FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43
„SONDERGEBIET FEUERWEHRGERÄTEHAUS“

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

A.1. Art der baulichen Nutzung:

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A.1.2 (SO) Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“ festgesetzt.

A.1.3 F Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung ~~„~~Feuerwehr ~~gerätehaus“~~ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A.1.4 Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Gemeindelagerhalle (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A.2. Maß der baulichen Nutzung:

A.2.1 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

A.3. Bauweise:

A.3.1 O offene Bauweise nach § 22 BauNVO,
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt und Gebäude mit einer Länge bis max. 90 m zugelassen.

A.4. Überbaubare Grundstücksflächen

A.4.1 Baugrenze

A.4.2 ANBAUVERBOTSZONE 40 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße AÖ 35 mit Angabe Abstand in Metern zum Fahrbahnrand

A.4.3 ST Fläche für Stellplätze

A.5. Verkehrsflächen

A.5.1 öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fahrbahn, Geh- und Radweg, Zufahrten, Stellplätzen, Wendeflächen und Straßenbegleitgrün

A.5.2 WEG Landwirtschaftlicher Weg mit Angabe der Ausbaubreite

A.5.3 Einfahrt

A.6. Grünflächen

A.6.1 Grünfläche/ Vegetationsfläche

A.6.2 A1 Grünfläche als Kompensationsfläche (Ausgleich für BP Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“) gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB (Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

A.6.3 A2 Externe Grünfläche als Kompensationsfläche (Ausgleich für BP Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“) gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB (Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

A.7. Sonstige Planzeichen

A.7.1 bestehende Grundstücksgrenze

A.7.2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

A.7.3 392/1 Flurstücknummer

A.7.4 5,0 Maßangabe in Metern

A.7.5 vorgeschlagene Gebäude

A.7.6 Sichtdreieck gemäß RASt 06 mit Angabe der Schenkellängen
Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt. Hochstammbäume mit einer beginnenden Krone bei 2,70 m sind zugelassen. Zugleich ist der Lichtraum (= Straßenraum) im Bereich des Sichtdreiecks ab Straßenniveau bis zu einer Höhe von 4,50 m von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

A.7.7 VERLEGUNG ERDKABEL Bestehendes Stromversorgungsnetz (Mittelspannungskabel) mit Schutzstreifen von jeweils 1,0 m beidseits der Leitungsachse

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

A.8. Nutzungsschablonen

Nutzungsart	Zweckbestimmung
GRZ Grundflächenzahl	Bauweise
Festgesetzte Höhe OKFFB	zulässige Bauwerkshöhe



B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB):

B.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine absolute Höhe von 389,90 m über NHN festgesetzt.
Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) des Erdgeschosses darf diese Höhe nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Wandhöhe im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beträgt 6,25 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand entsprechend der Begriffsbestimmung der BayBO.

B.2. Dachformen:

Für das Feuerwehrgerätehaus und die Gemeindelagerhalle sind Pult- oder Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung muss bei rechteckigen Baukörpern entlang der Längsseite verlaufen.

B.3. Abstandsflächen:

B.3.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung.
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

B.4. Aufschüttungen:

B.4.1 Aufschüttungen zur Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Geländeoberfläche sind zulässig.

B.5. Einfriedungen:

B.5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.
Zulässig sind ausschließlich offene, lichtdurchlässige Einfriedungen (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune).
Mauern sowie geschlossene oder blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.
Durchgehende Sockel sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die für die Standsicherheit erforderlichen Punktfundamente.
Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkante der Einfriedung ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

B.6. Belange Denkmalschutz:

B.6.1 Bodendenkmal (Aktennummer: D-1-7741-0223)
Für Bodeneingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aufgrund des bekannten Bodendenkmals die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten. Die Erlaubnispflicht gilt, soweit nicht eine gesetzliche Ausnahme nach Art. 7 BayDSchG vorliegt. Die erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind rechtzeitig vor Durchführung der entsprechenden Maßnahmen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG

C.1. Belange Wasserwirtschaft

C.1.1 Niederschlagswasser:

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst flächenhaft über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Mulden oder Rigolen) zu versickern.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sowie die punktuelle Versickerung über Sickerschächte sind unzulässig.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

C.1.2 Aufschüttungen und Oberflächenwasser:

Die Grundstücke sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke umgeleitet oder zurückgehalten wird.

C.1.3 Versiegelung:

Stellplätze, private Zufahrten, nicht überdachte Hofflächen sowie Wege sind, soweit wasserrechtliche oder sicherheitstechnische Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decken.

C.2 Begrünung des Baugrundstücks:

C.2.1 Vegetationsflächen

Die nicht überbauten sowie nicht für die zulässige Nutzung, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen oder Nebenanlagen erforderlichen Grundstücksflächen sind als dauerhaft begrünte Vegetationsflächen mit durchwurzelbarer Oberbodenschicht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Flächen mit einer überwiegend mineralischen Abdeckung, insbesondere Kies-, Schotter-, Splitt- oder Steinflächen, die keine dauerhaft durchwurzelbare Vegetationsschicht aufweisen, sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Traufstreifen entlang der Gebäude bis zu einer Breite von maximal 0,50 m.

C.2.2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 20 standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.
Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der räumlichen und technischen Gegebenheiten frei wählbar.
Zusätzlich ist je angefangene fünf oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Stellplatzanlage zu pflanzen.
Die im Bereich der Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume können auf die Mindestanzahl von 20 Bäumen angerechnet werden.

Für die Baumpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume außerhalb der Stellplatzanlagen:
  Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm.
- Bäume innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Stellplatzanlagen:
  Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm.

C.3 Ortsrandeingrünung:

Für die Ausgleichspflanzungen und Eingrünung sind autochthone Pflanzen der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten) gem. „Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)“ zu verwenden.
Für die Grünflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

C.3.1 Westen
Innerhalb des festgesetzten 3,0 m breiten Grünstreifens an der westlichen Grenze ist eine durchgehende, einreihige Strauchpflanzung aus standortgerechten, gebietseigenen Laubgehölzen anzulegen, dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.
Die Sträucher sind innerhalb der Pflanzreihe in einem Abstand von maximal 1,50 m zu pflanzen.
Die Strauchpflanzung ist so zu pflegen und erforderlichenfalls zurückzuschneiden, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Stellplätze ausgeschlossen wird. Schnittmaßnahmen sind auf das hierfür erforderliche Maß zu beschränken.

C.3.2 Osten
Innerhalb der im Plan festgesetzten, 6,0 m breiten Pflanzfläche im südlichen Abschnitt der östlichen Grenze ist eine gestaffelte Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern und zusätzlichen Laubbäumen anzulegen, dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Die Strauchpflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Strauch je 1,5 m², Mindestpflanzgröße Strauch, 2 x verpflanzt, ~~mit Ballen~~, Höhe ~~100-150~~ 60-100 cm.
Je angefangene 25 m Länge der festgesetzten Pflanzfläche ist zudem ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen, Mindestpflanzqualität Hochstamm, ~~3~~ 2 x verpflanzt, ~~mit Ballen~~, Stammumfang ~~16-18~~ 10-12 cm.

C.4 Durchführung und Pflege der Pflanzungen:

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ~~haben~~ sind spätestens in der ~~unmittelbar~~ auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode ~~zu erfolgen~~ fachgerecht durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, erforderlichenfalls vor Wildschäden zu schützen und dauerhaft zu ~~sichern~~ erhalten. ~~Ausfälle~~ Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichartig und in mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Schnittmaßnahmen bei Bäumen sind nur zur Förderung des arttypischen Habitus, zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sowie der Pflanzengesundheit zulässig.
Kappungen von Baumkronen sind nicht zulässig.

C.5 Extensive Wiesenflächen:

Die im Plan festgesetzten Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.
Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung anzusäen. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähguts. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

C.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe wird zum Teil innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

C.6.1 Kompensationsfläche A1
Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Ausgleichsfläche eine 330 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 392, Gemarkung Winhöring, festgesetzt. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen.

C.6.2 Kompensationsfläche A2
Die externe Ausgleichsfläche wird auf der im Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ entsprechend gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 392, Gemarkung Winhöring, auf insgesamt 1.545 m² erbracht.

Gras- und Krautsaum
Entwicklungsziel: Gras- und Krautsaum entlang des bestehenden Waldrands
Herstellungsmaßnahme: Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung in einer Breite von 5 m
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: abschnittsweise und zeitlich versetzt im Abstand von zwei Jahren mähen, vollständige Abfuhr des Mähguts. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Gehölzpflanzung
Entwicklungsziel: Gehölzpflanzung im Osten und Westen als Ortsrandeingrünung
Herstellungsmaßnahme: Anlage einer gestaffelten Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern und zusätzlichen Laubbäumen, mind. 3-reihig, in einer Breite von 6 m (s. C.3.2)
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: fachgerechte Pflege, dauerhafte Sicherung

Extensive Wiesenfläche
Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland
Herstellungsmaßnahme: Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung (s. C.5)
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: zweimalige Mahd pro Jahr, vollständige Abfuhr des Mähguts. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

~~C.7 Artenschutz:~~

~~Die artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt und bei der Planung entsprechend berücksichtigt.~~

D - TEXTLICHE HINWEISE

D.1. Belange zum Bodenschutz:

D.1.1 Altlastenverdachtsflächen:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Werden im Zuge von Erschließungsmaßnahmen oder Aushubarbeiten dennoch auffällige Bodenveränderungen, Verunreinigungen oder Auffüllungen festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht). Die Arbeiten sind in dem betroffenen Bereich bis zur Klärung des Sachverhalts einzustellen.

D.1.2 Perfluoroctansäure (PFOA):
Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde ~~im Rahmen einer~~ durch die im Jahr 2018 abgeschlossenen ~~n~~ Detailuntersuchung ermittelt. Die Abgrenzung des Belastungsgebietes erfolgte ~~auf Grundlage des Stufe 1 Werks~~ dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l ~~gemäß den~~, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ~~,~~ ~~Stand~~ (Fassung vom April 2017) definiert wurde.
Auch wenn ~~D~~das Planungsgebiet ~~liegt nach der damaligen Bewertung außerhalb des~~ nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungs~~bereichs~~gebiet liegt~~,~~, kann ~~A~~aufgrund ~~geänderter analytischer Nachweisverfahren sowie angepasster Zuordnungs- und Bewertungswerte für PFOA-haltigen Bodenaushub (LfU, Juli 2022) kann jedoch~~ einer Änderung in der PFOA-Analytik nicht ausgeschlossen werden, dass ~~im Plangebiet dennoch auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets~~ bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-~~Gehalte im Boden auftreten~~ Konzentrationen vorliegen können.
Im Falle von Aushubarbeiten ist der Bodenaushub entsprechend den jeweils aktuell geltenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu untersuchen, zu bewerten sowie ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

D.2. Bodenversiegelung:

D.2.1 Die Versiegelung von Freiflächen sollte auf das für die zulässige Nutzung erforderliche Maß beschränkt werden. Nicht erforderliche Flächenbefestigungen sollten vermieden werden.

D.3. Grenzabstände von Bepflanzungen:

D.3.1 Für Bepflanzungen sind die Grenzabstandsvorschriften der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
Danach gelten insbesondere folgende Grenzabstände:

Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m für Bäume, Heister und Sträucher über 2,0 m Wuchshöhe,
0,5 m für Sträucher bis 2,0 m Wuchshöhe.

Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken:
4,0 m für Bäume über 2,0 m Wuchshöhe.

D.3.2 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke und erforderlichen Schutzabstände zu beachten.

D.4. Landwirtschaftliche Belange benachbarter Flächen:

D.4.1 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

D.5. Belange Wasserwirtschaft:

D.5.1 Starkregen/ Hochwasser:
Starkregenereignisse können zu zeitweisen Überflutungen und wild abfließendem Oberflächenwasser führen. Es wird empfohlen, Gebäude und Freianlagen entsprechend den örtlichen Verhältnissen und den zu erwartenden Starkregenereignissen auszubilden sowie geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Bebauung oder Nutzung der Grundstücke nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke verändert werden.

D.5.2 Niederschlagswasser:
Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Rahmen der Bauausführung zu prüfen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.
Soweit die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht erfüllt sind, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
Bei der Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Merkblatt M 153, in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

D.5.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

D.5.4 Grundwasser:
Wird in das Grundwasser eingegriffen, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Altötting einzuholen.

D.6. Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes:

Die Bahnstrecke München Ost Pbf – Simbach (Inn) Grenze (Strecke 5600) verläuft südlich des Planungsgebiets. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Eisenbahnverkehr und die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sowie deren Zugänglichkeit sind jederzeit zu gewährleisten. Der Einsatz von Baumaschinen und Kränen in Bahnnähe ist unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände und gegebenenfalls in Abstimmung mit der DB InfraGO AG durchzuführen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe (z. B. Bremsstäube) sowie elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder auftreten, die zu Immissionen im Plangebiet führen können. Die hieraus resultierenden Belange sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu prüfen und gegebenenfalls vorzusehen.
- Bei Solarenergieanlagen auf Dachflächen, Außenbeleuchtungen und Leuchtwerbung ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, insbesondere durch Blendwirkungen auf die südlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke, entstehen.
- Die Funktionstüchtigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z.B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) darf nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass Abstand und Art der Bepflanzung so gewählt werden, dass Bäume und Äste auch bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Das Lichtraumprofil der Gleise ist freizuhalten. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse richtet sich nach der Endwuchshöhe zuzüglich 2,50 m Sicherheitsabstand; dieser ist durch geeignete Pflege dauerhaft zu gewährleisten.

D.7. Freiflächengestaltungsplan:

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner zu erstellen und muss detaillierte Angaben zur Versiegelung, Entwässerung, Bepflanzung und Einfriedung enthalten.

Allgemeiner Verfahrenshinweis:

Zur besseren Übersicht werden in der geänderten Entwurfsplanung gegenüber der Vorentwurfsplanung (Stand: 27.08.2026) die aufgrund der Abwägung vom 20.10.2026 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wie folgt kenntlich gemacht:
- Entfallende Textpassagen bestehender Festsetzungen werden durchgestrichen und in roter Schriftfarbe dargestellt.
- Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen werden in blauer Schriftfarbe dargestellt.

In der nach dem Satzungsbeschluss rechtswirksamen Fassung werden die rot dargestellten Textpassagen vollständig entfernt. Die blau dargestellten Änderungen und Ergänzungen werden in einheitlicher schwarzer Schriftfarbe wiedergegeben.
Dieser Passus wird in der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss wieder entfernt.

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2026 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 27.08.2026 hat in der Zeit vom 28.08.2026 bis 02.10.2026 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 27.08.2026 hat in der Zeit vom 28.08.2026 bis 02.10.2026 stattgefunden.

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

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

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

   Winhöring, den .....

   (Siegel)

   .....
   Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

   Winhöring, den .....

   (Siegel)

   .....
   Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

8. **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

GEMEINDE WINHÖRING
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 43
„SONDERGEBIET FEUERWEHRGERÄTEHAUS“
Fl.-Nrn. 335/3T, 389/1, 392T, 392/1, 393/2T

M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
WÖRTHSTR. 2 - 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A - 84503 ALTÖTTING

DATUM:
VORENTWURF: 27.08.2026
ENTWURF: 20.10.2026