



# GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG“ 4. ÄNDERUNG

BEREICH – FL.NR. 1856, 1859, 1859/2  
(KRONBERG/ FISCHERWEG)

## BEGRÜNDUNG

---

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

Erstellt am 05.07.2019  
Geändert am 15.11.2019  
Satzungsbeschluss 28.01.2020  
Ausfertigung 24.02.2020



## **GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG“**

### **4. ÄNDERUNG – BEREICH FLUR- NR. 1856, 1859, 1859/2 (KRONBERG/ FISCHERWEG)**

#### **BEGRÜNDUNG**

##### **Bereich 4. Änderung:**

Die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg“ umfasst den Bereich der Flurstück- Nummern 1856, 1859 und 1859/2 an der Straße Kronberg/ Fischerweg.

Größe der betroffenen Grundstücke:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Flur-Nr. 1856:           | 644 m <sup>2</sup>   |
| Flur-Nr. 1859:           | 2.001 m <sup>2</sup> |
| Flur-Nr. 1859/2:         | 514 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt Änderungsbereich: | 3.159 m <sup>2</sup> |

##### **Anlass der 4. Änderung:**

Auf den betroffenen Grundstücksflächen befindet sich ein altes Wohnhaus und ein seit längerer Zeit leerstehender Schreinereibetrieb.

Die Flächen konnten von der Gemeinde Winhöring erworben werden und sollen zur Umsetzung einer Mehrfamilienhausbebauung genutzt werden, um auf den aktuellen Bedarf an kleineren Mietwohneinheiten reagieren zu können.

##### **Geplante Bebauung:**

Für die Bebauung der Änderungsfläche liegt bereits ein Planungskonzept des Arch.- Büros Maier, Neuötting vor.

Vorgesehen sind im Bereich der Änderungsfläche drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten mit 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen.

Das bestehende Gelände liegt im westlichen Bereich auf der Höhe der unmittelbar angrenzenden Straße Kronberg. Etwa 40 m östlich der Straßenkante der Straße Kronberg ist im Bestandsgelände ein Höhengsprung von ca. 2,50 m vorhanden. Der östliche Bereich der Änderungsfläche liegt dadurch entsprechend tiefer auf Höhe des bestehenden Anschlusses an den Fischerweg. Dieser Höhengsprung war bereits beim alten Schreinereibetrieb entsprechend in den Gebäuden integriert.

Vom Gelände und den angrenzenden Anschlüssen wurde ein Höhenaufmaß erstellt, das neue Gelände soll nach dem Abbruch der alten Gebäudebestands an die vorhandenen Randanschlüsse angeglichen werden. Entsprechend dem neuen Geländeverlauf angepasst, werden auch die Oberkanten der Fertigfußboden der 3 Hauptgebäude angeordnet und jeweils mit einer fixen Höhenkote festgesetzt. Die bestehenden Geländehöhen an den Ecken der Nachbargrenzen (= Geltungsbereich) sind im Planentwurf eingetragen und dürfen nicht verändert werden.

Die Mehrfamilienhäuser werden direkt von der Straße Kronberg aus erschlossen. Die Gebäude sollen mit einer Tiefgarage unterkellert werden, deren Zufahrt an der Nordwestecke der Straße Kronberg liegt.

Es ist vorgesehen, dass in der Tiefgarage ca. 30 Stellplätze untergebracht werden, die auch als „Grundversorgung an Stellplätzen“ (1,5 TG pro WE) für Mehrfamilienhaus dienen.



Zusätzlich dazu sind für die 3 Mehrfamilienhäuser ca. 11 oberirdische Stellplätze entlang der Straße Kronberg vorgesehen. Entsprechende Behindertenstellplätze sind sowohl bei den oberirdischen Stellplätzen, als auch in der Tiefgarage eingeplant.

Damit können für alle Einheiten die in den Festsetzungen festgelegte Anzahl der Stellplatzflächen (1,5 Garagenstellplatz pro WE und zusätzlich 1 Besucherstellplatz pro 2 WE) nachgewiesen werden.

Mit der Erschließung der wesentlichen Stellplatzanzahl (ca. 30 TG und ca. 11 Besucher) direkt von der Straße Kronberg aus soll der Fahrverkehr an der relativ engen Zufahrt vom Fischerweg auf ein Minimum reduziert werden.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bleiben auch für den Bereich der 4. Änderung weiterhin gültig mit folgenden Änderungen:

§1 wie best. Festsetzungen

§2 wie best. Festsetzungen

§3 wie best. Festsetzungen

§4 wie best. Festsetzungen

Mit folgendem Zusatz:

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Nr. 1, 2 und 3 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.

Begründung:

Mit den Gebäuden liegt die Grundflächenzahl nur bei ca. 0,30, jedoch liegt die Gesamtgrundflächenzahl mit Einbeziehung der Tiefgaragenunterbauung/ Zufahrten und der Stellplatzflächen deutlich höher. Da die Tiefgaragenunterbauung weitgehend mit Rasen/Humusschicht überdeckt ist, wird die Überschreitung auf GRZ 0,80 (statt 0,40 + 50% Überschreitung = 0,60) als verträglich angesehen.

§5 wie best. Festsetzungen

§6 der alten Festsetzungen wird ersetzt durch:

- auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis insgesamt maximal 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zugelassen.

Die Abstandsflächen für Nebenanlagen sind nach Art.6 BayBO einzuhalten.

Die Höhe von Nebenanlagen wird in Anlehnung an Art.6, Abs. 9 Nr. 1 der BayBO auf maximal 3,00m festgelegt.

- Für die Hauptgebäude (Haus 1, 2 und 3) gelten ausschließlich die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind für die 3 Hauptgebäude nicht anzuwenden. Sofern die Abstandsflächen zwischen den Häusern 1, 2 und 3 in Teilbereichen unterschritten werden, dürfen in diesen Bereichen keine Wohnzimmer und Kinderzimmer zum Liegen kommen, bei denen es zu Unterschreitungen der Belichtung von notwendigen Fenstern (Lichteinfallswinkel unter 45°) kommt. Die Grundrisse sind entsprechend auszulegen.

Begründung:

Für die 3 Hauptgebäude werden Nebenanlagen (Abfall, Fahrräder usw.) benötigt, der Umfang mit maximal 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche wird für die 3 Hauptgebäude als verträglich angesehen.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird für Nebenanlagen festgesetzt, da diese außerhalb der Baugrenzen zum Liegen kommen und die gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Nachbargrenzen gewährleistet werden sollen.

Für die 3 Hauptgebäude wird die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO nicht angewandt, hier gelten ausschließlich die festgesetzten Baugrenzen der Plandarstellung. Die

Bebauung und deren Abstandsflächen wurden vorab durch den Planer AB Maier, Neuötting mit dem Landratsamt Altötting abgestimmt. Bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den 3 Hauptgebäuden wird bezüglich der Grundrissgestaltung und den Mindestabständen von 5 m davon ausgegangen, dass eine ausreichende Belichtung/ Belüftung der Räume gewährleistet werden kann. Um unzureichende Belichtungsmöglichkeiten bei den üblicherweise auch tagsüber genutzten Räumen zu vermeiden, wurde der Zusatz aufgenommen, dass speziell bei Wohnzimmern und Kinderzimmern eine entsprechende Berücksichtigung bei der Grundrisseinteilung zu beachten ist.

§7 entfällt

§8 der alten Festsetzungen wird ersetzt durch:

- (1) Dächer: Alle Hauptgebäude (Haus 1, 2 und 3) sind mit Satteldächern auszuführen, zulässige Dachneigung DN 7° - 17°.

Zulässige Eindeckung: Blechdeckung Grauton (nicht glänzend)

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig

Für untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer Neigung von 7°-17° mit Blech- oder Glasdeckung, sowie Flachdächer zulässig.

Begründung:

Die grundlegende Festlegung von Satteldächern bei Hauptgebäuden und Pult-/Flachdächern auch bei Nebenanlagen, sowie den Ausschluss von Negativgauben wird in baulicher Hinsicht als ausreichend erachtet.

Mit der Festsetzung von zusätzlich möglichen Dächern bei Nebenanlagen soll die Möglichkeit geschaffen werden, Eingangsvordächer, Balkonüberdachungen und auch die Dächer von Nebengebäuden wie Müllunterstellplatz, Fahrradunterstellplatz und Überdachung Tiefgaragenabfahrt entsprechend gestalterisch anzupassen.

(2) entfällt

(3) entfällt

(4) entfällt

(5) entfällt

(6) entfällt

Begründung:

Die alten Festsetzungen §8 (2) bis §8 (5) bezüglich Baugestaltung werden als nicht mehr zeitgemäß angesehen und deshalb für den Änderungsbereich nicht festgesetzt.

Die Festsetzung zur Kniestockhöhe §8 (6) ist nicht nötig, da die Gebäudehöhe des Änderungsbereichs über ein klar definiertes Maximalmaß festgesetzt wird und nicht wie im bestehenden Plan über die Zahl der Vollgeschosse.

(7) wie best. Festsetzungen

§9 der alten Festsetzungen wird ersetzt durch:

Für den Bereich der 4. Änderung wurde ein Höhenaufmaß der angrenzenden Randbereiche durch IB ING Altötting erstellt.

Bezugspunkt für die zulässige fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss bildet die Oberkante bestehender Gehweg an der Straße Kronberg an der Südwestecke des Umgriffs der 4. Änderung, mit einer Bezugshöhenkote von: +371,50müNN

Ausgehend von diesem Bezugspunkt werden folgende fertige Fußbodenoberkanten festgesetzt:

Haus 1: OKFFB EG =372,00müNN

Haus 2: OKFFB EG =371,60müNN

Haus 3: OKFFB EG =370,30müNN

Bei der Festlegung OKFFB müNN wird eine Abweichung von ±30cm zugelassen.



#### Gebäudehöhen:

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen an den Traufseiten festgelegt.

Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen Oberkante fertiger Fußbodenbelag im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (im Bereich der Traufen).

Die zulässige Wandhöhe an den Traufseiten WH wird festgesetzt:

Haus 1 max. 7,00m über OKFFB EG

Haus 2 max. 6,70m über OKFFB EG

Haus 3 max. 6,70m über OKFFB EG

Mit der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude (OFFFB EG und Wandhöhen) werden auch die bestehenden Geländehöhenpunkte an den Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches im Planentwurf aufgenommen. Diese Bestandshöhen sind nicht veränderbar, das neue Gelände innerhalb des Geltungsbereiches muss auf diese Bestandshöhen abgestimmt werden. Die neue Geländehöhe unmittelbar an den Anschlüssen zu den Außenwänden der Häuser 1, 2 und 3 darf max. 0,50 m unterhalb der jeweils festgesetzten Oberkante des fertigen Fußbodens liegen.

#### Begründung:

Innerhalb des Geländes besteht derzeit ein Höhensprung von West nach Ost von ca. 2,50 m, der im Altbestand durch die stufenweise abgesetzte Bebauung überbrückt wurde.

Vom Gelände und den angrenzenden Anschlüssen wurde ein Höhenaufmaß erstellt, das neue Gelände soll nach dem Abbruch der alten Gebäudebestands an die vorhandenen Randanschlüsse angeglichen werden. Entsprechend dem neuen Geländeverlauf angepasst, werden auch die Oberkanten der Fertigfußboden der 3 Hauptgebäude so angeordnet und über einen festen Bezugspunkt so festgesetzt, dass die Oberkanten EG in diesen Geländeverlauf harmonisch eingebettet werden können. Entsprechend wurden auch die maximal zulässigen Wandhöhen WH an den Traufseiten mit 6,70 m, bzw. 7,00 m in Bezug auf die Oberkante der fertigen Erdgeschossboden definiert. Die etwas höhere Wandhöhe bei Haus 1 ist der an einer Ecke des schiefwinkligen Gebäudes geringfügig höheren Traufkante angepasst.

Durch die Festsetzung, dass die eingetragenen Bestandsgeländehöhen an den Grundstücksgrenzen nicht verändert werden dürfen, wird auf nachbarliche Belange Rücksicht genommen und zugleich werden Stützwände o.Ä. an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung, dass das neue Gelände in unmittelbaren Anschluss an die neuen Gebäudeaußenwände nur max. 0,50 m tiefer liegen darf als die Oberkante des fertigen Fußboden verhindert, dass es zu überhöhten sichtbaren Wandhöhen kommen kann.

§ 10 wie best. Festsetzungen

§ 11 wie best. Festsetzungen

§ 12 entfällt

#### Begründung:

Festsetzungen zu Antennen und Freileitungen werden als nicht notwendig erachtet.

§ 13 wie best. Festsetzungen

§ 14 wie best. Festsetzungen, hier werden aus dem Verzeichnis 1 Bäume und Verzeichnis 2 heimische Sträucher folgende giftige Pflanzenarten ersatzlos gestrichen:

- Stieleiche
- Liguster
- Kreuzdorn
- Schneeball
- Gemeiner Schneeball

- Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Faulbaum

§ 15 wie best. Festsetzungen

§ 16 wie best. Festsetzungen

Im bestehenden Bebauungsplan sind im Änderungsbereich bereits 2 Baufenster ausgewiesen, der Flächennutzungsplan weist die westliche Änderungsfläche als MI Mischgebiet, die östliche Änderungsfläche als WA Allgemeines Wohngebiet aus. Durch die 4. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13, Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 31.07.2018 mit Beschluss Nr. 1355 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kronberg" beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, den 05.07.2019,  
geändert 15.11.2019  
Satzungsbeschluss 28.01.2020  
Ausfertigung 24.02.2020





# BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Hier: **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg“

Die Gemeinde Winhöring hat mit Beschluss vom 28.01.2020 den Bebauungsplan Nr. 6 „Kronberg“ (4. Änderung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (2. Änderung) in Kraft. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. (§10 Abs. 2 und 3 BauGB)

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Winhöring, Obere Hofmark 7, 84543 Winhöring (EG, Bauamt – Zimmer 2) während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und nach § 214 Abs. 2 a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn Sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

### BEKANNTMACHUNGSNACHWEIS:

Anschlag an die Amtstafeln:

Angeheftet am: 05.03.2020

Abgenommen am: 23.03.2020

Für die Richtigkeit:

Tag: Namenszeichen:

*M. H. C. &*

Winhöring, 04.03.2020

GEMEINDE WINHÖRING

*Karl Brandmüller*  
Karl Brandmüller  
1. Bürgermeister

