

# GEMEINDE WINHÖRING

05.01.2012

Landkreis: Altötting  
Reg.-Bezirk: Oberbayern

## 6.Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Winhöringer Feld“

- a) Parzelle 15, 16, 27, 28: Festsetzung des Haustypes Ika mit veränderter Wandhöhe und Ausbildung des Kniestockes
- b) Parzelle 15 und 16: Nutzung der öffentlichen Grünfläche zwischen den Grundstücken zur Bebauung
- c) Parzelle 15: Verschiebung des Baufensters 2m zur Straße nach Westen, um die Lage im Grundstück zu optimieren und das Sichtfeld der Nachbarparzellen zu verbessern
- d) Parzelle 15: Drehung des Baufensters um 10° Richtung Süden, um die Ausrichtung des Gebäudes hinsichtlich zeitgemäßer energetischer Bauweise zu optimieren

### Begründung

Geltungsbereich Bebauungsplan Bestand  
Geltungsbereich Bebauungsplan 6. Änderung

Verfasst durch Dipl. Ing. (FH) Elisabeth Sigrüner

# BEGRÜNDUNG

## 1. Geltungsbereich

- a) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Winhöringer Feld“ umfasst die Ausweitung der bisher festgesetzten Bebauung mit IK auf IKa für die vier Parzellen Nr. 15, 16, 27 und 28 (Fl.Nr. 1749/15, /16, /27, /28) östlich der Jörg-Perger-Straße und nördlich des Fußweges zur Pfarrer-Stadler-Straße. Der bisher festgelegte Baukörper IK mit einer Kniestockhöhe von 1,30m und einer maximalen Traufwandhöhe von 4,30m wird in diesen vier Parzellen durch einen erweiterten Baukörper IKa mit erhöhtem Kniestock bis zu 1,90m und einer maximalen Traufwandhöhe bis zu 4,90m ersetzt.
- b) Zwischen den Parzellen 15 und 16 befindet sich nach Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche, die unüblicherweise als Grenzstreifen ausgeführt ist. Im gesamten Wohngebiet werden Grünflächen als Begleitgrün für Fußwege und Straßen ausgeführt, jedoch nicht als Abgrenzung der Bebauungsflächen genutzt. Die Änderung sieht eine Aufhebung der Teilgrünfläche zwischen den Parzellen 15 und 16 vor und die Nutzung der Trennfläche zur weiteren Bebauung. Der Großteil der Fläche bleibt als Begleitgrün des Fußweges erhalten.
- c) Das Baufenster des Wohnhauses der Parzelle 15 wird 2m westlich zur Straße hin verschoben, um die Nutzung des gesamten Grundstücks zu optimieren und den Sichtbereich der Nachbarparzellen zu verbessern.
- d) Eine weitere Drehung des Baufensters in Parzelle 15 um 10° verbessert die Ausrichtung des Gebäudes Richtung Süden und optimiert zunehmend die Sichtqualität der Nachbarparzellen.

## 2. Ziele und Planungskonzept

- a) Im gesamten Baugebiet ist bei den Parzellen mit der Bebauung IK nur eine eingeschränkte Bauweise mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,30m und eine maximale Traufwandhöhe von 4,30m zulässig. Bei den vier genannten Parzellen ist eine höhere Traufwandhöhe (bis max. 4,90m) verträglich, da im direkten nördlichen Anschluss der Bebauungsplan bereits jetzt schon eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Traufwandhöhe von maximal 6,05m vorschreibt, bzw. teils bereits vorhanden ist.

Besagte Parzellen stehen im Wohngebiet in zweiter Reihe und könnten durch diese Veränderung erhöhte Wohnqualität erlangen. Eine Abstufung des gesamten Wohngebietes nach Süden ist bereits im Bebauungsplan vorgegeben, der Baukörper Ika stellt lediglich eine Zwischenstufe dar. Zu den südlich und westlich gelegenen Parzellen, für die der Bebauungsplan IK vorschreibt, ist genügend Abstand durch Erschließungsstraße, Fußweg und Begleitgrün vorhanden. Zusammenfassend ist im Norden des Bebauungsplangebietes eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, Richtung Westen zur bestehenden Siedlung mit Kniestockhäusern und Richtung Süden eine Bebauung mit IK. Die vier Parzellen befinden sich im mittleren Siedlungsbereich und beeinflussen somit nicht das Ortsrandbild. Aufgrund dessen kann die Erhöhung als städtebaulich verträglich betrachtet werden.

- b) Im gesamten Wohngebiet werden Grünflächen als Begleitgrün für Fußwege und Straßen ausgeführt, jedoch nicht als Abgrenzung der Bebauungsflächen genutzt. Da der öffentliche Teilbereich unüblicherweise als Trennstreifen zwischen den Parzellen 15 und 16 verläuft und keine Nutzung für einen Fußweg vorschreibt, wird dieser Bereich zu den Grundstücken als weitere Bebauungsfläche zugewiesen. Die öffentliche Grünfläche bleibt größtenteils vorhanden und wird durch die Schmälerung im Randbereich nicht maßgebend beeinflusst. Für den städtebaulichen Kontext spricht das gesamte Wohngebiet für eine flüssige Bebauung ohne Trennung durch öffentliche Grünstreifen für sich.
- c) Die Verschiebung des Baufensters (Wohnhaus) der Parzelle 15 östlich der Jörg-Perger-Straße Richtung Westen 2m zur Straße hin bietet eine optimale Ausnutzung des gesamten Grundstücks für Wohn- und Gartenfläche. Die minimale Abstandsfläche von 3m zur Straße wird dennoch eingehalten und es ergibt sich zusätzlich eine Verbesserung des Sichtfensters ausgehend von der Nachbarparzelle 16.
- d) Das Baufenster in der Parzelle 15 östlich der Jörg-Perger-Straße wird um 10° gedreht. Die Drehung des Fensters nach Süden ermöglicht eine zeitgemäße Bauweise mit energetischer und ökologischer Optimierung. Der solare Energiegewinn im Gebäude kann durch die gezieltere Ausrichtung nach Süden vehement verbessert werden. Im gesamtheitlichen städtebaulichen Kontext variiert die Ausrichtung der Gebäude in den mittleren Siedlungspartellen enorm, der Großteil der Gebäude ist Richtung Süden ausgerichtet. Die Drehung des Baufensters passt sich ins Gesamtkonzept ein und ergibt wiederum für die Nachbarparzellen einen Vorteil im Sichtfenster.



BEBAUUNGSPLAN BESTAND

# BEBAUUNGSPLAN 6.ÄNDERUNG

