

# GEMEINDE WINHÖRING



## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "AN DER MUHLDORFERSTRASSE"

### BEGRUNDUNG

18.07.1993

mit Änderung vom 10.2.1995

#### UMGRENZUNG:

Norden: Neuöttinger Strasse  
Gemarkung Winhöring

Süden: Fl.St.Nr. 161/1  
Sonnenstrasse  
Gemarkung Winhöring

Westen: Kreisstrasse AÖ 3  
Mühldorfer Straße

Osten: Fl.St.Nr. 160, 360/4,  
360/8 und 360/7 sowie  
158/3  
Gemarkung Winhöring

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Mühldorfer Strasse" von Winhöring umfasst die Fl.St.Nr.:

161, 161/4, 162, 163, 164, 165, 166, 167,  
167/2, 168, 170/1 und 170/2

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sa 801 - Planzentrale -

## **1. Anlass der Planung, Planungsziel**

---

Der Gemeinderat Winhöring hat in seiner Sitzung am 22.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Mühlendorfer Strasse" beschlossen. Bereits am 19.09.1989 hat der Gemeinderat Winhöring beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 zu überarbeiten. Beauftragt wurde die Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern.

Anlass hierzu war zum einen der lang gehegte Wunsch der Gemeinde, im Ortszentrum öffentliche Grünflächen auszuweisen, zum anderen die Notwendigkeit, eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für die Grund- und Hauptschule zu schaffen und rechtlich abzusichern.

Im wesentlichen betroffen ist das Flurstück Nr. 162, das bisher als Grünfläche ausgewiesen war. Dieses Grundstück wird nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf (Schulhauserweiterung) ausgewiesen, da es die einzige Möglichkeit einer künftigen Erweiterung bietet.

Des weiteren liegt es in besonderem Interesse der Gemeinde Möglichkeiten zu schaffen, die Pausenhofflächen zu erweitern, da der jetzige Pausenhof wegen des starken Anstiegs der Schülerzahl flächenmäßig nicht mehr den Schulbaurichtlinien entspricht. Nicht zuletzt verspricht sich die Gemeinde von der Planung eine entscheidende Verbesserung des Erscheinungsbilds des Ortskerns.

Aus diesen Gründen wurde ein vorausgehender Bauantrag des Eigentümers des Flurstückes Nr. 162 abgewiesen und der Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 15 "An der Mühlendorfer Strasse" gefasst. Gleichzeitig beantragte die Gemeinde beim Landratsamt Altötting, die Entscheidung über diesen vorausgehenden Bauantrag auszusetzen.

Am 15.12.1992 erliess die Gemeinde Winhöring zur Sicherung der künftigen Planung für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Mühlendorfer Strasse" eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung.

Am 22.3.1994 hob der Gemeinderat von Winhöring die Veränderungssperre auf, da neuere Bedarfsprognosen zeigten, dass die derzeit auf dem Schulgrundstück bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten auf lange Sicht ausreichen.

Weiter wurde beschlossen, auf Fl.St.Nr. 162 ein Baurecht zu schaffen, daß den Wünschen des Grundeigentümers entspricht.

## **2. Grundlagen, Bestand**

---

Das Baugebiet wird in der Überarbeitung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Planeintrag kenntlich gemacht. Alle im Plangebiet bestehenden Gebäude erhalten ein Baurecht mit Ausnahme des Gebäudes auf Flur-Nr. 166 welches durch die Gemeinde erworben wurde und abgebrochen wird sowie der Gebäude auf Flur-Nr. 167 bzw. 168. Diese Gebäude werden als Bestand eingetragen, erhalten jedoch kein neues Baurecht.

## **3. Erschliessung, Strassengestaltung**

---

Das gesamte Baugebiet wird über bereits bestehende und voll ausgebauten Gemeindestrassen erschlossen. Die westlich gelegenen Grundstücke grenzen an die Kreisstrasse AÖ 3 (Mühldorfer Strasse). Im Norden wird das Baugebiet durch die Neuöttinger Strasse, im Süden durch die Sonnenstrasse begrenzt.

Die Gestaltung der inneren Fusswegverbindungen bzw. der Plätze und Parkflächen ist als Mischfläche vorgesehen mit wechselnden Belägen wie zum Beispiel Pflasterflächen, Kiesflächen bzw. wassergesperrte Decken.

Die Wege werden eingesäumt durch eine alleenartige Baumbeplanzung wobei besonderer Wert auf die Erhaltung der bestehenden Grossbäume gelegt wird.

## **4. Bebauung**

---

Die künftige Bebauung des Plangebiets ist durchgehend vorgesehen als geschlossene Bebauung mit Satteldächern mit einer Neigung von 24 - 35 Grad, auf Fl.St.Nr. 162 ist auch ein Walmdach möglich.

Um grösstmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen wurden die Baugrenzen relativ grosszügig festgelegt. Für die Flurstücke Nr. 170/2, 163 sowie für die vorgesehene Schulhauserweiterung.

Auf die zwingende Festlegung der Firstrichtung wurde in diesem Fall verzichtet jedoch ist die Firstrichtung in jedem Fall parallel zur längeren Gebäudeseite festzulegen.

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt drei, wobei in allen Fällen grundsätzlich ein Dachgeschossausbau möglich und erwünscht ist, jedoch darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.

Als Mass der baulichen Nutzung wird festgelegt, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2, auf Fl.St.Nr. 162 eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8.

## 5. Versorgung

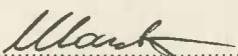
Im Geltungsbereich kann die Versorgung jederzeit erstellt werden, Unternehmensträger sind:

Für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung: Gemeinde Winhöring

Für Stromversorgung: Stadtwerke Mühldorf

Für Telefon und Kabelfernsehen: Deutsche Bundespost, Telekom

Winhöring, den 10.2.1995

  
(Siegel) 1. Bürgermeister S. Marchner

