



# GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

## BEBAUUNGSPLAN NR. 38

### „UNTERAU-SÜD“

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCKNRN: 2302, 2098T

## BEGRÜNDUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/10.000

### FLÄCHENBERECHNUNG

### ÜBERSICHT 4 BAUABSCHNITTE M 1/2.000

### BEBAUUNGSPLANENTWURF M 1/1.000

---

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

Erstellt am 20.11.2018  
Satzungsbeschluss 24.07.2019  
Ausfertigung 19.08.2019

# **GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „UNTERAU-SÜD“**

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCKNUMMERN: 2302, 2098T

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Geltungsbereich**

Bereich Neuauaufstellung Bebauungsplan Nr. 38 „Unterau-Süd“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 "Unterau-Süd" umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 2302 und 2098T der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von ca. 16.410 m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Unterau, Im Norden grenzt das allgemeine Wohngebiet mit Kindergarten des Baubauungsplans Nr. 10 an.

Im Westen grenzt die Fläche an die bestehende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplanes Nr. 7 an, im südlichen und östlichen Bereich befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 31.07.2018 mit Beschluss Nr. 1353 und 1354 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Unterau-Süd" auf den Flurstück-Nrn. 2302 und 2098T beschlossen.

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gemeinde Winhöring 18 neue Bauparzellen ausweisen. Die Bebauung soll weitgehend mit Einzelhäusern erfolgen, im Mittel- und nördlichen Bereich sind 3 Parzellen zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um auch auf den steigenden Bedarf an kleineren Mietwohnungen reagieren zu können.

Die Gemeinde hat derzeit keinen weiteren Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, der zusätzliche Wohnbebauung festsetzt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde ein Gesamtkonzept für eine künftige Bebauung und Erschließung auch des gesamten 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 (siehe auch Übersicht der 4 Bauabschnitte in der Anlage).

Damit findet eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauungsflächen nach Süden und Osten hin statt.

Die Umsetzung dieser Gesamtbebauung ist in 4 Bauabschnitten vorgesehen.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage und auch der Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücksflächen bildet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Unterau-Süd“ den 1. Abschnitt dieses Gesamtkonzeptes.

### **3. Erschließung**

Das Gebiet wird über die Valentinstraße im Westen aus erschlossen.

Die Valentinstraße wird nach Osten hin bis zum Ende der jetzigen Bebauungsplangrenze fortgeführt und wird im Zuge der Umsetzung der geplanten Baugebietsfortführung nach Osten mit dem 2. Bauabschnitt bis zur Burger Straße weitergeführt.

Die Verlängerung der Valentinstraße ist im südlichen Bereich der Bebauung mit einem Gesamtquerschnitt von 9,00 m Breite vorgesehen, bestehend aus einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, zuzüglich eines einseitigen Randabstandes von 0,50 m, eines 2,25 m breiten Grünstreifens mit öffentlichen Stellplätzen und einem 1,50 m breiten Fußweg.

Die weitere Erschließung der internen 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.

Zwischen der neuen Straßenschleife und dem nördlich angrenzenden Verbindungsweg (zwischen bestehendem Baugebiet Auenstraße und Kindergarten Frühlingstraße) wurde ein 5 m breiter Grünstreifen mit Fuß-/Radweg eingeplant. Diese Verbindung wurde bewusst nur als Fuß-/Radweg vorgesehen, um keinen zusätzlichen Fahrverkehr über die ohnehin schon durch den Kindergartenbetrieb relativ stark befahrene Frühlingstraße zu verursachen.

Im Weiteren wurde auch an der Ostseite der neuen Bebauung ein 5 m breiter Grünstreifen mit einer Fuß-/Radwegeanbindung als spätere interne Anbindung für die Weiterführung des Bebauungsgebiets mit eingeplant.

Entlang der neuen Straßen sind insgesamt 28 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit Baumpflanzungen gegliedert werden.

### **4. Bebauung**

Die Bebauung ist großteils mit Einzelhäusern geplant, mit Grundstücksgrößen von 515 bis 700 m<sup>2</sup> (Durchschnitt 605 m<sup>2</sup>), im Mittelbereich und an der Nordostecke sind insgesamt 3 Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Insgesamt sind 18 Bauparzellen ausgewiesen, mit einer Gesamtfläche von 13.151 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung und Dachform relativ freizügig gehalten. Die Wandhöhe ist festgelegt mit mindestens 3,20 bis maximal 6,50 m. Die Mindesthöhe von 3,20 m bewusst gewählt, um auch eingeschossige Bauten (z.B. Altersgerechte Wohnhäuser ohne Obergeschoss) zu ermöglichen.

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 begrenzt.

## 5. Grünflächen

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

Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen 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 eine künftige Weiterentwicklung der Bebauung Richtung Osten und Süden angestrebt ist, wird derzeit von einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft auf diesen beiden Seiten abgesehen. Da der zeitliche Ablauf noch nicht absehbar ist, soll die notwendige Eingrünung in den jeweiligen anschließenden Bebauungsplänen vorgesehen werden.

## 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                      |

Im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes liegt der bestehende Grundwasserentlastungskanal DN 600/800 der Verbund Innkraftwerke GmbH. Die Lage des Kanals wurde bei der Auslegung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt, indem eine beidseitige Schutzzone von jeweils 3,00 m zur Kanalachse berücksichtigt wurde, die von einer Bebauung bzw. Pflanzung von Bäumen für evtl. spätere Wartungszwecke freizuhalten ist.

## 7. Berechnungen

Anzahl / Größe von Grundstücken (Straßen / öffentlichen Flächen) können detailliert der beiliegenden Flächenberechnung vom 24.07.2019 entnommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 31.07.2018 mit Beschluss Nr. 1353 und 1354 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Unterau-Süd" auf den Flurstück-Nrn. 2302 und 2098T 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 und im Parallelverfahren mit geändert.

aufgestellt:

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 20.11.2018

Satzungsbeschluss 24.07.2019

Ausfertigung 19.08.2019