



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„KRONBERG“

5. ÄNDERUNG

ERWEITERUNG (KRONBERG WEST)

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/10.000

FLÄCHENBERECHNUNG

BEBAUUNGSPLAN M 1/1.000

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

Erstellt: 27.07.2021
Satzungsbeschluss 28.09.2021
Ausfertigung 30.11.2021

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG“

5. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG KRONBERG WEST)

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Kronberg" umfasst die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes im westlichen Bereich und beinhaltet folgende Grundstücke/ Flurstück- Nummern der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von ca. 31.550 m²:

- Der „bebaubare“ Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Fl.-Nr. 1930 und 1847 T.
- Das Grundstück Fl.-Nr. 1860/5 ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsanlage.
- Die angrenzenden privaten Grundstücke Fl.-Nrn. 1847/8 und 1847/9 werden in den Geltungsbereich ohne zusätzliche Baurechte einbezogen.
- Die angrenzenden privaten Teilflächen Fl.-Nrn. 1930/5 T, 1953/2 T, 1953/3 T und 1953/4 T werden in den Geltungsbereich ohne zusätzliche Baurechte einbezogen.

Die untergeordneten, privaten Gartenteilflächen der Fl.-Nrn. 1930/5 T, 1953/2 T und 1953/3 T, jeweils Gemarkung Winhöring, liegen zwar im Bereich des Geltungsbereichs der 5. Änderung, jedoch gelten für diese 3 Teilflächen nicht die neuen, sondern die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Kronberg, im Süden und Osten grenzt das allgemeine Wohngebiet des Baubauungsplans Nr. 6 „Kronberg“ an. Im Südwesten grenzt das bestehende Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. 18 „Kronberg östlich der B299 – Alte Landstraße“ an.

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 15.10.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kronberg" gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Das Bebauungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Süden und Osten unmittelbar an die bereits vorhandene Bebauung an.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage an Bauland und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde gegeben.

Zur Begründung für die Notwendigkeit wird auf den Leitfaden „Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Winhöring“ (Endfassung vom 01.02.2021 nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern) verwiesen.

Das Entwicklungsgebiet Kronberg ist wesentlicher Bestandteil der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Winhöring und wurde daher im Leitfaden entsprechend betrachtet.

Der Leitfaden ist auf der Homepage der Gemeinde Winhöring einsehbar.

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

Im nördlichen Bereich sind 2 Parzellen mit insgesamt 6 Mehrfamilienhäusern eingeplant, um auch auf den steigenden Bedarf an Mietwohnungen reagieren zu können.

3. Erschließung

Das Gebiet wird über die Straße Kronberg von Osten aus erschlossen. Von hier aus wird, über den bereits bei der damaligen Wohngebietsausweisung eingeplanten Straßenanschluss zur Erweiterung nach Westen, die neue Erschließungsstraße angebunden. Diese wird nach Süden geführt und an die Alte Landstraße angebunden. Die Anbindung erfolgt über eine öffentlich ausgewiesene Straße im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18, der diesbezüglich im Anschluss an das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 6 ebenfalls geändert wird.

Damit kann das neue Baugebiet sowohl von der Ostseite, als auch von der Südseite her angefahren/ erschlossen werden.

Die Erschließung innerhalb der neuen Baugebietsfläche erfolgt zudem über zwei ringförmig verlaufende Straßenschleifen, sowie über einen kurzen Straßenstich im südlichen Bereich.

Alle öffentlichen Erschließungsstraßen sind nach Abstimmung mit Gemeinde und Verkehrsplaner als verkehrsberuhigter Bereich ohne separat ausgewiesenen Fußweg mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einen 2,50 m breiten Grünstreifen, in dem zahlreiche öffentliche Stellplätze, geplant.

Entlang der neuen Straßen sind insgesamt 23 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit Baumpflanzungen gegliedert werden.

Um eine langfristige Weiterentwicklung nach Westen offen zu halten, wird die Erschließungsstraße, die von der Straße Kronberg aus angeschlossen ist, als Straßenstich bis an den westlichen Rand der neuen Wohngebietsfläche geführt.

4. Bebauung

Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern geplant, mit Grundstücksgrößen von EH mit 508 bis 747 m² (Durchschnitt 614 m²) und DHH 333 bis 367 m² (Durchschnitt 351 m²). Im nördlichen Bereich sind insgesamt 6 Mehrfamilienhäuser mit je max. 4 Wohneinheiten vorgesehen.

Bei den beiden bestehenden Parzellen P 01 und P16 wurde von den jeweiligen Eigentümern ausdrücklich gewünscht, dass kein Baurecht festgesetzt wird, die verbleibenden Privatflächen sind deshalb nur als private Gartenflächen festgesetzt.

Insgesamt sind 25 Bauparzellen ausgewiesen, mit einer Gesamtfläche von 31.550 m².

Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung und Dachform relativ freizügig gehalten. Die Wandhöhe ist festgelegt bei EH, DH und MH mit maximal 6,50 m.

Die Doppelhausparzellen Nr. 4a/4b, 6a/6b und 14a/14b 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 und bei den Mehrfamilienhäusern auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzt.

Bezüglich der Energieversorgung schließen die Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich die Nutzung von erneuerbaren Energien nicht aus. Generell kann sich die Gemeinde vorstellen, eine noch zu definierende Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen bei den zukünftigen Grundstücksvergaben vorzuschreiben und nach Möglichkeit vertraglich zu regeln.

5. Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Bereichen stellen eine ausreichende Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie eine ansprechende Durchgrünung des Geltungsbereichs sicher.

Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. Insgesamt sind hier 31 standortgerechte, heimische Laubbäume in einer Mindestpflanzgröße von 18-20 cm StU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße 16-18 cm StU, zu pflanzen.

Um eine harmonische Anbindung an die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Richtung Norden und Westen zu gewährleisten, wird in einer Breite von 10 m eine 5-6-reihige, gestaffelte Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung festgelegt.

Alle Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

6. Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Eingriffsregelung abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung mit den erforderlichen Kartierungen prüfungsrelevanter Arten ist noch in Bearbeitung. Sollten Maßnahmen erforderlich sein, werden diese nachgereicht.

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.

Im Westen und Norden der neuen Bebauung wird eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft in Form eines 10 m breiten Eingrünungstreifens (im Norden und Nordwesten auf Privatgrund, im Westen als öffentlicher Ortsrandgrünstreifen) mit entsprechendem Pflanz- und Pflegegebot festgesetzt.

7. 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 |

Im Westen der neuen Baugebietsfläche verläuft eine bestehende Mittelspannungs- Freileitung der Kommunalen Energienetze Inn-Salzach (KEN-IS). Im Süden endet diese Freileitung derzeit mit einem Endmast auf der Parzelle 15 des alten Bebauungsplangebiets mit weitergehender Erdverkabelung. Außerdem sind vom Endmast aus 2 Gebäude mit Dachanschlüssen angebunden.

Es wird in Abstimmung mit der KEN-IS die technische und wirtschaftliche Machbarkeit geprüft, nach Möglichkeit die bestehende Freileitung erdverlegt in die öffentliche Verkehrsfläche zu verlegen. Die Durchführung ist gegebenenfalls im Zuge der Erschließungsmaßnahme vorgesehen.

8. Berechnungen

Anzahl / Größe von Grundstücken (Straßen / öffentlichen Flächen) können detailliert der beiliegenden Flächenberechnung vom 30.11.2021 entnommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 15.10.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kronberg" gemäß § 13 b BauGB beschlossen.

Das Bebauungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Süden und Osten unmittelbar an die bereits vorhandene Bebauung an.

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: 27.07.2021, Satzungsbeschluss 28.09.2021, Ausfertigung 30.11.2021