

# **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 Satzung wurde, war im Zusammenhang mit der Ortsabrandung ein Neubearbeitung sinnvoll.  
Er dient der geordneten Entwicklung der Ortsrandbebauung, der Abrundung des Ortsbildes, der Entspannung der Parksituation, der Verkehrsberuhigung und der optischen Aufwertung.

## 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 - Unterau 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 Bebaugebiet 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 Mühldorf.
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 DM	Einnahmen 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		Es werden 90 % lt. BauGB auf die Anlieger umgelegt 10 % trägt die Gemeinde
a)	Herstellung der Fahrbahnen Auenstraße		
	1300 m <sup>2</sup> a` 150,00 DM	195000,00	175500,00
	Übertrag:	195000,00	341500,00

		Kosten DM	Einnahmen 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 Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Eröffnungsanlagen 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**

<b>Summe:</b>	<b>492900,00</b>	<b>411250,00</b>
---------------	------------------	------------------

## 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



Der Entwurfsverfasser:

~~DIPL. ING. J. A. ERNST~~  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
 BURGERSTRASSE 6  
 84543 WINHÖRING/BURG  
 TEL. + FAX 08671/3437

Winhöring, den

Dienststelle:

Bürgermeister

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

Winhöring, den

Bürgermeister