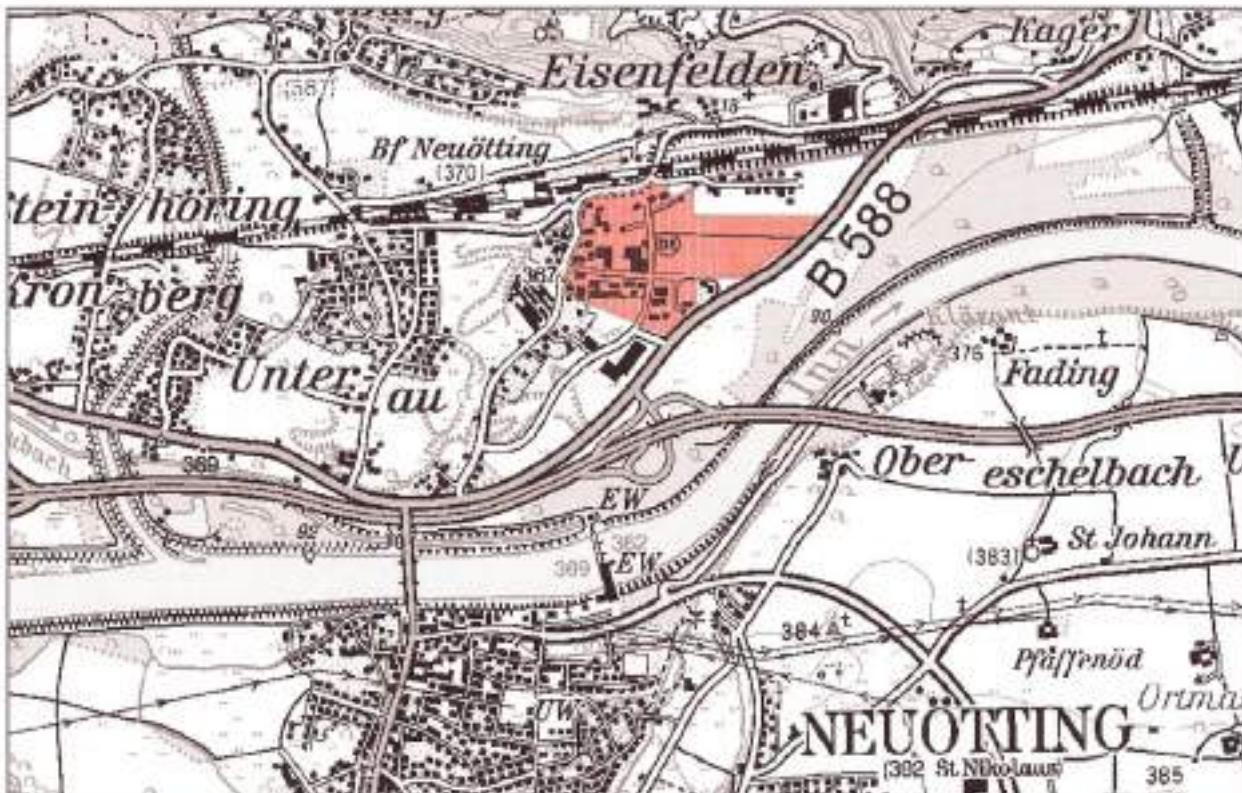




# GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern



## BEBAUUNGSPLAN NR. 11

### EISENFEILDEN

GEWERBEGBIET I

#### 11. ÄNDERUNG

OFFENE BAUWEISE MIT MAX. 180M GEBÄUDELÄNGE

## GESAMTPLAN M 1 / 1.000

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann - Ludwigstr. 55 - 84524 Neuötting  
T: 08671/ 9761-0 - F: 08671/ 9761-20 - E-MAIL: info@Brodmann-Architekten.de

11. ÄNDERUNG: ÄNDERUNGSBESCHLUSS  
ERSTELLT

24.10.2017  
24.10.2017

SATZUNGSBESCHLUSS

19.12.2017



## 1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES

### 1.1 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 1.1.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 1.1.2 Geplanter Mischwasserkanal
- 1.1.3 Bestehender Mischwasserkanal
- 1.1.4 Bestehende Grabenverrohrung

### 1.2 Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 1.2.1 Flurstücksgrenze
- 1.2.2 Wohngebäude
- 1.2.3 Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 1.2.4 abgemarkter Weg
- 1.2.5 2578 / 3 Flurstücknummern

## 2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES

### 2.1 Verkehrsflächen

- 2.1.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und der Kurvenradien
- 2.1.2 öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.1.3 Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

### 2.2 Flächen für Versorgungsanlagen

- 2.2.1 Umformerstation (Trafo)

## 2.3 Sonstige Festsetzungen

- 2.3.1 Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.3.2 Bisheriger Geltungsbereich
- 2.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8, Abs. 3, Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig.

3.1.2 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet, § 6 BauNVO  
Die Nutzung des Mischgebietes sollte grundsätzlich nicht störenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein.



Gewerbegebiet, § 8 BauNVO



Gewerbegebiet, § 8 BauNVO, mit Einschränkung

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung

3.1.3.1 im Mischgebiet II+D 2 Vollgeschosse+Dachgeschoss / GRZ = 0,4, GFZ = 1,0

3.1.3.2 im Gewerbegebiet III 3 Vollgeschosse / GRZ = 0,7, GFZ = 1,6

3.1.3.3 im Gewerbegebiet eingeschränkt III 3 Vollgeschosse / GRZ = 0,7, GFZ = 1,6

3.1.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz:

3.1.4.1 Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei Genehmigungs- und Änderungsgenehmigungsanträgen nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von  
tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)qm  
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)qm  
nicht überschritten werden.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die genehmigende Behörde kann unter bestimmten Voraussetzungen (lärmarmer Betrieb usw.) zum schalltechnischen Gutachten eine Befreiung erteilen.

3.1.4.2 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Anlagen ist auf ein, dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen.  
Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten.

3.1.4.3 Die Randbebauung in den nördlichen Teilflächen der Gewerbegebietserweiterung ist so zu orientieren, dass eine abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung im Mischgebiet (Fl.Nr. 2603/6) zustande kommt.

### 3.1.5 Schema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE eingeschr.	III	GE	III
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,7	1,6	0,7	1,6
maximale Wandhöhe	maximale Firsthöhe	8,0	10,0	10,0	12,0

### 3.1.6 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.6.1 Offene Bauweise  
Nach § 22, Abs. 4 BauNVO werden in der offenen Bauweise abweichend auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 180m zugelassen

3.1.6.2 Baugrenze

## 3.2 Sichtfelder



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslien der Fahrbahn zulässig.

### 3.3 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.3.1 Zu erhaltende Gehölzbestände



#### 3.3.2 Pflanzgebote

##### 3.3.2.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen i. S. von § 9 (1) Nr. 15



Öffentliche Grünfläche



... mit Allee/Baumreihe/Einzelbäume

- 3.3.2.1.1 Die jeweilige Mindestbreite der öffentlichen Grünflächen ist im Plan angegeben. Alle am Gebietsrand liegenden öffentlichen Grünflächen bestehen zumindest zu 70 % aus Arten der pot. nat. Vegetation.
- 3.3.2.1.2 Entlang jeder öffentlichen Erschließungsstraße werden Grünstreifen von mindestens 2,0 m Breite angelegt und mit Bäumen der Liste 1 (Abschnitt 3.2.3) bepflanzt. Die Bodenbedeckung erfolgt durch Wiesen/Schotterrasen.
- 3.3.2.2 Festsetzungen für private Grünflächen i. S. von § 9 (1) Nr. 15



Private Grünfläche



Zu pflanzender Baum nach Liste 3.3.4

- 3.3.2.2.1 Die im BP / GOP eingetragenen privaten Grünflächen sind bindend. Sie sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen. Diese Grünflächen können durch Zu-, Ausfahrten unterbrochen werden. Eine Verlagerung der eingetragenen Grünflächen ist nur in Einzelfällen in geringem Umfang bei Zustimmung der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 3.3.2.2.2 Zusätzlich zu den im BP / GOP bereits eingetragenen privaten Grünflächen sind alle Grundstücksgrenzen, an denen nicht bereits öffentliche Grünflächen unmittelbar angrenzen, mit mindestens 4,0 m breiten gemeinsamen Grünstreifen zu versehen. Diese Grünzonen müssen zu mindestens 70 % mit heimischen Arten (Liste 1 und 2, Abschnitt 3.3.4) bepflanzt werden. Pro 10 lfm Grünstreifen ist mindestens 1 Großbaum (Liste 1) zu pflanzen. Das Nachbarrecht (Grenzabstand) ist innerhalb dieser Pflanzungen aufgehoben.

- 3.3.2.2.3 Zusätzlich zu den randlichen Grünstreifen ist eine möglichst zusammenhängende innere Begrünung vorzusehen.  
Dafür gelten folgende Mindestwerte:

- Je 5 Stellplätze 1 Großbau der Liste 1
- je 100 qm Lager- und Bewegungsfläche 1 Großbau der Liste 1

Als Standraum ist pro Baum eine humisierte Mindestfläche von 6 qm vorzusehen.

### 3.3.3 Festsetzungen zum Aufbau der Grünflächen

- 3.3.3.1 Für alle Pflanzungen sind grundsätzlich heimische Gehölze entsprechend den Listen 1 und 2 (Abschnitt 3.3.4.) zu verwenden. Andere Arten (insbesondere aus Liste 3) sind in folgenden Fällen zulässig:
- (1) im Bereich der Sichtdreiecke
  - (2) entlang von Gehwegen, Straßen, Wegen in der ersten Pflanzreihe
  - (3) bei zusätzlichen inneren Begrünungen ("Repräsentationsgrün" das nicht als Begrünung im Sinne des GOP anzurechnen ist!)
- 3.3.3.2 Alle Umrandungspflanzungen haben eine Mindestbreite von Ø 4,0 m (bzw. bei beidseitiger Grenzbepflanzung mindestens 2,0 m auf jeder Seite der Grundstücksgrenzen).
- 3.3.3.3 Im Bereich von Sichtdreiecken ist an Stelle der Verwendung von Bodendeckern die Einsaat von Landschaftsrasen (bzw. Schotterrasen) zulässig. Dieser ist extensiv zu pflegen (keine Düngung, Mahd max. 2x/Jahr).

### 3.3.4 Festsetzungen zu den zulässigen Gehölzarten und -größen.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen außerhalb geschlossener breitflächiger Pflanzungen können auch kleinwüchsige Züchtungen der angegebenen Arten verwendet werden, sofern sie als Straßenbaum geeignet sind.

#### Liste 1: Bäume

(Vor allem bei breiteren Pflanzungen sind die Arten der pot. nat. Vegetation (= Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald; Kennzeichnung mit \*) zu bevorzugen. Die nicht markierten Arten gehören überwiegend zum Eschen-Ulmen-Auwald).

H 3xv StU 12 - 14 cm (in geschlossenen Pflanzungen ab 8 m Breite können Heister, Mindestgröße 250 - 300 cm gepflanzt werden).

<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Acer platanoides</i> (Spltzahorn)
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)*	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Alnus incana</i>	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)*
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)*	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)*
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)*	<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)
<i>Populus alba</i>	<i>Populus canescens</i> (Graupappel)
<i>Prunus avium</i> (Wildkirsche)*	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)*
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)*	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)*
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	<i>Ulmus minor</i> (Ulme)
<i>Ulmus glabra</i> (Ulme)	

#### Liste 2: Sträucher

(Vor allem bei breiteren Pflanzungen sind die Arten der pot. nat. Vegetation (= Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald; Kennzeichnung mit \*) zu bevorzugen. Die nicht markierten Arten gehören überwiegend zum Eschen-Ulmen-Auwald).

Mindestgröße: Str. 2xv 60-100

<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Cornus sanguinea</i> (Hartliegel)*
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)*	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)*
<i>Crataegus oxyacantha</i> (Weißdorn)*	<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)*
<i>Euonymus europ.</i> (Pfaffenhütchen)*	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)*
<i>Lonicera xyloste</i> (Heckenkirsche)*	<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)*
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)*	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)	<i>Rosa multiflora</i> (vielbl. Rose)
<i>Rosa arvensis</i> (Feldrose)*	<i>Rosa rugosa</i> (Apfelrose)
<i>Rosa rubiginosa</i> (Zaunrose)	<i>Sambucus nigra</i> (Holunder)
<i>Rosa rugosa</i> alba	<i>Viburnum lantana</i> (Woll. Schneeball)*
<i>Viburnum opulus</i> (gem. Schneeball)	

Für innere Bepflanzungen können zusätzlich bis zu 30 % Blüten(zier-)gehölze verwendet werden, ausgenommen auffallend buntlaubige Arten.

#### Liste 3: Bodendecker (für Sichtdreiecke und Randstreifen v. Pflanzungen)

<i>Hypericum calycinum</i> (Johannisk.)	<i>Potentilla</i> I. S. (Fingerstrauch)
Bodendeckerosen I. S.	<i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)
<i>Vinca minor</i> (Immergrün) ( <i>Pachysandra terminalis</i> )	<i>Hedera helix</i> (Efeu)
<i>Stephanandra "Crispa"</i>	<i>Spiraea</i> I. S.
<i>Rosa rugosa</i> "Dagmar Hastrup"	<i>Symporicarpas "Hancock"</i> ggf. bodendeckende Stauden

### **3.3.5 Freiflächenpläne**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen, in dem insbesondere enthalten sein muss:

- die Lage und Größe der Zufahrt(en), der Lagerflächen und der Stellplätze
- die Durchgrünung, die für die Randbegrünung und die Durchgrünung vorgesehenen Arten, die Pflanzengröße, die Pflanzdichte, die vorgesehene Entwässerung für Niederschlagswasser, bzw. universchmutzes Oberflächenwasser, sowie Art und Höhe eventueller Einfriedungen

Die Freiflächenpläne sind von Landschaftsarchitekten auszuarbeiten.

### **3.3.6 Abstand von Grünpflanzungen von der B588**

Vom befestigten Fahrbahnrand der B588 müssen Grünpflanzungen ( Sträucher/ Bäume ) einen Abstand von mind. 10,0 m einhalten.

## **3.4 Hinweise und Empfehlungen**

### **Beläge**

Zur optischen Gliederung und zur Förderung der Wasserversickerung sollten Stellplätze, Lagerflächen usw. in wassergebundener Bauweise, ggf. als Rasenpflaster oder Pflaster ausgeführt werden.

### **Entwässerung**

Soweit möglich, sollte Oberflächenwasser von Flächen ohne Wintersalzung in angrenzende Pflanzungen abgeleitet und hier versickert werden.

Durch den hohen Grundwasserstand sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Es können deshalb bauliche Maßnahmen wie z. B. wasserdichte Wannen erforderlich werden.

## **3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die notwendigen Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in der Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen und werden Bestandteil der Satzung.

## **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Gebäudefestsetzungen**

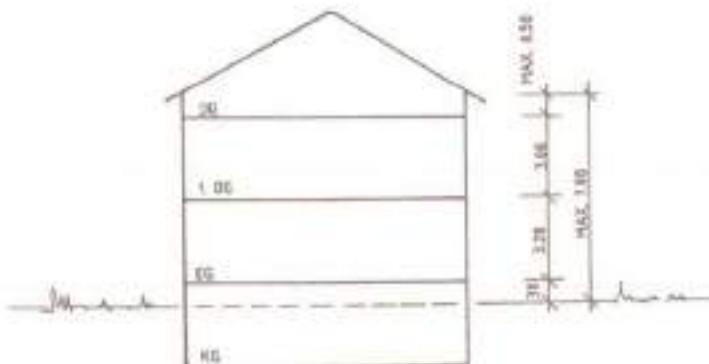
Gestaltung und Proportionen: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken.  
Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

<u>Mischgebiet:</u>	Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 5:4 nicht unterschreiten, der First muß in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.
Dachdeckung:	Naturrote Dachziegel oder Pfannendeckung
Dacheinschnitte:	sind unzulässig
Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter	Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

#### 4.2 Gebäudeform, Bauhöhen

Haustyp im Mischgebiet:	Gebäude mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
Dachform:	Satteldach ( SD )
Dachneigung:	24° bis 34°
Kniestock:	max. 0.50m
Traufüberstand:	max. 0.80m
Wandhöhe:	max. 7.00m
Ortgang:	max. 1.00m
Sockelabsatz:	max. 0.30m ab Gel.OK

Schema Haustyp im Mischgebiet



#### 4.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 7 bis 30°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 bis 30°
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 7°
- Bogendächer mit einer maximalen Neigung im steilsten Bereich von 22°

Die zulässige Wand- bzw. Firsthöhe der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Ende der Wand (Definition nach Art. 6 BayBO).

Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut First.

#### 4.4 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen ( außer Mauern ) bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

#### 4.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen über Traufe sind unzulässig.

#### 4.6 Solaranlagen auf den Dächern

Solaranlagen sind ohne Einschränkungen auf den Dächern zugelassen.

## **Verfahrensvermerke:**

### **11. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Eisenfelden Gewerbegebiet I“**

#### **1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 24.10.2017 mit Beschluss Nr. 1085 die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Eisenfelden Gewerbegebiet I“ beschlossen und die Änderungsplanung gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 27.10.2017.

#### **2. Fachplaner:**

Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet durch die Gemeinde Winhöring.

#### **3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB:**

Die Gemeinde Winhöring hat ein vereinfachtes Verfahren gewählt (§ 13 BauGB) und auf die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB verzichtet, da die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.10.2017.

#### **5. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung:**

Die Bekanntmachungen zu den öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgten am 27.10.2017.

In der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 fand die öffentliche Auslegung statt.

#### **6. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1149 vom 19.12.2017 die Anregungen abgewogen und die 11. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Winhöring, 20.12.2017

Gemeinde Winhöring

Karl Brandmüller, Bürgermeister



#### **7. Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am 02.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Winhöring zu jedermann's Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 02.02.2018 in Kraft getreten.

Winhöring, 02.02.2018

Gemeinde Winhöring

Karl Brandmüller, Bürgermeister

