



Satzung der Gemeinde Ottenhofen über den erneuten Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ottenhofen Mitte“

Der Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Veränderungssperre als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ottenhofen Mitte“. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Ottenhofen. Im Norden schließt der Geltungsbereich an das Baugebiet „Gartenstraße“ an, im Westen schließt weitere Bebauung (Lebensmittelgeschäft „Unser Kramer“) an, im Süden und Südwesten begrenzt der Schlehbachweg und die Erdinger Straße (St 2080) den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Grundstücke Fl.-Nrn. 1 (teilweise), 13/2, 14, 14/1, 21/13, 21/15 (teilweise), 21/16, 70, 75/11 (teilweise), 87/4 und 87/5, alle Gemarkung Ottenhofen.

Der Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat in seiner Sitzung am 20.10.2020 und am 16.03.2021 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1 (teilweise), 13/2, 14, 14/1, 21/13, 21/15 (teilweise), 21/16, 70, 75/11 (teilweise), 87/4 und 87/5, alle Gemarkung Ottenhofen, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottenhofen Mitte“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planungsziele für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2020 und den konkretisierten Planungszielen des erneuten Aufstellungsbeschlusses vom 16.03.2021 und umfassen neben den dort genannten insbesondere folgende Aspekte:

- Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ zwischen 0,20 und 0,23 begrenzen
- Festsetzung einer maximalen Gesamt GRZ von zwischen 0,5 und max. 0,6, Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen
- Zulässige Wandhöhe (WH) im Süden am Haus Nr. 5, Erdinger Straße (WH 7,5 m) orientieren (zusätzlich Nachverdichtungsmöglichkeit einräumen und Übergang zu Bebauungsplan Ottenhofen Süd, 3. Änderung: WH max.: 10 m schaffen), im nördlichen Geltungsbereich soll zur Sicherung des Übergangs in das Baugebiet „Gartenstraße“ eine WH von 5,0 m bis max. 6,5 m gesichert werden. Unterer Bezugspunkt zur



- Ermittlung der WH sind die festgesetzten (herzustellenden oder vorhandenen) Geländehöhenpunkte
- Zulässige Firsthöhe (FH) zur Einbindung in die Umgebung im südlichen Bereich auf max. 13,0 m begrenzen, im nördlichen Teilbereich Reduktion auf 9,0 m bis max. 10,5 m zur Sicherung des städtebaulichen Überganges nach Nord(-osten).
 - Zulässigkeit von Doppel- und Mehrfamilienhäusern insbesondere um den Übergang zum Baugebiet „Gartenstraße“ und im Westen zum Baugebiet „Am Schlehbach“ mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern statt Mehrfamilienhäusern zu gestalten. Räumliche Anordnung der Mehrfamilienhäuser grundsätzlich entlang der Erdinger Straße (St 2080), Doppelhausbebauung im Norden zum Baugebiet „Gartenstraße“. Sicherung der Anordnung durch Baugrenzen und Festsetzung der dort zulässigen Bauweise
 - Begrenzung der oberirdischen Stellplätze auf ein städtebaulich verträgliches Maß zwischen 3 bis max. 5 Stück je Baugrundstück und Mehrfamilienhaus und je eine Doppelgarage pro Doppelhaus, alle weiteren Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.
 - Ein Mobilitätskonzept, dass zur Reduktion des MIV beiträgt (Car- /Bike Sharing Modell), kann zur Minderung des Stellplatzbedarfes eingesetzt werden.
 - Reduktion der Grundstückszufahrten, Keine Stellplätze, die unmittelbar vom Schlehbachweg angefahren werden können, max. 2 Grundstückszufahrten (bezogen auf den Geltungsbereich)
 - Höhenbezugspunkt anhand des natürlichen Geländeneiveaus festsetzen, Geländeaufschüttungen, Stützwände an den Grundstücksgrenzen vermeiden, Einbindung der Neubauten in die vorhandene Topografie sichern.
 - Abgrabungen für Lichtschächte unterbinden um vorhandene Geländestrukturen sichtbar zu erhalten
 - Um jedes Gebäude muss eine ausreichende unbebaute und begrünte Grundstücksfläche gesichert werden, standortgerechte Laubbaumbepflanzung sind vorzusehen
 - Begrünung der Flächen über der Tiefgarage sichern, auch mit Baumpflanzungen mind. 2. Wuchsordnung
 - Angemessene Mindestpflanzqualität festsetzen um baldige Wohlfahrtswirkung auf Bewohner zu sichern
 - Mindest-Qualität von (halb-)öffentlichen Aufenthaltsräumen durch eine Begrünung, Herstellung eines Spielplatzes, Gemeinschaftsgärten sichern.
 - Sicherung gesunder Wohnräume durch angemessene Schallschutz-Maßnahmen.
 - Die Entsorgung des gefassten Niederschlagswassers muss im Plangebiet, das sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Versickerung eignet, geregelt werden. Eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe ist notwendig (siehe hierzu Baugebiet „Am Schlehbach“)
 - Die Verträglichkeit der zulässigen Nutzung bei Berücksichtigung der von der Erdinger Straße (St 2080) ausgehenden Verkehrsgeräusche sowie den Gewerbegeräuschen aus der Umgebung ist durch eine gutachterliche Prüfung zu ermitteln. Geeignete Schutzmaßnahmen sind mit Festsetzungen zu sichern.
 - Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche (Schlehbachweg) im notwendigen Umfang

§ 3

Rechtswirkungen und Ausnahmen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen



1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten

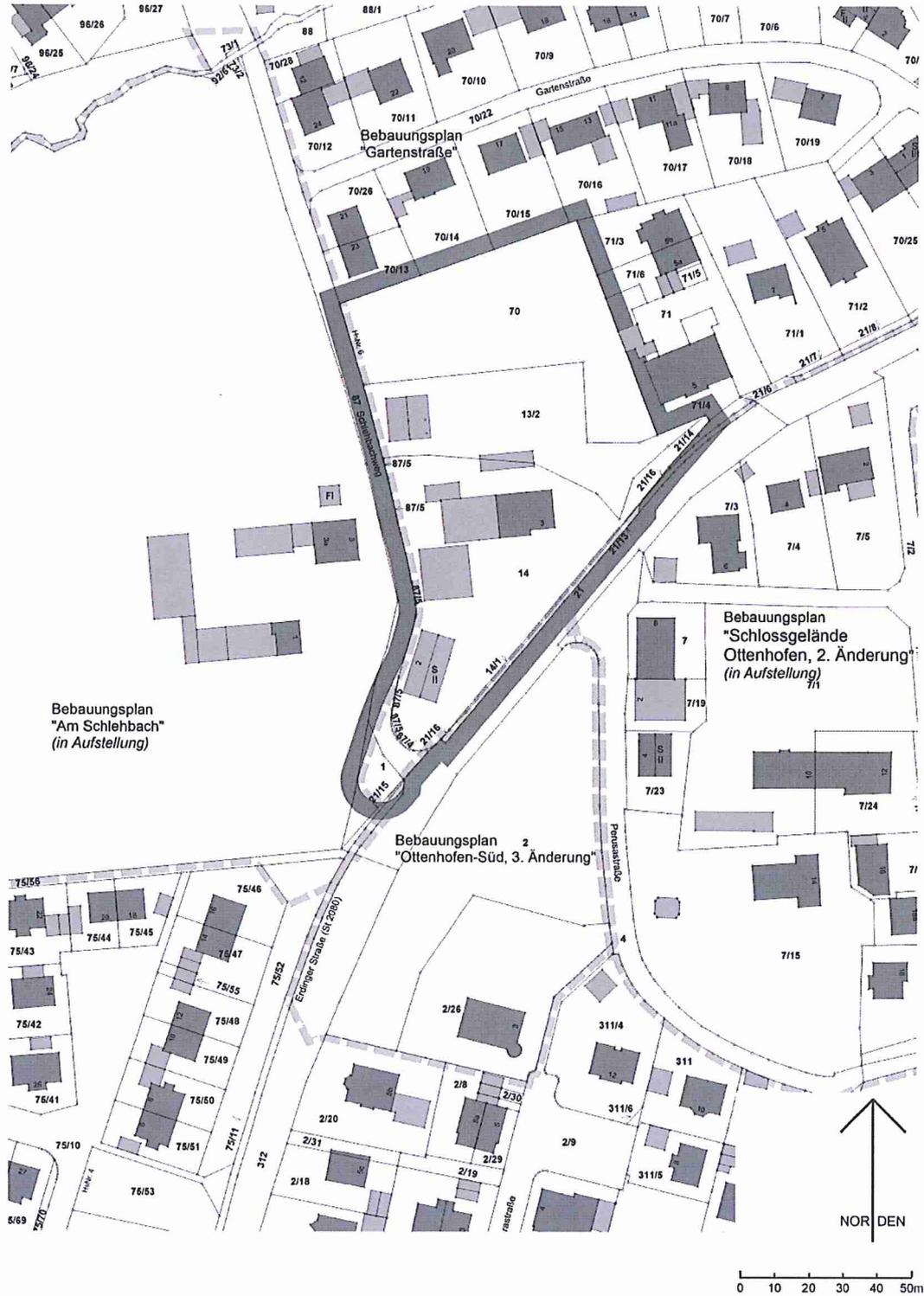
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ottenhofen in Kraft.

§ 5 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.



Geltungsbereich der Veränderungssperre - nicht maßstabsgerecht:



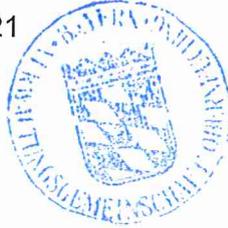
Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020

Hinweis auf die Rechtsfolgen der Veränderungssperre:

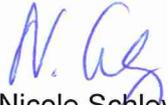


Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandenen Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Ottenhofen, den 08.04.2021



Gemeinde Ottenhofen

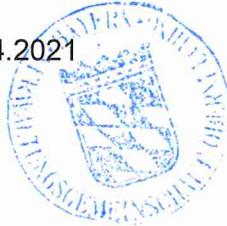

Nicole Schley
1. Bürgermeisterin
Gemeinde Ottenhofen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2020 und 16.03.2021 die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ottenhofen Mitte“ beschlossen.

Ottenhofen, den 08.04.2021


Nicole Schley
1. Bürgermeisterin



2. Ausgefertigt

Ottenhofen, den 08.04.2021


Nicole Schley
1. Bürgermeisterin



3. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.04.2021 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching ortsüblich bekannt gemacht.

Ottenhofen, den 19.04.2021


Nicole Schley
1. Bürgermeisterin

