



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“ 4. ÄNDERUNG

ÄNDERUNG FLST.-NR. 348/27 U. 348/32 (SALZBURGER WEG) UND
TEXTL. FESTSETZUNGEN ZU MFH, DACHFORM U. DACHÜBERSTAND

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neubötting

Erstellt 23.04.2024
Satzungsbeschluss 24.07.2024



GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

4. ÄNDERUNG

Änderung Flst.-Nr. 348/27 u. 348/32 (Salzburger Weg) und textl. Festsetzungen zu MFH, Dachform und Dachüberstand

BEGRÜNDUNG

1. Bereich 4. Änderung:

- 1.1 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flst.- Nr. 348/27 u. 348/32, Gemarkung Winhöring (Salzburger Weg).
Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

2. Anlass und Inhalt der 4. Änderung:

- 2.1 Auf der betroffenen Grundstücksfläche Salzburger Weg wären aktuell nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Der Bauwerber möchte auf der Grundstücksfläche Flst.- Nr. 348/27 ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten errichten und hat zudem eine Teilfläche (Parkflächen) der öffentlichen Verkehrsfläche Flst.- Nr. 348/32 von der Gemeinde erworben.
- 2.2 Grundsätzlich wird dies seitens der Gemeinde im Sinne der Nachverdichtung von Wohnbaugebieten begrüßt, dem entsprechend soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.
- 2.3 Hierzu soll die bestehende Baugrenze insbesondere für die geplanten Garagen nach Osten hin erweitert werden, sowie eine Fläche für Garagen und eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen werden.
Die öffentliche Verkehrsfläche wird um den Wegfall der Parkflächen entsprechend angepasst.
- 2.4 Die ergänzenden Planzeichen für die Änderungsbereiche zur 3. Änderung (Flst.- Nr. 1477) und 4. Änderung (Flst.- Nr. 348/27 + 348/32) wurden in die Legende neu geordnet.
- 2.5 Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet, geändert/ ergänzt:
- 2.5.1 Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“, Nr. 3 werden im Bebauungsplan die betreffenden Standorte in den textlichen Festsetzungen definiert, wo auch Mehrfamilienhäuser, als Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, errichtet werden dürfen.
In der tabellarischen Aufstellung – Angabe Straße/ Hausnummer und Fl.-Nr. – wurden einerseits die Standorte berücksichtigt, deren Gebäudebestand über eine Baugenehmigung bereits zulässigerweise errichtet wurde. Andererseits wurde die Aufstellung um potentielle Standorte übergroßer Grundstücke (> 1.000 m²) im Geltungsbereich ergänzt, die im Sinne der Nachverdichtung grundsätzlich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Betracht kämen.
- 2.5.2 Unter Festsetzung § 8, Nr. 1 „Dächer“ wird die bisherige Festsetzung „Der Traufüberstand darf max. 0,60 m betragen.“ gestrichen und ersetzt durch:

„Der Dachüberstand an der Traufseite und auch an der Giebelseite darf max. 1,20 m betragen.“

- 2.5.3 Im Weiteren wird die Festsetzung für die Dächer mit folgendem Satz ergänzt:
„Flachdächer (Dachneigung bis 5°) sind nur bei Garagengebäuden/ Carports in Verbindung mit extensiver Begrünung der Dachfläche zulässig.“
- 2.5.4 Unter § 15 wird unter Ziffer 10 folgende Festsetzung als Neupunkt aufgenommen:
10. Für Wohnbebauungen mit einem Abstand von < 112 m zur Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 35 gilt:
10.1 Es ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren gemäß Art. 62 BayBO ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen. Sich daraus ergebende Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen.
10.2 Für Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, etc.) ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von 59 dB(A) zu gewährleisten.
- 2.5.5 Die im Textteil im Anschluss an § 16 vorhandenen Hinweise werden unter dem neuen Punkt „§ 17 Hinweise“ fortlaufend nummeriert. Unter § 17 Nr. 7 wird zusätzlich ein neuer Hinweis aufgenommen:
7. Hinweis 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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 4. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 30.01.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ für den Bereich der Flst.-Nr. 348/27 u. 348/32, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 23.04.2024

Satzungsbeschluss 24.07.2024



BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den

Bebauungsplan Nr. 1 „Winhöring West“ (4. Änderung)

der Gemeinde Winhöring.

Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss vom 24.07.2024 den Bebauungsplan Nr. 1 „Winhöring West“ (4. Änderung) für das Gebiet Winhöring West als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Winhöring West“ (4. Änderung) in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeindeverwaltung, Zimmer 2 (EG, Bauamt), Anschrift: Gemeinde Winhöring, Obere Hofmark 7, 84543 Winhöring, während der allgemeinen Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

BEKANNTMACHUNGSNACHWEIS:

VERÖFFENTLICHUNG INTERNETSEITE:

EINGESTELLT: **26.08.2024**

GELÖSCHT: **18.10.2024**

Für die Richtigkeit:

Tag:

Namenszeichen:

LL

Winhöring, 26.08.2024

GEMEINDE WINHÖRING



Karl Brandmüller
1. Bürgermeister

