



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“ 3. ÄNDERUNG

**ÄNDERUNG TEILFLÄCHE FLST.-NR. 1477 (OBERFELDSTR. 50) UND
TEXTL. FESTSETZUNGEN ZU WE, STELLPLÄTZEN UND EINFRIEDUNGEN**

BEGRÜNDUNG

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

Erstellt am 15.02.2022
Geändert 22.02.2022
Satzungsbeschluss 25.10.2022

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

3. ÄNDERUNG

Änderung Teilfläche Flst.-Nr. 1477 (Oberfeldstr. 50) und textl. Festsetzungen zu WE, Stellplätzen und Einfriedungen

BEGRÜNDUNG

Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummer 1477, Gemarkung Winhöring (Grundstück Oberfeldstraße 50). Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

Anlass der 3. Änderung:

Auf der betroffenen Grundstücksfläche befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit Garage (Hausnr. Oberfeldstraße 50).

Auf dem relativ großen Grundstück der Flurst.-Nr. 1477 mit 1.172 m² soll im südwestlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, zuzüglich Garage/ Stellplatz.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht vor, das ausgewiesene Baufeld (Baugrenze) endet unmittelbar an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Ausweisung eines Baufensters (Vergrößerung des bestehenden Baufensters) mit einer Größe von ca. 15/25 m erforderlich, sowie die Ausweisung einer Fläche für die geplante Garage.

Die Ausweisung des zusätzlichen Baurechts entspricht der gewünschten Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb bestehender Baugebiete.

Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet geändert/ ergänzt:

Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“ wird mit aufgenommen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf max. 2 WE und bei Doppelhaushälften auf max. 1 WE begrenzt wird.

Unter Festsetzung § 10 „Garagen – Stellplätze und Garagen“ entfällt die bisherige Festsetzung „Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.“, da diese Regelung aufgrund des tatsächlich aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend ist.

Ersetzt wird die bisherige Festsetzung durch folgenden neuen Text:

„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 Zufahrtbereich vor den Garagen bzw. dem Carport dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.“

Unter § 15 „Grünordnung“, Ziffer 6 Einfriedungen wird der Begriff „straßenseitig“, die Festsetzung „nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) und „Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zugelassen.“ ersatzlos gestrichen. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m festgesetzt.

Damit wird das Material der Einfriedung nicht mehr festgesetzt und die zulässige Höhe unabhängig von der Einfriedungsseite einheitlich geregelt.

Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung § 15 Nr. 6 „Einfriedungen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen gespannte Matten) sind unzulässig.“

Im Weiteren werden folgende Hinweise in der Satzung mit aufgenommen:

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 Sparten Träger 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.

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.

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 Schalleistungspegels einzuhalten:

Schalleistungspegel 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

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.

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.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die 3. 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 29.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Winhöring West" für den Bereich der Flurst.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 15.02.2022, geändert 22.02.2022, Satzungsbeschluss 25.10.2022

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

3. ÄNDERUNG

Änderung Teilfläche Flst.-Nr. 1477 (Oberfeldstr. 50) und textl. Festsetzungen zu WE, Stellplätzen und Einfriedungen

BEGRÜNDUNG

Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummer 1477, Gemarkung Winhöring (Grundstück Oberfeldstraße 50). Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

Anlass der 3. Änderung:

Auf der betroffenen Grundstücksfläche befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit Garage (Hausnr. Oberfeldstraße 50). Auf dem relativ großen Grundstück der Flurst.-Nr. 1477 mit 1.172 m² soll im südwestlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, zuzüglich Garage/ Stellplatz. Der aktuelle Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht vor, das ausgewiesene Baufeld (Baugrenze) endet unmittelbar an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Ausweisung eines Baufensters (Vergrößerung des bestehenden Baufensters) mit einer Größe von ca. 15/25 m erforderlich, sowie die Ausweisung einer Fläche für die geplante Garage. Die Ausweisung des zusätzlichen Baurechts entspricht der gewünschten Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb bestehender Baugebiete.

Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet geändert/ ergänzt:

Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“ wird mit aufgenommen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf max. 2 WE und bei Doppelhaushälften auf max. 1 WE begrenzt wird.

Unter Festsetzung § 10 „Garagen – Stellplätze und Garagen“ entfällt die bisherige Festsetzung „Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.“, da diese Regelung aufgrund des tatsächlich aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend ist.

Ersetzt wird die bisherige Festsetzung durch folgenden neuen Text:

„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.“

Unter § 15 „Grünordnung“, Ziffer 6 Einfriedungen wird der Begriff „straßenseitig“, die Festsetzung „nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) und „Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zugelassen.“ ersatzlos gestrichen. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m festgesetzt.

Damit wird das Material der Einfriedung nicht mehr festgesetzt und die zulässige Höhe unabhängig von der Einfriedungsseite einheitlich geregelt.

Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung § 15 Nr. 6 „Einfriedungen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen gespannte Matten) sind unzulässig.“

Im Weiteren werden folgende Hinweise in der Satzung mit aufgenommen:

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 Sparten Träger 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.

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.

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 Schalleistungspegels einzuhalten:

Schalleistungspegel 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

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.

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.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die 3. 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 29.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Winhöring West" für den Bereich der Flurst.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 15.02.2022, geändert 22.02.2022, Satzungsbeschluss 25.10.2022

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

3. ÄNDERUNG

Änderung Teilfläche Flst.-Nr. 1477 (Oberfeldstr. 50) und textl. Festsetzungen zu WE, Stellplätzen und Einfriedungen

BEGRÜNDUNG

Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummer 1477, Gemarkung Winhöring (Grundstück Oberfeldstraße 50). Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

Anlass der 3. Änderung:

Auf der betroffenen Grundstücksfläche befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit Garage (Hausnr. Oberfeldstraße 50).

Auf dem relativ großen Grundstück der Flurst.-Nr. 1477 mit 1.172 m² soll im südwestlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, zuzüglich Garage/ Stellplatz.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht vor, das ausgewiesene Baufeld (Baugrenze) endet unmittelbar an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Ausweisung eines Baufensters (Vergrößerung des bestehenden Baufensters) mit einer Größe von ca. 15/25 m erforderlich, sowie die Ausweisung einer Fläche für die geplante Garage.

Die Ausweisung des zusätzlichen Baurechts entspricht der gewünschten Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb bestehender Baugebiete.

Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet geändert/ ergänzt:

Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“ wird mit aufgenommen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf max. 2 WE und bei Doppelhaushälften auf max. 1 WE begrenzt wird.

Unter Festsetzung § 10 „Garagen – Stellplätze und Garagen“ entfällt die bisherige Festsetzung „Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.“, da diese Regelung aufgrund des tatsächlich aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend ist.

Ersetzt wird die bisherige Festsetzung durch folgenden neuen Text:

„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 Zufahrtbereich vor den Garagen bzw. dem Carport dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.“

Unter § 15 „Grünordnung“, Ziffer 6 Einfriedungen wird der Begriff „straßenseitig“, die Festsetzung „nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) und „Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zugelassen.“ ersatzlos gestrichen. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m festgesetzt.

Damit wird das Material der Einfriedung nicht mehr festgesetzt und die zulässige Höhe unabhängig von der Einfriedungsseite einheitlich geregelt.

Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung § 15 Nr. 6 „Einfriedungen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen gespannte Matten) sind unzulässig.“

Im Weiteren werden folgende Hinweise in der Satzung mit aufgenommen:

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 Sparten Träger 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.

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.

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 Schalleistungspegels einzuhalten:

Schalleistungspegel 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

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.

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.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 3. 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 29.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Winhöring West" für den Bereich der Flurst.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 15.02.2022, geändert 22.02.2022, Satzungsbeschluss 25.10.2022

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

3. ÄNDERUNG

Änderung Teilfläche Flst.-Nr. 1477 (Oberfeldstr. 50) und textl. Festsetzungen zu WE, Stellplätzen und Einfriedungen

BEGRÜNDUNG

Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummer 1477, Gemarkung Winhöring (Grundstück Oberfeldstraße 50). Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

Anlass der 3. Änderung:

Auf der betroffenen Grundstücksfläche befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit Garage (Hausnr. Oberfeldstraße 50). Auf dem relativ großen Grundstück der Flurst.-Nr. 1477 mit 1.172 m² soll im südwestlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, zuzüglich Garage/ Stellplatz. Der aktuelle Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht vor, das ausgewiesene Baufeld (Baugrenze) endet unmittelbar an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Ausweisung eines Baufensters (Vergrößerung des bestehenden Baufensters) mit einer Größe von ca. 15/25 m erforderlich, sowie die Ausweisung einer Fläche für die geplante Garage. Die Ausweisung des zusätzlichen Baurechts entspricht der gewünschten Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb bestehender Baugebiete.

Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet geändert/ ergänzt:

Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“ wird mit aufgenommen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf max. 2 WE und bei Doppelhaushälften auf max. 1 WE begrenzt wird.

Unter Festsetzung § 10 „Garagen – Stellplätze und Garagen“ entfällt die bisherige Festsetzung „Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.“, da diese Regelung aufgrund des tatsächlich aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend ist.

Ersetzt wird die bisherige Festsetzung durch folgenden neuen Text:

„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.“

Unter § 15 „Grünordnung“, Ziffer 6 Einfriedungen wird der Begriff „straßenseitig“, die Festsetzung „nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) und „Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zugelassen.“ ersatzlos gestrichen. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m festgesetzt.

Damit wird das Material der Einfriedung nicht mehr festgesetzt und die zulässige Höhe unabhängig von der Einfriedungsseite einheitlich geregelt.

Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung § 15 Nr. 6 „Einfriedungen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen gespannte Matten) sind unzulässig.“

Im Weiteren werden folgende Hinweise in der Satzung mit aufgenommen:

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 Sparten Träger 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.

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.

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

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.

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 (TREGW) 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.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 3. 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 29.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Winhöring West" für den Bereich der Flurst.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 15.02.2022, geändert 22.02.2022, Satzungsbeschluss 25.10.2022

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

3. ÄNDERUNG

Änderung Teilfläche Flst.-Nr. 1477 (Oberfeldstr. 50) und textl. Festsetzungen zu WE, Stellplätzen und Einfriedungen

BEGRÜNDUNG

Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummer 1477, Gemarkung Winhöring (Grundstück Oberfeldstraße 50). Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

Anlass der 3. Änderung:

Auf der betroffenen Grundstücksfläche befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit Garage (Hausnr. Oberfeldstraße 50).

Auf dem relativ großen Grundstück der Flurst.-Nr. 1477 mit 1.172 m² soll im südwestlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, zuzüglich Garage/ Stellplatz.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht vor, das ausgewiesene Baufeld (Baugrenze) endet unmittelbar an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Ausweisung eines Baufensters (Vergrößerung des bestehenden Baufensters) mit einer Größe von ca. 15/25 m erforderlich, sowie die Ausweisung einer Fläche für die geplante Garage.

Die Ausweisung des zusätzlichen Baurechts entspricht der gewünschten Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb bestehender Baugebiete.

Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet geändert/ ergänzt:

Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“ wird mit aufgenommen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf max. 2 WE und bei Doppelhaushälften auf max. 1 WE begrenzt wird.

Unter Festsetzung § 10 „Garagen – Stellplätze und Garagen“ entfällt die bisherige Festsetzung „Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.“, da diese Regelung aufgrund des tatsächlich aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend ist.

Ersetzt wird die bisherige Festsetzung durch folgenden neuen Text:

„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.“

Unter § 15 „Grünordnung“, Ziffer 6 Einfriedungen wird der Begriff „straßenseitig“, die Festsetzung „nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) und „Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zugelassen.“ ersatzlos gestrichen. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m festgesetzt.

Damit wird das Material der Einfriedung nicht mehr festgesetzt und die zulässige Höhe unabhängig von der Einfriedungsseite einheitlich geregelt.

Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung § 15 Nr. 6 „Einfriedungen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen gespannte Matten) sind unzulässig.“

Im Weiteren werden folgende Hinweise in der Satzung mit aufgenommen:

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 Sparten Träger 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.

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.

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

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.

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.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die 3. 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 29.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Winhöring West" für den Bereich der Flurst.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 15.02.2022, geändert 22.02.2022, Satzungsbeschluss 25.10.2022

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WINHÖRING WEST“

3. ÄNDERUNG

Änderung Teilfläche Flst.-Nr. 1477 (Oberfeldstr. 50) und textl. Festsetzungen zu WE, Stellplätzen und Einfriedungen

BEGRÜNDUNG

Bereich 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummer 1477, Gemarkung Winhöring (Grundstück Oberfeldstraße 50). Im Weiteren werden einige textliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert/ ergänzt.

Anlass der 3. Änderung:

Auf der betroffenen Grundstücksfläche befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit Garage (Hausnr. Oberfeldstraße 50).

Auf dem relativ großen Grundstück der Flurst.-Nr. 1477 mit 1.172 m² soll im südwestlichen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, zuzüglich Garage/ Stellplatz.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein Baurecht vor, das ausgewiesene Baufeld (Baugrenze) endet unmittelbar an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Ausweisung eines Baufensters (Vergrößerung des bestehenden Baufensters) mit einer Größe von ca. 15/25 m erforderlich, sowie die Ausweisung einer Fläche für die geplante Garage.

Die Ausweisung des zusätzlichen Baurechts entspricht der gewünschten Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen innerhalb bestehender Baugebiete.

Im Zuge dieser Änderung werden auch einige textliche Festsetzung, geltend für das gesamte Bebauungsplangebiet geändert/ ergänzt:

Unter Festsetzung § 5 „Bauweise“ wird mit aufgenommen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf max. 2 WE und bei Doppelhaushälften auf max. 1 WE begrenzt wird.

Unter Festsetzung § 10 „Garagen – Stellplätze und Garagen“ entfällt die bisherige Festsetzung „Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohneinheiten ist zusätzlich pro zwei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz nachzuweisen.“, da diese Regelung aufgrund des tatsächlich aktuellen Stellplatzbedarfs nicht mehr ausreichend ist.

Ersetzt wird die bisherige Festsetzung durch folgenden neuen Text:

„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.“

Unter § 15 „Grünordnung“, Ziffer 6 Einfriedungen wird der Begriff „straßenseitig“, die Festsetzung „nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) und „Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zugelassen.“ ersatzlos gestrichen. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m festgesetzt.

Damit wird das Material der Einfriedung nicht mehr festgesetzt und die zulässige Höhe unabhängig von der Einfriedungsseite einheitlich geregelt.

Zusätzlich wird die bestehende Festsetzung § 15 Nr. 6 „Einfriedungen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen gespannte Matten) sind unzulässig.“

Im Weiteren werden folgende Hinweise in der Satzung mit aufgenommen:

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 Sparten Träger 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.

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.

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 Schalleistungspegels einzuhalten:

Schalleistungspegel 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

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.

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.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winhöring West“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die 3. 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 29.06.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Winhöring West" für den Bereich der Flurst.-Nr. 1477, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 15.02.2022, geändert 22.02.2022, Satzungsbeschluss 25.10.2022