



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„KRONBERG ÖSTLICH DER B 299 – ALTE LANDSTRASSE“

1. ÄNDERUNG

ÄNDERUNG BEREICH FLST.-NR. 1933/2, 1943, 1943/1, 1943/2, 1943/3, 1943/4
UND 2036/3, 2039/1, 2086/4

BEGRÜNDUNG

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

Erstellt am 20.01.2023
Geändert 31.01.2023
Satzungsbeschluss 27.06.2023

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„KRONBERG ÖSTLICH DER B 299 – ALTE LANDSTRASSE“

1. ÄNDERUNG

Bereich Flurstück-Nr. 1933/2, 1943, 1943/1, 1943/2, 1943/3, 1943/4 und 2036/3, 2039/1, 2086/4.

BEGRÜNDUNG

Bereich 1. Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kronberg östlich der B 299 – Alte Landstrasse“ umfasst planerisch die Flurstück- Nummern 1933/2, 1943, 1943/1, 1943/2, 1943/3, 1943/4, Gemarkung Winhöring im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 „Kronberg“ und einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplangebiets mit den Flurstücken 2036/3, 2039/1, 2086/4, Gemarkung Winhöring im westlichen Randbereich zur Kreisstraße AÖ 35.

Anlass der 1. Änderung:

Im bisherigen Planstand waren die Grundstücke der Flurstück-Nrn. 1933/2, 1943, 1943/1, 1943/2, 1943/3 und 1943/4, Gemarkung Winhöring an die Alte Landstrasse mit einem Anliegerweg mit Wendehof angeschlossen. Die bisherige Bebauung in dem Mischgebiet hat in diesem Bereich ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 4 Doppelhaushälften ausgewiesen.

Das östlich angrenzende Neubaugebiet Pruckweg des Bebauungsplans Nr. 6 „Kronberg“ (5. Änderung) wurde auf Grundlage der Straßenplanung des IB Behringer durch eine öffentliche Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,25 m an die Alte Landstrasse angebunden.

Infolge der geänderten Verkehrsflächen sind die bisherigen nordöstlichen Bauparzellen neu zu ordnen und sollen für eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten geändert werden, die unmittelbar an die neue öffentliche Straße angebunden sind.

Für diese Bebauung werden die Baugrenzen für die beiden Mehrfamilienhäuser mit je max. 6 Wohneinheiten, sowie die Flächen für Garagen und Stellplätze neu festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, offene Bauweise, Dachform, Dachneigung usw.) bleiben unverändert gültig und gelten auch für die beiden neuen Mehrfamilienhäuser.

Die ergänzenden Festsetzungen zur 1. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschluss: 15.02.2005).

Die bisherigen festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der alten 5 Bauparzellen und des Anliegerwegs mit Wendehof werden der künftigen Bebauung mit neuen Baumstandorten entsprechend angepasst/ festgesetzt.

Unter der bisherigen Festsetzung § 5 Bauweise wird der Textteil „... oder Doppelhäuser...“ ersatzlos herausgenommen (da keine Doppelhäuser mehr vorgesehen sind).

Unter § 6 wird die Festsetzung zu Satz 2 „Abstandsflächen“ folgendermaßen konkretisiert:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Unter § 8 Ziffer 7 „Immissionsschutz“ wird folgende Festsetzung ergänzt:
Immissionsschutz für Wohnnutzungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1935, Gemarkung Winhöring:

Gemäß Art. 62 Abs. 1 BayBO ist ein bautechnischer Nachweis zum Schallschutz nach DIN 4109 zu erbringen. Im Einzelbauvorhaben ist der Schallschutznachweis unaufgefordert einzureichen. Aus diesem Nachweis ergeben sich aufgrund des zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile.

An den Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Öffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109, nicht zulässig.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ ein Verbau von Schallschutzfenstern an den Fassaden, an denen es zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt, zurückzugreifen.

Zudem ist an den eben genannten Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume sicherzustellen.

An Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) zu liegen kommen (UMS des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 23.02.2016).

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:

„Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze 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.“

Der bisherige Festsetzungstext unter § 14 Grünordnung, Ziffer 6 „Einfriedungen“ entfällt und wird ersetzt durch folgenden Festsetzungstext:

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Verteilerschränke der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind – von der öffentlichen Verkehrsfläche her uneingeschränkt zugänglich – außenseitig bündig in die Einfriedung zu integrieren. Damit Kleintierwechsel ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen auf einer Seite sockellos und mit min. 10 cm Bodenfreiheit zu errichten. Als Bezugspunkt zur Höhenermittlung, gemessen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, zu Verkehrswegen und Gehwegen gilt das Niveau der Verkehrsfläche oder des Gehwegs.

Im Weiteren soll die Baugrenze der westlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Alte Landstraße 1-5 (Flurstück-Nr. 2036/3, 2039/1 und 2086/4, Gemarkung Winhöring) entsprechend der aktuellen Gebäudeplanung des Bauherrn angepasst werden. Dabei bleibt die Größe des Baufensters mit 14/35 m unverändert, lediglich die Lage des Baufensters wird geringfügig um ca. 6-8 m nach Südosten verschoben/gedreht.

Im Anschluss an § 15 der Festsetzungen werden noch 2 Hinweise aufgenommen:

Hinweis Meldepflicht Bodendenkmäler:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting).

Hinweis 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kronberg östlich der B 299 – Alte Landstraße“ umfasst den Planteil und die textlichen Festsetzungen.

Zur besseren Übersicht sind die Änderungsbereiche im Planteil mit einer dezent farbigen Umgriffslinie gekennzeichnet.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kronberg östlich der B 299 – Alte Landstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 31.01.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kronberg östlich der B 299 – Alte Landstrasse" für den Bereich der Flurstück-Nr. 1933/2, 1943, 1943/1, 1943/2, 1943/3, 1943/4 und 2036/3, 2039/1, 2086/4, Gemarkung Winhöring beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 20.01.2023, geändert 31.01.2023, Satzungsbeschluss 27.06.2023