

# **GEMEINDE WINHÖRING**

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

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "UNTERAU II"**

### **7. ÄNDERUNG**

**FLURSTÜCK- NR. 2260 T (ERWEITERUNG FÜR KINDERTAGESSTÄTTE)**

## **BEGRÜNDUNG**

---

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

**Erstellt am 23.11.2015  
Geändert am 20.01.2016  
Satzungsbeschluss 15.03.2016**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Umfang der Änderung und Lage des Änderungsgebietes:**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ der Gemeinde Winhöring umfasst den Bereich des Grundstücks Flurstück- Nummer 2260T der Gemarkung Winhöring und liegt am westlichen Ende der Frühlingstrasse im Ortsteil Unterau.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flächen:

Flurstück- Nr.: 2260 T: 4.084 m<sup>2</sup>

Das Grundstück Flurstück- Nr. 2260 T liegt außerhalb des gültigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Letzter Rechtsstand des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ der Gemeinde Winhöring ist die 6. Änderung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ Rechtskraft vom 19.03.2015.

Im Norden und Westen der Änderungsfläche grenzen bestehende landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten schließt die bestehende Wohnbebauung mit Einzelhausbebauungen an. Im Süden schließt die Wohnbebauung aus der 6. Änderung an.

### **Anlass der 7. Änderung und bauliche Festsetzungen:**

Die Gemeinde Winhöring plant eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte St. Valentin. Die Gebäudeerweiterung schließt an den Gebäudebestand nach Westen hin an.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl wird gegenüber der bisherigen Festsetzung von 0,40 auf 0,35 reduziert, die Geschossflächenzahl wird entsprechend von bisher 0,80 auf 0,70 reduziert.

Die neuen Flächenwerte sind für die geplante Gesamtbebauung der Kindertagesstätte vollkommen ausreichend.

Für den Erweiterungsbau wird ein entsprechendes Baufenster ausgewiesen, zusätzlich werden zwei kleine Baufenster für die Errichtung eines Kinderwagenabstellraums und des Geräteraums im Bereich des Zugangsweges und der Spielwiese (Größe jeweils ca. 90 m<sup>3</sup> Umbauter Raum) mit einer Baugrenze ausgewiesen.

Im Weiteren wird eine Textfestsetzung mit aufgenommen, dass auf dem Grundstück Flurst.- Nr. 2260 T und 2260/28 auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufeldern insgesamt bis zu 2 Gartengerätehütten bis zu einer Einzelgröße von jeweils maximal 75 m<sup>3</sup> zulässig sind. Die Einzelgröße wird aufgrund der großen Grundstücksfläche und der großvolumigen Hauptbaukörper als durchaus angemessen gehalten.

In den Textfestsetzungen wird bei den bereits bisher zulässigen Pultdächern die Dachneigung von bisher 16° - 22° auf 5° - 22° erweitert, außerdem werden auch Flachdächer zugelassen.

Bei der Dacheindeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern werden zusätzlich auch grau beschichtete Aluminiumblechbahnen zugelassen.

Bei der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass nach § 22, Abs. 4 BauNVO abweichend auch Gebäude mit einer Länge bis maximal 75 m zulässig sind.

Die bisherige Festsetzung unter § 3 (4) „ Fenster über 1,00 m Höhe sollen mit Sprossen geteilt werden“ wird ersatzlos gestrichen.

Die übrigen Festsetzungen für das Erweiterungsgebiet Flurstück- Nrn. 2260/28 und 2260 T bleiben unverändert auch in Verbindung mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterau II“ gültig.

### **Erschließung**

Die Erschließung der Kindertagesstättenerweiterung erfolgt über die Frühlingsstrasse. Die bestehenden Parkplätze unmittelbar am Wendehof der Frühlingsstrasse bleiben erhalten, lediglich 2 der insgesamt 13 Stellplätze müssen aufgelöst werden, um die Anbindung des neuen Parkplatzes mit 12 neuen Stellplätzen zu ermöglichen. Insgesamt stehen mit der Erweiterung dann 23 Stellplätze für die Kindertagesstätte zur Verfügung. Insgesamt müssten für die Kindertagesstätte lediglich 10 Stellplätze nachgewiesen werden, mit der Ausweisung von insgesamt 23 Stellplätzen soll auf den kurzzeitig erhöhten Bedarf während der „Anlieferung/ Abholung“ der Kinder in den Morgen- und Mittagstunden reagiert werden.

Die weitere Erschließung erfolgt dann vom Parkplatz her über eine Fußwegeanbindung zum südseitigen Mitteleingang der Erweiterung. Der bestehende bisherige Eingang zum Kindergarten an der Ostseite des Gebäudes bleibt gleichzeitig unverändert erhalten.

### **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                                      |

### **Grünflächen**

Auf der gesamten Westseite der Erweiterungsfläche wird ein insgesamt 11 m breiter öffentlicher Grünstreifen eingeplant, der eine 7 m breite Ortrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern umfasst und einen ca. 3 m breiten befahrbaren Wiesenweg mit beidseitigem jeweils 0,50 m breiten Randstreifen, der zur Pflege/ Unterhalt des Ortsrandgrünstreifen dient und zugleich als Zufahrtsmöglichkeit bis zum nördlichen Gartenbereich der Kindertagesstätte verwendet werden kann.

Die neue Stellplatzanlage im Süden der Erweiterungsfläche wird mit wassergebundenen sickerfähigen Fahrbahn-/ Stellplatzflächen ausgeführt.

Für die Stellplatzanlage wird der südliche Gartenteil der bisherigen Einrichtung verwendet, die in diesem Bereich bestehenden Bäume werden soweit möglich erhalten, die Parkplatzanlage wird entsprechend eingegrünt und geht im westlichen Bereich nahtlos in den Ortsrandgrünstreifen über.

Unter § 8 Grünordnung wird folgende Textfestsetzung ergänzt:

- (4) Alle Flächenbefestigungen für Zufahrten oder Parkplätze innerhalb des Erweiterungsbereiches sind sickerfähig anzulegen. Vollflächige sickerfähige Pflasterbeläge erfüllen diese Anforderung nicht.

- (5) Vor Baubeginn sind erhaltbare Baumbestände zu erfassen, nach DIN zu sichern und durch eine Fachkraft zu dokumentieren. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist eine vergleichende Bestandserfassung durchzuführen. Gerodete oder stark geschädigte Bäume innerhalb der Bestandsfläche sind auf dieser zu ersetzen, Bäume entlang des bestehenden Zaunes können auf dem bestehenden oder dem neuen Grundstücksbereich ersetzt werden. Der altersbedingte Wertverlust wird durch eine Flächenzurechnung bei der Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Die Festsetzung unter § 8 (1) „Zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen“ bleibt aufgrund des darin enthaltenen Handlungsspielraums für die Gemeinde Winhöring unverändert erhalten.

Um die Anforderungen an den Freiflächengestaltungsplan zu definieren, wird unter § 8 (1) folgender Zusatz aufgenommen:

„In dem Plan sind mindestens zu regeln:

- a) Die nach Außen wirksame Gesamtgestaltung und die Zaunanlage
- b) Die Anlage der Zufahrten, Wege und Stellplätze
- c) Die Ersatzpflanzungen (Baumarten (standortheimische Arten), Pflanzqualität, Pflanzstandorte)
- d) Die Ausgleichsbereiche (Pflanzenarten aus pot., nat. Veg., Pflanzqualität, Pflanzverband)
- e) Lage und Aufbau des Wiesenweges

Alle Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hochbaus herzustellen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten zulässig. Die Verwendung von Pestiziden aller Art ist im gesamten Außenbereich (Kindergarten und Ausgleichsbereiche) unzulässig. Im Ausgleichsbereich ist die Wegebefestigung ausschließlich mit Kies und die Wegepflege ausschließlich mechanisch zulässig.“

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

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

Die Größe und Lage der Ausgleichsflächen zur 7. Änderung wird im Bebauungsplan eingetragen, ebenso die in unmittelbarer Nähe liegende Ausgleichsfläche aus der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.

Ein Umweltbericht/ saP wird im vorliegende Fall für nicht erforderlich gehalten.

Die umweltfachliche Stellungnahme mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung liegt in der Anlage bei.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 20.10.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Unterau II“ für den Bereich der Flurstücknummer 2260 T zur Erweiterung des Kindergartens St. Valentin beschlossen.

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

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet WA mit der Zweckbestimmung „Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit geändert (20. Änderung).

aufgestellt:

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 23.11.2015

Geändert am 20.01.2016

Satzungsbeschluss 15.03.2016