2. **Hinweis zu Meldepflicht Bodenmerkmalen:**
Innerhalb dem Planungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodenmerkmalen vorhanden. Zusätzlich zuzulagende Hinweise Bodenmerkmalen sind unverzüglich gemäß Art. 8 BayZStMG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde zu melden.
- D.3. **Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen:**
Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Boden-schutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittel-ungspflichtig gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. dem Aus-bau von Baugruben Auffälligkeiten im Untergund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder auf eine Altlastenverdachtsfläche hinweisen. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.
- D.3.2 **Perfluorocarbonen (PFOA):**
Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Alltötting wurde durch die im Juli 2018 abgeschlossene Detekturmessung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufen-Wertes von 10 µg/L, welcher in den Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LdU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Wir weisen darauf hin, dass das Planungsbereich außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebietes liegt, aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenabfall durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsbereich vorliegen können.
- D.4. **Hinweis zu Oberflächenwasserseignern:**
Nördlich des Bebauungsbereichs befindet sich der benatztweise, westlich der benatztweise. Für Anlagen, die sich im 60 m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, kann gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wasser-gesetz (BayWG) erforderlich sein.
- D.5. **Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahnbundesamtes:**
Die Deutsche Bahn AG (DB) ist im Bereich Winhöring nach dem Planungsbereich, folgende Hinweise sind zu beachten:
• Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, wie insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abstrahlung z.B. durch Brennstoffe, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die zu dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Immissionen sind bei Bedarf vom Erschließungsgeber oder vom Bauver-träger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise Schallschutzwände, vorzusehen oder durchzuführen.
• Die Lärmschutzanforderung muss ggf. auf Eisenbahnhöfen wie Wind- und Sogkräfte be- messen werden.
• Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahn- betriebsebene hin zu gestalten. Bei auftretender Blendung nach der Inbetriebnahme sind ggf. Abschirmungen durch den Grundstückseigentümer anzubringen.
• Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller durch die Baumaßnahmen und den Betrieb der baulichen Anlagen betroffenen oder benachteiligten Bauteile/Anlagen der Eisenbahn sind ständig und ohne Einschränkung zu gewährleisten, insbesondere auch während der Bauphase.
• Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngelände ab- geleitet werden, sondern sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation zu leiten oder zu versickern. Eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig. Insbesondere sind ggf. Abschlüsse durch die Aufschüttung des Geländes bzw. von Lärmschutzwänden nicht auf Bahngelände erfolgen. Im Zweifelsfall ist der Deutschen Bahn AG ein Entwässerungsplan vorzulegen.
• Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z.B. Bahnhöfen oder Tiefenwasserentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.
• Bei Pflanzungen entlang der Bahnanlagen sind zu berücksichtigen, dass Ab- stand und Art der Bepflanzung so gewählt werden, damit diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstgelegenen Gleisachse richtet sich nach der Endwuchshöhe plus 2,50 m Sicherheitsabstand, der durch Pflege dauerhaft zu gewährleisten ist.
• Es besteht die Verkehrserschließung (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers. Beenghaltungen des Eisenbahnbetriebes und Verkehrserschließung durch bestehende Anlagen sind entsprechend anzupassen oder zu beseitigen. Bei Gefahr in Verzug kann die Deutsche Bahn AG auf Kosten des Eigentümers Baumaßnahmen durchführen, die den oder entfernen.
• Im Bereich der Bahnübergänge sind die Bauarbeitenunterbrechungen in Bezug auf Anlagen der Deutschen Bahn AG (Bahngelände DB Immobilien) auf Zustimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb vorzulegen.
- D.6. **Hinweis zu Brandschutz:**
Für den gesamten Erschließungsbereich sind Mehrfamilienhäusern ist spätestens vor Inbetriebnahme bzw. Nutzung der Gebäude insgesamt ein mit der Brandschutzbestelle abgestimmter Feuerwehreintragplan zu erstellen.
Es ist sicherzustellen, dass auf den Grundstücken alle für den Feuerwehreintrag erforder- lichen Zu- und Durchgänge sowie Aufstiege- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14020:2003-6 und den Richtlinien „Richtlinien für die Feuerwehr“ (A 2.2.1) BayB) vorhanden, ausreichend freigehalten und entsprechend gekennzeichnet sind.
Bei Gebäuden mit Nutzungseinheiten, deren notwendige Feuerstiegeflächen mehr als 1 m über die Geländeoberfläche und die keinen zweiten Rettungsflughöhe haben, sind Zufahrt und Aufstiegsfläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück zu schaffen. Die betrie- bewerklicht für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamt- gewicht von 16 t ist zu gewährleisten.
- D.7. **Freizeitanforderungen:**
Bei Grundstücken mit mehr als 3 Wohnheiten, ist dem Bauvertrag ein Freizeitangebotsplan hinzuzufügen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner anzufertigen und muss detaillierte Angaben zu Versegelung, Entwässerung, Bepflanzung, Einfriedung, Müllstation und Spielplätze enthalten.

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:

- Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Landshuter Straße“
- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 27.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vereinstag des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2021 bis 07.09.2021 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vereinstag des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2021 bis 07.09.2021 stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2025 bis 10.06.2025 öffentlich ausgestellt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2025 wurde die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2025 bis 10.06.2025 beteiligt.
- 6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2025 bis 18.08.2025 erneut öffentlich ausgestellt.
- 7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2025 bis 18.08.2025 erneut beteiligt.
- 8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2025 als Satzung beschlossen.

Winhöring, den 28.10.2025

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister