

GEMEINDE WINHÖRING

**Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern**

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "BAJUWARENSTRASSE" (BISHER „NÖRDLICH DER MÜHLGASSE“) 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

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

Erstellt am 12.08.2016

BEGRÜNDUNG

Umfang der Änderung und Lage des Änderungsgebietes:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bajuwarenstrasse“ (bisher „nördlich der Mühlgasse“) der Gemeinde Winhöring umfasst den gesamten Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes und liegt im nordwestlichen Bereich des bebauten Ortsgebiets.

Letzter Rechtsstand des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bajuwarenstrasse“ (bisher „nördlich der Mühlgasse“) der Gemeinde Winhöring ist die 1. Änderung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ Rechtskraft vom 19.05.1995.

Anlass der 2. Änderung und bauliche Festsetzungen:

Die Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits für Umbauten/ Sanierungen/ Neubauten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Dachform, Gebäudehöhe erteilt. Auch für weitere Bauvorhaben ist absehbar, dass erneut Befreiungen notwendig wären. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan bezüglich bestimmter Festsetzungen generell zu ändern.

Die nachfolgend aufgeführten Änderungen der Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig:

1. Wandhöhe:

Die bisherige Festsetzung der Gebäudehöhe über die zulässigen Geschosse (E bzw. E+I), sowie die bisherige Festsetzung der Wandhöhe für den Bereich der 1. Änderung entfällt und wird ersetzt durch die neue Festsetzung der Wandhöhe WH unter Ziffer 1.c) mit folgendem Text:

WH= Wandhöhe maximal 6,10 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Geländeoberkante gilt die Oberkante des öffentlichen Fußweges an der Erschließungsstraße (= OK Asphaltbelag Fußweg) jeweils Mitte Grundstück an der Erschließungsseite.

Die Einträge der bisherigen Geschosse in der Planzeichnung und im Textteil der Ziffer A) und bei Festsetzung Ziffer 3.a) werden durchgestrichen, der bisherige Regelschnitt aus der 1. Änderung entfällt ersatzlos.

2. Nebenanlagen:

Die bisherige Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können entfällt.

Die Beschränkung zu Nebenanlagen wird ersetzt durch die neue Festsetzung unter Ziffer 1.b) mit folgendem Text:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nur für Holzlegen und Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig. In ihrer Summe sind diese nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zugelassen. Nicht zugelassen sind Einrichtungen für Kleintierhaltung, Hundezwinger und Vogelvoliere.

3. Dachform und Dachneigung:

Die bisherige Festsetzung zur Dachform und Dachneigung entfällt.

Es wird eine neue Festsetzung unter Ziffer 3.b) mit folgendem Text aufgenommen:

Zulässig sind für Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 bis 35°. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Wenn Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach ausgeführt werden, dann sollen Haupt- und Nebengebäude die gleiche Dachneigung haben.

Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen. Die Firstrichtung bei Sattel-, Walm und Pultdächern ist frei wählbar, muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

4. Sockelhöhe:

Die bisherige Festsetzung zur Sockelhöhe unter Ziffer 3.c) entfällt ersatzlos.

5. Einfriedungen:

Von der bisherigen Festsetzung zu Einfriedungen unter Ziffer 5.) bleibt nur der erste Satz „Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht über 1,20 m hoch sein“ erhalten.

Der weitere Text dieser Festsetzung entfällt ersatzlos.

6. Bebauungsplanname:

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird geändert von „nördlich der Mühlgasse“ in „Bajuwarenstrasse“.

Die übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Bajuwarenstrasse“ (bisher „nördlich der Mühlgasse“) bleiben unverändert gültig.

Im Bebauungsplan werden die neuen Textteile und Ergänzungen zur besseren Übersicht in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 15.03.2016 mit Beschluss Nr. 521 und am 19.04.2016 mit Beschluss Nr. 550 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Bajuwarenstrasse“ (bisher „nördlich der Mühlgasse“) beschlossen.

aufgestellt:

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting