

GEMEINDE WINHÖRING

**Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern**

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "UNTERAU II" 6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

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

**Erstellt am 10.09.2014
Geändert am 18.11.2014
Satzungsbeschluss 27.01.2015**

BEGRÜNDUNG

Umfang der Änderung und Lage des Änderungsgebietes:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ der Gemeinde Winhöring umfasst den Bereich der Grundstücke Flurstück- Nummern 2260/18, 2260T und 2285 T Gemarkung Winhöring und liegt am südwestlichen Ende der Frühlingstrasse im Ortsteil Unterau.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flächen:

Flurstück- Nr.:	2260/18	1.028 m ²
Flurstück- Nr.:	2260 T	3.968 m ²
Flurstück- Nr.:	2285 T	350 m ²
Gesamt:		5.346 m ²

Das Grundstück Flurstück- Nr. 2260/18 liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ und ist im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die beiden weiteren Flächen Flurstück- Nr. 2260 T und 2285 T liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets am westlichen Anschluss des jetzigen Geltungsbereiches.

Die beiden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Letzter Rechtsstand des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ der Gemeinde Winhöring ist die 5. Änderung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ Rechtskraft vom 23.02.2001.

Im Norden der Änderungsfläche grenzen der Wendehof der Frühlingstrasse und das Gelände des Kindergartens St. Valentin an.

Im Osten schließt die bestehende Wohnbebauung mit Einzelhausbebauungen an.

Im Westen schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (mit kleineren Waldbeständen) an.

Im Süden schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Anlass der 6. Änderung:

Die Firma BVI Garching mit Sitz in der Irmengardstr. 14 in 84518 Garching/ Alz plant auf den Grundstücksflächen Flurstück- Nr. 2260/18, 2260 T und 2285 T den Neubau eines Einzelhauses und den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten.

Das Konzept wurde mit der Gemeinde Winhöring vorbesprochen.

Die Gemeinde Winhöring plant gleichzeitig die Errichtung von 5 zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen für den im Norden angrenzenden Kindergarten.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Änderung wird der Ortsteil Unterau sinnvoll abgerundet. Die Gemeinde hat derzeit keine Reserven für Wohnbebauung, die in nächster Zeit realisierbar sind. 2011/2012 wurden im Ortsteil Kornberg 27 Parzelle neu ausgewiesen, von denen bis auf drei alle verkauft, teilweise schon bebaut sind bzw. aufgrund eines Bauzwanges innerhalb der nächsten zwei Jahre bebaut werden. Dann hat die Gemeinde wieder keinerlei frei verfügbare Grundstücke aufzuweisen. Die Gemeinde hat derzeit keinen weiteren Bebauungsplan im Änderungs- oder Aufstellungsverfahren, der zusätzliche Wohnbebauung festsetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 9 „Steinhöring“ ausgewiesenen Parzellen am Priewasserweg sind bis auf drei bebaut bzw. veräußert. Im Bebauungsplan Nr. 4 „Burg“ wurden zwar vier neue Parzellen ausgewiesen, die jedoch bisher nicht bebaut oder veräußert wurden. 1998 hat die Gemeinde eine Befragung aller Eigentümer der damals unbebauten Grundstücke über die Bauplanungen durchgeführt.

Von den damals 117 Angeschriebenen (darunter Mehrfacheigentümer) waren nur drei bereit zu einem Verkauf. Seitdem hat die Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung keine größeren Neuausweisungen vorgenommen, ausgenommen wie schon erwähnt in Kronberg. Eine wesentliche Bautätigkeit ist nicht zu verzeichnen. Mit der Abrundung von Unterau sollen Mietwohnungen entstehen, die sicher schnell nachgefragt werden. Eine weitergehende Bebauung ist derzeit nicht beabsichtigt.

Erschließung

Zwischen dem Ortsteil Unterau und der Auenstrasse im Ortsteil Kronberg im Westen verläuft derzeit ein im Gemeindeeigentum befindlicher, ca. 3 m breiter Kiesweg, der als Fuß-/Radwegverbindung zwischen den beiden Ortsteilen dient und gleichzeitig als PKW- Zufahrt zum Kindergarten aus dem Ortsteil Kronberg freigegeben ist.

Die zusätzliche Wohngebietsfläche wird straßenmäßig nur über den Ortsteil Unterau über die Frühlingstrasse erschlossen, die im Bereich des Kindergartens über eine Wendeschleife verfügt.

Der bestehende Kiesweg der Gemeinde soll im Zuge der Umsetzung als insgesamt 5,50 m breiter Wohnweg bis zum Ende des südlichen Mehrfamilienhauses ausgebaut werden (mit 4,50 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Randstreifen von je 0,50 m).

Die interne Erschließung der 3 Mehrfamilienhäuser wird dann auf Privatgrund mit jeweils 6,50 m breiten Stichwegen durchgeführt, von denen aus die Garagen- und Stellplatzflächen (je 8 Stück pro 4 WE- Gebäude) erreichbar sind.

Diese 6,50 m breiten Zufahrten dienen zugleich als Wendemöglichkeit für PKW vom öffentlichen Wohnweg aus, für LKW wird die Zufahrt in den Wohnweg als gesperrt beschildert (ausgenommen Anlieferer mit dem Hinweis auf die eingeschränkte Wendemöglichkeit für LKW).

Bezüglich der Müllabfuhr wird von der Gemeinde Winhöring mit den Entsorgungsunternehmen geklärt, dass eine Durchfahrt zwischen den beiden Ortsteilen möglich ist.

Im nördlichen Anschluss des Erschließungsweges an den Wendehof der Frühlingstrasse sind zusätzliche 5 öffentliche Stellplätze eingeplant (Größe je ca. 2,75/5,00 m), die in den üblichen Bring- und Abholzeiten ausschließlich für den Kindergarten zur Verfügung stehen.

Außenhalb dieser Zeiten können die Stellplätze auch von der umliegenden Wohnbebauung mit benutzt werden.

Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen/ vorhanden:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Wasserversorgung | Gemeinde Winhöring |
| - Abwasserbeseitigung | Gemeinde Winhöring |
| - Stromversorgung | Kommunale Energienetze Inn- Salzach GmbH |
| - Telefon | TELEKOM |
| - Abfallbeseitigung | Landkreis Altötting |
| - Gasversorgung | ESB |

Bauliche Festsetzungen

Für das Änderungsgebiet werden folgende neue Festsetzungen aufgenommen:

Neben der offenen Bauweise werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,40 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,80 festgesetzt (wie beim bestehenden Gebiet).

Als Gebäudehöhe wird eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe von 5,00 m zugelassen (bei Quergiebeln bis maximal 5,70 m Wandhöhe).

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der höchste Punkt der Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes des öffentlichen Erschließungsweges (in der Mitte der Stellplatzzufahrt).

Mit dieser Höhenbegrenzung wird die bereits im bestehenden Gebiet angestrebte Höhenreduzierung (von II zu I+D) der Gebäude zum Bebauungsplanrand hin aufrechterhalten.

Als Dachformen werden wie im Bestandsgebiet nur Satteldächer mit 24°-34° Dachneigung (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung, mit First in Längsrichtung) zugelassen.

Bei Dachdeckungen werden Dachziegel bzw. Pfannendeckungen in den Farben naturrot/ziegelrot zugelassen und glänzende Oberflächen ausgeschlossen.

Solaranlagen (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) auf Dachflächen werden nur zugelassen, wenn sie in die Dachflächen integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm – gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage – angeordnet werden.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Für die neuen Bauparzellen wird ein Baugebot (voraussichtlich in einem Zeitraum von 5 Jahren) festgelegt, dies wird im Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Bauträger noch detailliert festgelegt.

Für die 3 Mehrfamilienhäuser wäre im Regelfall ein eigener Kinderspielplatz nachzuweisen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der bestehende Kinderspielplatz des bestehenden Bebauungsplangebiets Unterau II. Zwischen der Gemeinde Winhöring und dem Bauträger wird die Möglichkeit der „Mitbenutzung“ dieser Spielplatzflächen noch geklärt und soweit dies möglich ist, im Erschließungsvertrag mit geregelt.

Mit den neuen Festsetzungen wird auf das vorliegende Planungskonzept des Bauträgers reagiert.

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich werden in Bezug auf die Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung als Fortführung der Baugestaltung des bestehenden Gebietes und auch als städtebaulich verträglich angesehen.

Die neuen Festsetzungen gelten nur für den Änderungsbereich der Flurstück- Nr. 2260/18, 2260 T und 2285 T.

Für alle anderen Bereiche bleibt der jetzige Bebauungsplanstand uneingeschränkt gültig.

Grünflächen

Die westlich des Erschließungsweges liegende Grundstücksfläche Flurst.- Nr. 2260 T mit den bestehenden kleinen Waldflächen wird teilweise von der Gemeinde Winhöring erworben und dient dann in Teilbereichen als Ausgleichsfläche für den Erweiterungsbereich.

Entlang der Erschließungsstraße sind auf privatem Grund Baumpflanzungen festgesetzt, die von der Lage her lediglich linear zum Weg verschoben werden können.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist auf heimische Sträucher und Bäume begrenzt und wird in den Festsetzungen geregelt.

Einfriedungen werden nur bis zu einer Höhe von 150 cm ab Geländeoberkante zugelassen.

Flächenaufteilung des Änderungsbereiches:

Öffentlicher Weg	520 m ²
Öffentliche Stellplätze	96 m ²
Öffentliches Begleitgrün	271 m ²
ZS Öffentliche Flächen gesamt	887 m²
Grundstück EH	637 m ²
Grundstück MFH Nord	1.142 m ²
Grundstück MFH Mitte	1.207 m ²
Grundstück MFH Süd	1.473 m ²
ZS Private Flächen gesamt	4.459 m²
Gesamtfläche Änderungsbereich	5.346 m²

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die notwendigen Ausgleichsflächen und der Umweltbericht werden vom Landschaftsarchitekt H. Löschner, Altötting bearbeitet, mit den zuständigen Stellen abgestimmt und in die Satzung der Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Umweltbericht liegt als separate Anlage bei.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 23.09.2014 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Unterau II“ für den Bereich der Flurstücknummer 2260/18, 2260 T und 2285 T beschlossen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist im Bereich der Änderungsfläche eine „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit geändert.

aufgestellt:

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 10.09.2014, Geändert am 18.11.2014, Satzungsbeschluss 27.01.2015