LEGENDE

- VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
- TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR — REINES WOHNGEBIET
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- (H) — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN
- Ga — FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG
- 1 — HAUSNUMMER
- GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

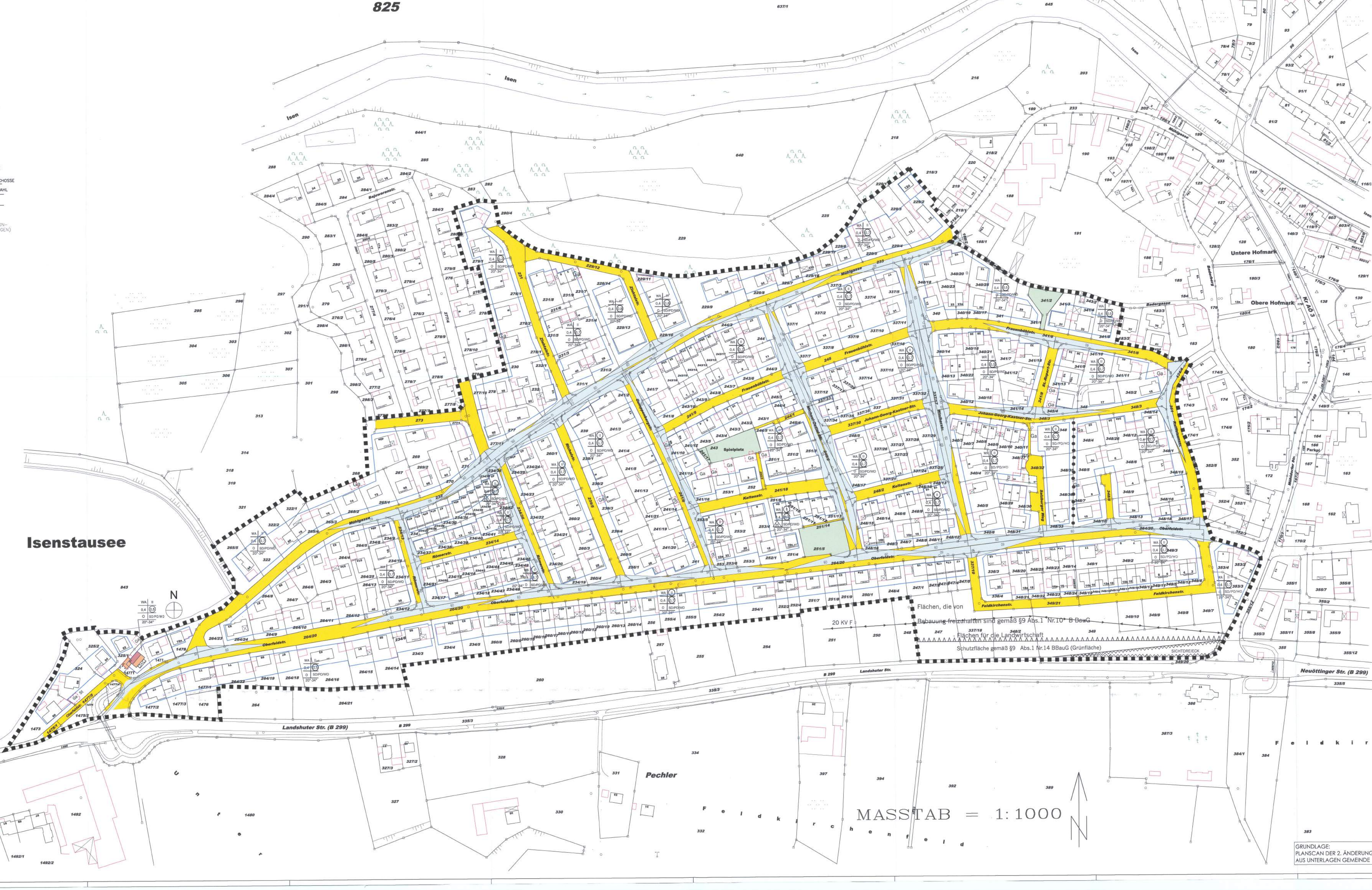
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)

LEGENDE - ERGÄNZENDE PLANZEICHEN FÜR ÄNDERUNGSBEREICHE ZUR 3. ÄNDERUNG (Fl.-Nr. 1477) UND 4. ÄNDERUNG (Fl.-Nr. 348/27 + 348/32):

- Vorgeschlagenes Gebäude
- Aufzuhebende Flurstückgrenze
- Vorgesehene Flurstückgrenze
- ST — Flächen für Stellplätze



GRUNDLAGE:
PLANSCAN DER 2. ÄNDERUNG
AUS UNTERLAGEN GEMEINDE

GEMEINDE WINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN NR.1 "WINHÖRING WEST"

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 20.Oktober.1964 mit sämtlichen Änderungen bzw. Ergänzungen ist Grundlage der Neufassung dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als (Teilfläche) Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen – bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:
1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude müssen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser, bzw. Hausgruppen errichtet werden.
2. Max. WE: maximale Zahl der Wohneinheiten
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit
3. Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern:

Auf folgenden Grundstücken darf auch ein Mehrfamilienhaus, als Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, errichtet werden:

STRASSE / HAUSNUMMER	FLURSTÜCKNUMMER GEM. WINHÖRING	STRASSE / HAUSNUMMER	FLURSTÜCKNUMMER GEM. WINHÖRING
Bajuwarenstr. 40a	268	Oberfeldstr. 31	254/2
Bajuwarenstr. 42	269	Oberfeldstr. 38	234/12
Frauenbühlstr. 13	337/7	Oberfeldstr. 50	1477
Frauenbühlstr. 40	341/11	Oberfeldstr. 54	325/2
Johann-Georg-Kastner-Str. 2	248/5	Oberfeldstr. 55	234/3
Johann-Georg-Kastner-Str. 17	345	Oberfeldstr. 58	324
Johann-Georg-Kastner-Str. 24a	348/12	Oberfeldstr. 59	264/14
Johann-Georg-Kastner-Str. 26	348/14	Oberfeldstr. 60	1473
Keltenstr. 5	251/1	Oberfeldstr. 61	264/15
Keltenstr. 7	251/2	Oberfeldstr. 63	264/16
Keltenstr. 9	251/3	Raiffeisenstr. 9	348/16
Mühldorfer Str. 14	353/3	Raiffeisenstr. 15	345/2
Mühlgasse 9	190/2	Raiffeisenstr. 18	174/5
Mühlgasse 14	229/3	Richelstr. 2	260/5
Mühlgasse 16	229/4	Richelstr. 3	260/2
Mühlgasse 26	229/9	Salzburger Weg 7	348/27
Mühlgasse 30	229/10	St.-Ruppert-Str. 8	345/5
Mühlgasse 36	229/13	Ziehtalstr. 1	229/14
Mühlgasse 41	260/1	Ziehtalstr. 2	229/11
Mühlgasse 82	322	Ziehtalstr. 4	279/1
Mühlgasse 84	265/5	Ziehtalstr. 4a	280/4
Oberfeldstr. 4	348/9	Ziehtalstr. 6	276/1
Oberfeldstr. 5	349/3	Ziehtalstr. 7	231/8
Oberfeldstr. 7+9	349/2	Ziehtalstr. 11	231/5
Oberfeldstr. 27	254/1		

§ 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Auf den nicht überbauboren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO unzulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung ist in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen

§ 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb einer in geschlossener Bauweise überbauboren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauherren die Gebäudeplanungen aufeinander abzustimmen. Zur baukörperlichen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Hausgruppen im Zusammenhang darzustellen.

(1) Dächer:
Alle Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern auszuführen. Auch Walmdächer sind zugelassen.
Der Dachüberstand an der Traufseite und auch an der Giebelseite darf max. 1,20 m betragen.
Die Hauptfirstrichtung muss in jedem Fall parallel zur Gebäudelängsseite liegen. In untergeordnetem Maß kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung).
Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauzeilen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.
Flachdächer (Dachneigung bis 5°) sind nur bei Garagengebäuden/ Carports in Verbindung mit extensiver Begrünung der Dachflächen zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sind als Planeintrag jeweils angegeben.
Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln oder roten Pfannen zu erfolgen. Auch die Dachfarben braun und anthrazit sind zugelassen.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen, und die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 2/5 der Gebäudelänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind unzulässig!

(3) Außenwände:
Die Außenwände sind in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig.
Mauerwerksaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen
Bei Holzkonstruktionsaußenwänden sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig.
Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig.
Auf die Brandabstandsregelungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.

(4) Wandöffnungen:
Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben.
Fenster über 1,30m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern.
Garagentore sind nur in einer Breite bis zu 2,50m zulässig. Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mindestens 0,25m breiten Wandpfeiler getrennt werden.

(5) Balkone:
Balkone sind einheitlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balkon- Bodenplatten erlaubt.

(6) Kniestöcke:
Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußpfette. Für alle Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschossen liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,30m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.
Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gartenseitig nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen, straßenseitig nicht mehr als 0,30m über OK Straße (Bordstein).

§ 10 Garagen – Stellplätze und Garagen

Garagen- Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein 5m tiefer Stauraum (Stellfläche) vorzusehen, der nicht eingefriedet werden darf.
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

Bei Einzelhäusern je Wohneinheit und bei Doppelhaushälften sind mindestens zwei Stellplätze auf dem entsprechenden Baugrundstück nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem entsprechenden 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.

§ 11 Geh –, Fahr – und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Geh- und Fahrtrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger festgesetzt.

§ 12 Antennen und Freileitungen

Außenantennen (insbesondere Satellitenschüsseln) und Freileitungen sind unerwünscht.

§ 13 Müllbehälter

Müllbehälter sind im Zusammenhang mit den Gebäuden oder Einfriedungen einzubauen. Die freie Aufstellung ist nicht zulässig.

§ 14 Wintergärten und überdachte Pergolen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO entfallen. Dabei ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.
Diese Ausnahmevorschrift ist auf Doppel- und Reihenhausgrundstücke begrenzt.

§ 15 Grünordnung

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
1.1 Dieser Bebauungsplan weist öffentliche Grünflächen aus, die alle nach Objektplänen der Gemeinde gestaltet sind. Gleiches gilt für die Strassenbegrünung.

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
2.1 In jedem Privatgarten müssen je 200 m2 Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum und drei standortheimische Sträucher gepflanzt werden.
Zugelassen sind Bäume der Pflanzlisten 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Planzeichen bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort vorgeschrieben.

2.2 Bei der privaten Gartenbepflanzung sollen die Arten gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 bevorzugt werden, soweit es die Platzverhältnisse zulassen und keine Gefährdungen für Kleinkinder (giftige Arten) bestehen.

2.3 Eine Verlagerung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelfällen (im Rahmen der Eingrünungspläne gem. 5.) bei Zustimmung der Gemeinde möglich. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.

3. ZU BEVORZUGENDE PFLANZENARTEN UND FESTSETZUNG DER PFLANZGROSSEN
Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind zu bevorzugen (die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab):
VERZEICHNIS 1: BÄUME

Heimische Obstgehölze sowie	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)	-- "Baumanii" (=ohne Frucht)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)	Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Kätzchenweide)	Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)	

Pflanzgrößen an Straßen: StU mind. 18–20 sonst: StU mind. 14–16

VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER
* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4) !

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crathaegus oxyacantha (Weißdorn)	Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)**
Ligustrum vulgare (Liguster)*	Lonicera xylost. (Heckenkirsche)*
Prunus padus (Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Vielbl. Rose)
Rosa Rugosa (Apfelrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum Lantana (Schneeball)
Viburnum opulus (Gem.Schneeball)*	

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv. 60–100

4. NEGATIVLISTEN
Folgende Arten sollen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (* = Angabe zur Giftklasse; vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse in allen Arten und Formen)
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)***
Juniperus sabina (Sadebaum)***
Juniperus virginiana (virg. Zeder)***
Taxus baccata (Eibe)**
Picea i.S. (Fichten)
Trauer- (Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABI Nr. 21/1976) *giftig bzw. **stark giftig oder ***sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mecereum (Seidelbast)***	Euonimus europaeus (Pfaffenhütchen)**
Laburnum spec. (Goldregen)**	Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*

5. FREIFLÄCHENPLÄNE /EINGRÜNUNGSPLÄNE
Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

6. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind bis max. 1,20 m zulässig.
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen max. 0,8m hoch sein.

Durchlaufende Zaunfundamente sind untersagt. Zulässig sind Punktfundamente. Sofern eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken durch Maschendrahtzäune erfolgt, sollen diese durch lockere, freiwachsende Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt werden.
Durch strengen Schnitt abweisende Heckenformen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen, und sollten auch grundsätzlich vermieden werden.
Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen bespannte Matten) sind unzulässig.

8. SICHTDREIECKE
In Sichtdreiecken sind keine Sichthindernisse über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

9. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN
Im Norden der Grundstücke Fl.Nr. 265/5 bis 322/1 befindet sich ein mit Gehölzen bestockter Hang. Dieser bildet einen schönen natürlichen Ortsrand und darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der Hang mit seinem Gehölzbestand muss erhalten bleiben.

Die Festsetzungen des GRÜNORDNUNGSPLANES zum Bebauungsplan (Neufassung vom 26.01.1977) behalten weiterhin Gültigkeit, falls hier keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

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.

§ 16 Inkrafttreten der Satzung

Die Gemeinde Winhöring erläßt gemäß Paragraph 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.
Der Bebauungsplan wird gemäß §12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

§ 17 Hinweise

1. Hinweis zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art südlich und westlich der Oberfeldstraße innerhalb des Geltungsbereiches – insbesondere für die Grundstücke Fl.-Nrn. 234/3 bis 234/6; 247; 247/1 bis 247/5; 248/4; 250/1; 251/7 bis 251/9; 252/2; 252/4; 254/1; 254/2; 255/4; 255/5; 256; 260/8 bis 260/14; 260/16 bis 260/19; 264/14 bis 264/16; 264/18 bis 264/20; 264/22; 324; 325/1; 325/2; 336/3; 336/4; 337/18; 337/19; 348/2; 348/20 bis 348/25; 349; 349/1 bis 349/19; 349/21 bis 349/23; 353/2 bis 353/4; 1473; 1475; 1475/1; 1475/2; 1476; 1477; 1477/1 bis 1477/5 (alle Gemarkung Winhöring) – ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu beantragen ist.
Ausgenommen hiervon sind kurzfristig erforderliche Unterhaltsmaßnahmen am bestehenden Versorgungsnetz (u.a. Kanalisation, Erdgas-, Strom- und Wasserversorgung, Telekommunikation) der jeweiligen Spartenträger und die kurzfristige Wiederherstellung der Verkehrssicherheit an bestehenden Verkehrsanlagen – Oberfeldstraße und Feldkirchenstraße - im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Fl.-Nrn. 234/6; 264/20; 337/19; 349/21; 1475; 1475/1; 1475/2; 1477/4 und 1477/5, jeweils Gemarkung Winhöring.

2. Hinweis zur Meldepflicht Bodendenkmäler gemäß Art. 8 BayDSchG:

Grundsätzlich sind zufällig zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Hinweis zu den Mindestabständen von Luftwärmepumpen zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung:

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels einzuhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet
45	7	4
50	13	7
55	23	13
60	32	23
65	49	32
70	80	49
75	133	80

4. Hinweis zu Oberflächengewässer (Isenstausee):

Für Anlagen im Sinn des § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die weniger als 60 m von der Uferlinie des Isenstausees entfernt liegen, ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

5. Hinweis zu Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. 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 den 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.

6. Hinweis zur Versiegelung des Bodens:

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

7. Hinweis Perfluoroctansäure (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.

VERFAHRENSÜBERSICHT:					
VERFAHRENSART:	BEZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH:	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:	SATZUNGSBESCHLUSS: GEFASST:	BEKANNTMACHUNG:	BEMERKUNG FESTSETZUNGEN:
Aufstellung	Neufassung	25.06.2001	23.07.2002	24.07.2002	
1. Änderung	Fl.-Nr. 229/2, Gemarkung Winhöring	26.09.2006	19.12.2006	05.02.2007	In aktueller Fassung inbegriffen!
2. Änderung	Textliche Festsetzung zu Dachform Walmdach + Dachfarben braun u. anthrazit	19.02.2013	14.05.2013	31.05.2013	In aktueller Fassung inbegriffen!
3. Änderung	Fl.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring Textliche Festsetzungen zu WE, Stellplätze u. Einfriedung	29.06.2021	25.10.2022	16.01.2023	In aktueller Fassung inbegriffen!
4. Änderung	Fl.-Nr. 348/27 + 348/32, Gemarkung Winhöring Textliche Festsetzungen zu MFH, Dachform Flachdach, Dachüberstand	30.01.2024	24.07.2024	26. Aug. 2024	In aktueller Fassung inbegriffen!

Die ergänzenden Festsetzungen zur 4. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschluss: 02.07.1996).

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:
zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Winhöring West"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 30.01.2024 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2024 bis 28.06.2024 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2024 bis 28.06.2024 beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2024 als Satzung beschlossen.

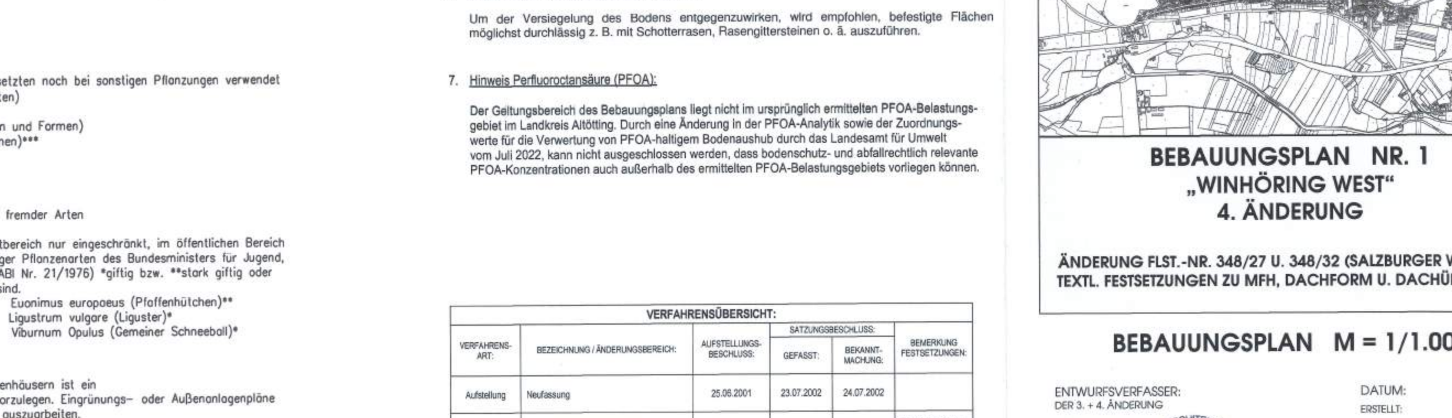
Winhöring, den 24.07.2024
(Siegel)
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

5. **Ausfertigung:**
Winhöring, den 26. Aug. 2024
(Siegel)
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. Aug. 2024 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 26. Aug. 2024
(Siegel)
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

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

BEBAUUNGSPLAN M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:
DER 3. + 4. ÄNDERUNG
M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

DATUM:
ERSTELLT: 09.04.2024
ERGÄNZT: 23.04.2024
SATZUNGSBESCHLUSS: 24.07.2024