

Gemeinde

Ottenhofen
Lkr. Erding

Bebauungsplan

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
Am Brunnenhaus

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-21 Bearb.: Ang

Plandatum

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

In der 2. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Ottenhofen ist die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Brunnenstraße als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,35 ausgewiesen. Im Westen ist die Anbauverbotszone als Grünfläche ausgewiesen. Im Süden ist ebenfalls eine Grünfläche ausgewiesen, die den neuen Ortsrand bildet und auch gleichzeitig die Ausgleichsflächen für das neue Baugebiet südlich der Brunnenstraße beinhaltet. Zwischenzeitlich wurde eine Erste Änderung des Bebauungsplans mit zwei Teilbereichen durchgeführt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde hat bereits den größten Teil des neuen Baugebiets, das im Einheimischenmodell errichtet wurde vergeben. Einige Grundstücke wurden auf dem freien Markt veräußert. Für die nun zu überplanenden Grundstücke, auf denen Doppelhäuser geplant waren, konnte kein Käufer gefunden werden, da Einzelhäuser nachgefragt werden, jedoch kein Bedarf für Doppelhäuser besteht. Aus städtebaulichen Gründen ist die Art der Bebauung auf diesen Grundstücken nicht relevant, daher hat sich die Gemeinde entschlossen diese 2. Änderung durchzuführen um die Grundstücke besser verkaufen zu können.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung- BauNVO- festgesetzt.

3.2 Maß der Nutzung

Für die festgesetzten Einzelhäuser wird, wie bei Einzelhäusern im rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Grundfläche von maximal 110 qm festgesetzt. Diese Grundfläche darf durch die Fläche von Balkonen und Terrassen ausnahmsweise gem. § 16 Abs.6 Baunutzungsverordnung, -BauNVO-, bis zu 10% überschritten werden. Zusätzlich darf die festgesetzte Grundfläche noch durch Grundfläche von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um 70 % überschritten werden. Die Anzahl der Wohneinheiten werden je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

3.3 Bauliche Gestaltung

Grundsätzlich soll auch in der 2. Änderung die Wahlmöglichkeit gegeben sein zwischen einem Gebäude mit Kniestock, bei dem das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden kann und einem zweigeschossigen Gebäude.

Die Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden talseits maximal 6,20 Meter betragen, bei den E+ D Gebäuden darf die talseitige Wandhöhe maximal 4,50 Meter betragen. Die Wandhöhe wird aufgrund des ansteigenden Geländes talseits festgelegt, so dass auch gut Split-Level Typen geplant werden können. Die Wandhöhe wird an der Außenwand talseits in Gebäudemitte von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Sockelhöhe darf wird bei sämtlichen Gebäuden talseits maximal 0,30 m betragen.

Gebäudevorbauten aus Glas, Holz oder Stahl sind auch in der 2. Änderung bei Ein-

zelhäusern nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist Satteldach zulässig, bei dem die Firstrichtung über die Schmalseite des Gebäudes verlaufen muss. Die Dachneigung darf bei Gebäuden mit maximal 4,50 Meter Wandhöhe 30° und 37° betragen, bei Gebäuden mit maximal 6,20 Meter Wandhöhe 25° -30° .Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° - also nur bei den E + D- Häusern- zulässig. Die Gauben dürfen maximal 1,50 Meter breit sein, der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 2,50 Meter betragen. Auch eine Wiederkehr ist nur bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von 4,20 Metern zulässig. Diese darf sich maximal über 1/3 der Gebäudelänge erstrecken. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen.

Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Pfannen zulässig.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bestehende inneren Erschließungsstraße.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch zwei. Von diesen notwendigen Stellplätzen darf, wenn mehr als eine Wohneinheit geplant ist, pro Wohneinheit nur einer als Garagenstellplatz errichtet werden. Bei nur einer Wohneinheit dürfen zwei Garagenstellplätze errichtet werden. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 30° oder begrünte Flachdächer zulässig. Stellplätze sowie die Zufahrt zu den Garagen bzw. Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Schotter auszubilden.

4 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen fallen hier keine an, da es sich um ein Gebiet nach § 30 BauGB handelt. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden, da die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde von der Ingenieurgruppe München eG am 22.12.2004 ein Schallschutzgutachten erstellt, das am 08.04.2005 nochmals ergänzt wurde und das Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ist. In diesem wurde sowohl der Straßenlärm der von der St 2080 ausgeht, als auch der Bahnlärm, der von dem geplanten, bereits planfestgestellten zweigleisigen Ausbau der Strecke München-Mühdorf ausgeht, berücksichtigt. Da sich zwischenzeitlich keine Änderungen ergeben haben hat diese Gutachten noch Gültigkeit.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, wenn aufgrund des Bahnlärms in der Nacht Ruheräume auf der West- bzw. Nordseite angeordnet werden.

Gemeinde: Ottenhofen, den

Ernst Egner, (Erster Bürgermeister)