

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ottenhofen - West I / Version 2015“

| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching St. Martin Straße 9, D-85467 Oberneuching Tel.: 08123/9326-60 Fax: 08123/9326-80 |
| Bebauungsplan | „Ottenhofen - West I / Version 2015“ 1. Änderung |
| Planfertiger | Architekturbüro Riedl Dipl.-Ing. Univ. Bernhard Riedl Eschenstraße 26, 85464 Finsing Tel.: 08121/25741-81 Fax: 08121/25741-82 |
| Plandatum | 21.04.2020 |

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Sitzung am 15.10.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan „Ottenhofen - West I / Version 2015“ mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung zu ändern. Anlass für diese 1. Änderung war die formlose Voranfrage zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück Nr. 92/7 in 85570 Ottenhofen, Am Anger 2 - 4.

Der Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Er darf gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Ottenhofen, östlich der Bahnlinie und westlich der Staatstraße 2080 (Erdinger Straße). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenhofen ist die zu überplanende Fläche selbst als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Im Norden grenzen noch teilweise unbebaute Flächen eines Reinen Wohngebietes (WR) an, im Westen und Süden wird das Planungsgebiet von der Grünfläche entlang des Schlehbachs begrenzt, und im Osten grenzt eine als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Bebauung an.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die zeichnerischen Änderungen ausschließlich auf das Flurstück Nr. 92/7.

2. Textliche Festsetzungen gesamter Geltungsbereich

2.1 Festsetzung Punkt 3.2

Der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Version stammt von 1986. Seit der Einführung der Baunutzungsverordnung von 1990 sind auch Terrassen auf die zulässige Grundfläche 1 (GR 1) nach § 19 Abs. 2 BauNVO anzurechnen. Die zulässige Grundfläche kann bei Neubauvorhaben somit nicht ausschließlich für das Hauptgebäude ausgeschöpft werden, was zu einer Ungleichbehandlung gegenüber älteren Bestandsgebäuden führen könnte. Die festgesetzte Grundfläche soll daher künftig um 25 v.H. durch die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Außentreppen überschritten werden dürfen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche 2 (GR 2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind seit der Fassung von 1990 unter anderem auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Durch die Möglichkeit, nun mehrere Wohneinheiten auf vorgenannten Grundstücken zu schaffen, entsteht auch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Eine Erhöhung der Gesamt-GRZ von 0,35 auf 0,40 trägt diesen Umständen Rechnung.

2.2 Festsetzung Punkt 3.4

Durch erhöhte Anforderungen an den Schallschutz werden u.a. stärkere Stahlbetondecken, durch gestiegene Anforderungen an den Wärmeschutz u.a. größere Sparrenquerschnitte für die Sparrenzwischendämmungen und beim Einsatz regenerativer Energien (z.B. Wärmepumpen) höhere Fußbodenaufbauten wegen der dabei benötigten Fußbodenheizungen erforderlich. Im Massivbau können bei einer höchstzulässigen Wandhöhe von 6,00 m lichte Raumhöhen im üblichen Bereich zwischen 2,45 und 2,50 m kaum mehr realisiert werden. Die Wandhöhe soll daher künftig im Erdgeschoss ab der Oberkante Fertigfußboden statt dem Rohfußboden gemessen werden und ermöglicht damit 15 bis 16 cm höhere Gebäude. Von dieser Regelung wären dann auch energetische Sanierungen z.B. mittels nachträglicher Aufsparrendämmung bei den Bestandsgebäuden abgedeckt.

2.3 Festsetzung Punkt 4.6

Für drei Flurstücke waren bislang nur jeweils 1 Wohneinheit, für sechs weitere Flurstücke nur jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkungen sollen aufgehoben werden, um auch kleinere Wohnungen zu ermöglichen. Es soll nur noch gelten, dass je vollendete 250 m² Grundstücksgröße (Bauland) eine Wohnung zulässig ist. Demnach wären auf den betreffenden Grundstücken künftig insgesamt 11 zusätzliche Wohneinheiten möglich:

| <i>Flur-Nr.</i> | <i>Größe</i> | <i>bisher</i> | <i>neu</i> |
|-----------------|----------------------|---------------|--------------|
| 133/6 | 507 m ² | 1 WE | 2 WE |
| 133/12 | 549 m ² | 1 WE | 2 WE |
| 92/19 | 248 m ² | 1 WE | 1 WE |
| 133/2 | 935 m ² | 2 WE | 3 WE |
| 133/3 | 929 m ² | 2 WE | 3 WE |
| 92/7 | 1.026 m ² | 2 WE | 4 WE |
| 92/11 | 758 m ² | 2 WE | 3 WE |
| 90/6 | 1.100 m ² | 2 WE | 4 WE |
| 92/2 | 1.001 m ² | 2 WE | 4 WE |
| | | 15 WE | 26 WE |

2.4 Festsetzung Punkt 4.7

Die Baugrenzen werden häufig bereits durch das Hauptgebäude weitgehend ausgenutzt. Auf einigen Grundstücken sind außerhalb der Bauräume auch bereits Terrassen, teilweise mit Überdachungen, oder Außentreppen entstanden. Um auch hier eine Ungleichbehandlung gegenüber Bestandsgebäuden zu vermeiden, sollen künftig Balkone, Wintergärten, Terrassen und Außentreppen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten dürfen.

2.5 Festsetzung Punkt 5.2

Durch die Festschreibung eines profilgleichen Anbaus mit durchgehendem First sowie gleichen Dachüberständen und -neigungen soll die angestrebte bauliche Gestaltung dieses Haustyps präzisiert werden.

3. Zeichnerische Änderungen Flurnummer 92/7

Bei Flur-Nr. 92/7 wird das Baufenster in unveränderter Größe 15 x 14 m um ca. 5,0 m bis auf 4,0 m Abstand an die nördliche Grundstücksgröße verschoben. Hierdurch werden auf der Südseite der Hauptgebäude größere und besser nutzbare Gärten und Terrassen ermöglicht. Die für Hausnummer 2 bisher an der Nordgrenze festgesetzte Fläche für Garagen bzw. Carports muss hierbei verschoben werden und wird so an der Ostgrenze angeordnet, dass die Bestandsbäume im Straßenraum durch Garagengebäude deren Zufahrten nicht beeinträchtigt sind.

Ottenhofen, den.....

.....
Nicole Schley, Erste Bürgermeisterin