



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

„Isarstraße“

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCKNUMMER 2295

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/10.000

FLÄCHENBERECHNUNG

BEBAUUNGSPLANENTWURF M 1/1.000

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

Erstellt: 24.04.2019

Ergänzt: 05.06.2019

Satzungsbeschluss: 17.10.2019

Ausfertigung: 28.10.2019

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „Isarstraße“

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCKNUMMER 2295

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Bereich Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 39 „Isarstraße“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 "Isarstraße" umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 2295 der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von ca. 18.062 m².

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Unterau, im Norden grenzt das allgemeine Wohngebiet des Baubauungsplans Nr. 3 an. Im Nordwesten grenzt das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 10 an.

Im westlichen Bereich liegt derzeit noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Zuge der Erweiterung des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Unterau-Süd“ hier durch den geplanten Bauabschnitt 2 ebenfalls mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant wird (im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde ein Gesamtkonzept für eine künftige Bebauung und Erschließung auch des anschließenden östlichen Bereiches bis hin zur Burger Straße erarbeitet. Dieser Bereich soll langfristig bis zur bestehenden Bebauung der 3. Ortsabrundungssatzung geschlossen werden und soll auch eine straßenmäßige Anbindung an die Burger Straße erhalten).

An der südwestlichen Ecke grenzt die bestehende 3. Ortsabrundungssatzung an. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, diese Flächen sollen auch künftig nicht mehr weiterentwickelt werden.

Das betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Isarstraße" auf der Flurstück-Nr. 2295 beschlossen. Das Bebauungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Norden und Westen unmittelbar an die bereits vorhandene bzw. bereits geplante Bebauungen an.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gemeinde Winhöring 25 neue Bauparzellen ausweisen. Die Bebauung soll mit Einzel und Doppelhäusern erfolgen.

3. Erschließung

Das Gebiet wird über die Burger Straße im Westen aus erschlossen.

Die Erschließung der neuen Baugebietsfläche erfolgt über eine ringförmig verlaufende Straßenschleife (als verkehrsberuhigter Bereich ohne separat ausgewiesenem Fußweg) mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, zuzüglich eines einseitigen Randabstandes von 0,50 m und eines 2,25 m breiten Grünstreifens, in dem zahlreiche öffentliche Stellplätze angeordnet sind.

Entlang der neuen Straßen sind insgesamt 18 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit Baumpflanzungen gegliedert werden.

4. Bebauung

Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern geplant, mit Grundstücksgrößen von EH mit 600 bis 900 m² (Durchschnitt 719 m²) und DHH 328 bis 334m² (Durchschnitt 331).

Insgesamt sind 25 Bauparzellen ausgewiesen, mit einer Gesamtfläche von 15.643 m².

Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung und Dachform relativ freizügig gehalten.

Die Wandhöhe ist festgelegt bei EH mit mindestens 3,20 bis maximal 6,50 m, bei DH mind. 5,40 – 6,50 m. Die Mindesthöhe von 3,20 m bei Einzelhäusern wurde bewusst gewählt, um auch eingeschossige Bauten (z.B. Altersgerechte Wohnhäuser ohne Obergeschoss) zu ermöglichen.

Die Doppelhausparzellen Nr. 14a/14b, 15a/15b und 16a/16b dürfen auch jeweils mit einem Einzelhaus bebaut werden. Diese Möglichkeit wurde bewusst gewählt, da derzeit der Bedarf/ Nachfrage nach Doppelhaushälften nicht genau eingeschätzt werden kann.

Um einen entsprechend großen Spielraum für die Wünsche der Bauwerber zu erhalten, sind die Baugrenzen großzügig gehalten und die Firstrichtung freigestellt, lediglich mit der Vorgabe, dass der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen muss und auch die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 der BayBO einzuhalten sind.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,40 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit maximal 0,80.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzelhäusern auf maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften auf maximal 1 Wohneinheit begrenzt.

5. Grünflächen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Bereichen stellen eine durchgehende Eingrünung sicher.

Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraße führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.

Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen.

Da keine Weiterentwicklung der Bebauung Richtung Osten und Süden vorgesehen ist, wird eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft auf diesen beiden Seiten in Form eines 5 m breiten Eingrünungstreifens (auf Privatgrund) mit entsprechendem Pflanz- und Pflegegebot festgesetzt.

Das an der Südostecke angrenzende und geringfügig in den Geltungsbereich eingreifende kartierte Biotop Nr. 7742/54-1 „Haselnuss-Holler-Hecke südlich Unterau“ wird als zu erhaltender Bestand mit eingetragen.

6. Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplanbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Wasserversorgung | Gemeinde Winhöring |
| - Abwasserbeseitigung | Gemeinde Winhöring |
| - Stromversorgung | Kommunale Energienetze Inn- Salzach GmbH |
| - Telekommunikation | TELEKOM und Andere |
| - Abfallbeseitigung | Landkreis Altötting |

7. Berechnungen

Anzahl / Größe von Grundstücken (Straßen / öffentlichen Flächen) können detailliert der beiliegenden Flächenberechnung vom 17.10.2019 entnommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Isarstraße" auf der Flurstück-Nr. 2295 gemäß § 13b BauGB beschlossen.

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

Im Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplanbereich als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nachrichtlich berichtigt.

aufgestellt:

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt: 24.04.2019

Ergänzt: 05.06.2019

Satzungsbeschluss: 17.10.2019

Ausfertigung: 28.10.2019