

GEMEINDE WINHÖRING BEBAUUNGSPLAN NR. 8A „ AM KUGLBERG“

*Eingang:
07.04.2016*

4. ÄNDERUNG

- ÄNDERUNGSBEREICH FLURSTÜCKNUMMERN 1673/7, 1828/1
- FESTSETZUNG NR. II PUNKT 4 SATZ 2 UND 3 (GESAMTER BEBAUBAUNGSPLANBEREICH)

B E G R Ü N D U N G

Derzeitiger Rechtsstand des Bebauungsplanes Nr. 8a „Am Kuglberg“

Für den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 8a „Am Kuglberg“ (erstellt 09.07.1996 mit 3. Änderung mit Bekanntmachung vom 30.07.2008) bleiben die bestehenden Festsetzungen uneingeschränkt gültig. Für den Bereich der 4. Änderung – Parzelle 34 – gelten die neuen, nachfolgend beschriebenen Festsetzungen. Die Änderung der Festsetzung Nr. 4 Satz 2 bezüglich der Stellplätze gilt für den gesamten Bebauungsplanbereich.

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Auslöser für die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist ein zu planendes Bauvorhaben auf der Parzelle 34.

Zwischen den Fl. Nr.1673/5 (Parzelle 35) und der Fl. Nr.1672 liegt die Parzelle 34 und stellt somit eine Baulücke dar.

Die Baulücke soll ähnlich wie Parzelle 35 bebaut werden.

Nachdem die unmittelbar anliegenden Parzellen Nr. 35 sowie Nr. 26 mit 28 ähnliche Dimensionen der Bebaubarkeit zulassen und auch schon realisiert worden sind, ist die vorliegende Änderung städtebaulich vertretbar. Damit wird ein Gesamteindruck erzeugt, der eine Harmonisierung der Bebauung zur Folge hat. Dass für ein einzelnes Grundstück eine bestimmte Zahl an Wohneinheiten festgesetzt werden soll, ist nicht ungewöhnlich und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits mehrmals so vollzogen worden. Auf diese Art gelingt es, eine verdichtete Bebauung dort zu ermöglichen, wo es städtebaulich vertretbar ist und andererseits die übrigen Gebiete im üblichen Umfang bebauen zu lassen.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Bebauungsplanänderung im Originalbebauungsplan eingearbeitet.

Umfang der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 a „ Am Kuglberg“ der Gemeinde Winhöring umfasst den Teilbereich der Parzelle 34.

Die 4. Änderung beinhaltet folgende Änderungen bei den textlichen Festsetzungen. Die nachfolgenden Änderungen Nr. 1 bis 6 betreffen die Parzelle 34, die Änderung Nr. 7 betrifft das gesamte Bebauungsplangebiet.

1. Änderung der Baugrenzen
2. Änderung über Anzahl der Wohnungen
3. Änderung über Anzahl der Geschosse
4. Tiefgarage innerhalb vom Gebäude
5. Flachdach über Nebengebäude
6. Wandhöhen
7. Stellplätze

Die Änderungen werden wie folgt begründet

zu 1) Baugrenzen

Die Baugrenzen werden beim Wohngebäude mit Tiefgarage und für die Errichtung des Nebengebäudes (Müll- Lagerplatz) erweitert und sind vergleichbar mit dem Nachbargebäude auf Parzelle 35

zu 2) Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen ist im Bebauungsplan bei der Parzelle 34 auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Laut Aussage der Gemeinde Winhöring ist ein Bedarf an Wohnungen vorhanden.

Die Gemeinde Winhöring hat derzeit kein erschlossenes Baugebiet zur Verfügung.

Die Landesentwicklungsplanung (LEP) vom 01.09.2013 sieht Nachverdichtungen von Wohnungen vor, um wertvollen Baugrund zu sparen. Aus diesem Grund werden bei der neuen Anlage statt 5 Wohnungen (Nachbargebäude) 7 WE vorgesehen.

Das neue Gebäude hat ähnliche Außenmaße wie das Nachbargebäude auf Parzelle 35 und fügt sich gestalterisch gut ins Gesamtbild ein.

zu 3) Anzahl der Geschosse

Damit im Dachgeschoss die Wohnungen sinnvoll genutzt werden können ist es notwendig, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss wird. Die Kniestockhöhe mit 1.00 m ist identisch mit dem Nachbargebäude.

Aus diesem Grund wird die Geschoszahl lt. BP von I auf II, bzw. von II auf III Geschosse erhöht.

Das neue Gebäude wird ähnlich gestaltet wie das Gebäude auf Parzelle 35 und fügt sich gestalterisch und städtebaulich gut ins Gesamtbild ein.

zu 4) Tiefgarage

Auf Grund der Hanglage bietet es sich an, die erforderlichen Stellplätze für Autos in das Gebäude zu verlegen. Die Tiefgarage wird von der Brodmannstrasse erschlossen. Damit wird erreicht, dass Behindertenstellplätze in der Tiefgarage errichtet werden können und mittels Aufzug die darüberliegenden Wohnungen erreichbar sind.

zu 5) Flachdach über Nebengebäude

Im näheren Umfeld sind ähnliche Flachdachbauten vorhanden. Das Flachdach fügt sich gut in die Umgebung ein.

Die textliche Festsetzung unter 5.1 im Bebauungsplan wird angepasst.

zu 6) Wandhöhen

Bedingt durch die Hanglage ergibt sich bei einigen Stellen eine größere Wandhöhe als 6,50 m. An diesen Stellen darf die Wandhöhe 7,60 m betragen. Die größere Wandhöhe ist vertretbar und fügt sich unauffällig ins Gesamtbild ein.

zu 7) Stellplätze

Aufgrund der gestiegenen Anzahl von Fahrzeugen je Haushalt ist es erforderlich, je Wohneinheit grundsätzlich zwei Stellplätze, davon einer in einer Garage, vorzuschreiben. So wird der öffentliche Straßenraum von blockierenden Fahrzeugen entlastet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat am 29.09.2015 mit Beschluss Nr. 362 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Am Kuglberg“ für den Bereich Parzelle 34 beschlossen.

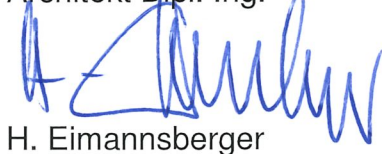
Die 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt am 22.10.2015

Geändert am 29.12.2015

Satzungsbeschluss am 23.02.2016

Architekt Dipl. Ing.



H. Eimannsberger