

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7**

## **der Gemeinde Winhöring vom 24.6.1997 für das Gebiet Unterau-West**

umfassend die Grundstücke 2045/1, 2045, 2046, 2044/2, 2098/T  
1899, 1899/3 - 15, 1897, 1897/3 - 22,  
2097, 2307, 1901, 1900/1 - 9, 2099/1 - 5,  
1894, 1894/1 - 5, 1895/1, 1895/3, 2260/T, 2260/3 - 4/T,  
2260/2 - 27, 2306/1 - 9, 2306/11,  
2302/1 - 5, 2285/T, 2314/T, 2302/T.

Entwurfsverfasser:

DIPL. ING. JOSEF A. ERL ARCHITEKTURBÜRO  
BURGFRIEDSTR. 6 84543 WINHÖRING/BURG  
TELEFON + FAX 08671/3437



### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan 421 - 6101 AÖ 1 -1, 4 - 1, 24 - 1 vom 19.3.1981 entwickelt.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Da der Bebauungsplanentwurf Nr. 7 vom 05.02.1971 nie Satz-  
ung wurde, war im Zusammenhang mit der Ortsabrundung  
eine Neubearbeitung sinnvoll.  
Er dient der geordneten Entwicklung der Ortsrandbebauung,  
der Abrundung des Ortsbildes, der Entspannung der Park-  
situation, der Verkehrsberuhigung und der optischen Auf-  
wertung.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 1600 m südöstlich des Ortskerns von Winhöring. Es grenzt an Winhöring - Kronberg und Winhöring - Unter-  
au Ost an.  
Es hat eine Größe von ca. 8,235 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:  
Bahnhof Neuötting ca. 2000 m, Volksschule ca. 2000 m,  
Kirche ca. 2000 m, Versorgungsläden ca. 2000 m,  
Omnibushaltestelle vor Ort.
3. Das Gelände ist eben.  
Das Grundwasser liegt im Mittel ca. 2,6 m unter Gelände,  
ist periodisch stark erhöht.
4. Der Boden besteht aus gewachsenem Kies.

Es sind folgende Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Bei Erstellung der Gebäude ist bei Kellerausführung, Kellerfensteranordnung, Wanddruchdringungen dem erhöhtem Grundwasserstand Rechnung zu tragen.

5. Es ist bereits folgende Bebauung vorhanden:  
Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

Es ist folgender Baumbestand vorhanden:

Gartenanlagen auf bebauten Grundstücken mit überwiegend Obstbäumen. Sonstiger Bestand siehe Zeicheneintrag im Plan.

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet, gesamter Geltungsbereich

2. Im Bebaugbiet sind vorgesehen: (neu zu errichten)

9 zweigeschoßige Wohngebäude mit max. 18 Wohnungen,  
18 Garagen und 18 Stellplätzen

1 zweigeschoßiges Wohngebäude mit Dachgeschoß mit  
3 Wohnungen, 6 Garagen und 3 Stellplätzen

3. Es ist damit zu rechnen, daß die freien Grundstücke innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden.

Dann werden ca. 50 Einwohner mit ca. 8 volksschulpflichtigen Kindern neu in dem Gebiet wohnen.

### D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) in folgenden Teil des Baugebietes notwendig:

Flur Nr. 2098, 2260/3, 2260/4, 2260, 1894/1.

## E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die alte B 299 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden im Zuge durch die Gemeinde Winhöring hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Winhöring.  
Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Winhöring.  
Der Anschluß ist sofort möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühlendorf.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis Altötting.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Winhöring.

## F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

### I. Für die Wasserversorgung:

	Kosten	Einnahmen
	DM	DM

Herstellungskosten:

- a) Erweiterung der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: besteht

- b) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 5100,00 DM ergibt bei 10 Anschlüssen

51000,00

### II. Für die Abwasserableitung:

Herstellungskosten:

- a) Erweiterung der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: besteht

- b) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 11500,00 DM, ergibt bei 10 Anschlüssen

115000,00

### III. Für Straßen, Wege und Plätze:

- Herstellungskosten
- a) Herstellung der Fahrbahnen Auenstraße

Es werden 90 %  
lt. BauGB auf die  
Anlieger umgelegt  
10 % trägt die Gemeinde

1300 m<sup>2</sup> a` 150,00 DM

195000,00

175500,00

Übertrag:

195000,00

341500,00

	Kosten	Einnahmen
	DM	DM
Übertrag:	195000,00	341500,00
b) Herstellung der Asphalt-Ein- streuschicht im Bereich der Valentin-, Otto-, Georgen- und Karlstraße (nicht umlegbar)		
6480 m <sup>2</sup> a` 30,00 DM	194400,00	
Zuschlag für dunkelgraue Ein- streudiagonalen 40 cm breit bis Nordkurve Valentinstraße (nicht umlegbar)		
300 lfm a` 20,00 DM	6000,00	
c) Beleuchtung		
7 Lampen Einheiten a` 3000,00 DM	21000,00	18900,00
Übertrag:	416400,00	360400,00

		Kosten DM	Einnahmen DM
	Übertrag:	416400,00	360400,00
IV	Für Parkflächen und Grün- anlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Er- schließungsanlagen sind:		
	Herstellungskosten		
a)	Anlage der Parkflächen		
	250 m <sup>2</sup> a` 130,00 DM	32500,00	29250,00
b)	Anlage der Grünanlagen		
	400 m <sup>2</sup> a` 60,00 DM	24000,00	21600,00
V	Sonstige Kosten		
1.	Architektenkosten	20000,00	
2.	Grünordnungsplan (vorläufig ohne)		
IV.	Nachfolgekosten:		
	keine		
	Summe:	492900,00	411250,00

## H. Weitere Erläuterungen

1. Auf Fl.Nr. 1900/4 befindet sich ein alteingesessener Malerbetrieb.
2. Hingewiesen wird auf einen periodisch erhöhten Grundwasserstand.

Winhöring, den 24.06.1997

Winhöring, den

Der Entwurfsverfasser:

DIPL. ING. J. A. ERE  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 BURGHEIDSTRASSE 6  
 84548 WINHÖRING/BURG  
 TEL. + FAX 08671/3437



Dienststelle:

Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes  
 gem. § 2 Abs 2 BBauG vom .....  
 mit ..... in .....  
 öffentlich ausgelegt.

Winhöring, den

Bürgermeister