

Gemeinde

**Ottenhofen**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Bebauungsplan Ottenhofen - West I  
Version 2015

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-27

Bearb.: Ang

Plandatum

16.09.2014

09.12.2014

**Begründung**

## 1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Ottenhofen hat am 15.04.2014 beschlossen den rechtswirksamen Bebauungsplan Ottenhofen-West I zu ändern um etwas mehr Baurecht zu schaffen, restriktive Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans zu lockern (z.B. Gauben, Wandhöhe ...) und gleichzeitig die textlichen Festsetzungen zu verschlanken und den zwischenzeitlich geltenden gesetzlichen Vorgaben (Grundflächenfestsetzung) anzupassen. Das Planungsgebiet ist bis auf wenige Grundstücke bereits mit bebaut. Abweichungen vom rechtswirksamen Bebauungsplan gibt es vor allem hinsichtlich der Garagensituierungen und der Gaubengrößen. Diese sollen nun, soweit sie städtebaulich verträglich sind, durch die Bebauungsplan-Änderung für das gesamte Planungsgebiet gelten.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde am 15.07.2014 mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ottenhofen-West I in der Fassung vom 27.11.1986 sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 01.09.1987, die 2. Änderung in der Fassung vom 18.04.1991, die 3. Änderung in der Fassung vom 16.02.1995, die 4. Änderung in der Fassung vom 08.02.1994 und die 5. Änderung in der Fassung vom 07.11.1996.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Ottenhofen-West I war für jeden Bauraum eine Geschossfläche festgesetzt, zu der auch Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen gezählt wurden. Es waren größtenteils zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, im restlichen Bereich waren maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Je Gebäude waren maximal 2 Wohneinheiten zulässig, das bedeutet, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit. Die Mindestgrundstücksgröße wurde mit 400 qm für ein Einzelhaus, und 250 qm für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

Hinsichtlich der Gestaltung waren sehr detaillierte Festsetzungen getroffen (z.B. Fensterformate, Verhältniszahlen für die Gebäudelänge zu Gebäudebreite, Gestaltungsfestsetzungen...), die nun nicht mehr aufgenommen werden. Die damals noch festgesetzte Traufhöhe wurde für jeden Bauraum gesondert festgesetzt und bezog sich auf die ebenfalls gebäudebezogene Höhe des Erdgeschossfußbodens. Im Süden, entlang des Schlebachs, war eine Traufhöhe von 3,50 m, im Westen, entlang des dort verlaufenden Entwässerungsgrabens, war eine Traufhöhe von 4,20 m und in den übrigen Bereichen war eine Traufhöhe zwischen 5,50 m und 6,00 m festgesetzt.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte waren unzulässig, zwei Gauben waren mit einer Breite von max. 1,00 m je Hausseite zulässig, bzw. ausnahmsweise ein Zwerchgiebel von max. 3,00 m Breite.

Je Wohneinheit war nur ein Garagenstellplatz zu errichten. Die Höhe und die Art der Einfriedungen wurden ebenfalls festgesetzt.

Hinsichtlich der Grünordnung wurden, bis auf den Festsetzungskatalog der zu pflanzenden Bäume, die Festsetzungen zusammengefasst übernommen.

Nach Rücksprache mit der unteren Immissionsschutzbehörde kann auf ein Immissionsschutzgutachten auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung verzichtet werden.

Die Überschwemmungsgebietsgrenze wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen, da es auch zwischenzeitlich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gibt.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Zudem handelt es sich um ein bebauten Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Ottenhofen, östlich der Bahnlinie, westlich der Staatstraße 2080, Erdinger Straße. Im Norden grenzen noch unbebaute Flächen eines im FNP ausgewiesenen Wohngebiets an, im Westen und Süden wird das Planungsgebiet von der Grünfläche entlang des Schlehbachs begrenzt, und im Osten grenzt als Dorfgebiet ausgewiesene Bebauung an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenhofen ist die zu überplanende Fläche selbst als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Planungsgebiet wird, entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan auch weiterhin Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem aber die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Gebäude für die Verwaltung ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Wandhöhe bestimmt. In der Bebauungsplan-Änderung wird nun statt der Geschossfläche, die rechtlich erforderliche Grundfläche je Bauraum festgesetzt. Verzichtet wurde auf die Festsetzung dass bei Grundstücksteilungen innerhalb eines Bauraum jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Grundflächenanteil realisiert werden darf, da die Grundstücke bereits bebaut und auch geteilt sind. Im rechtswirksamen Bebauungsplan war ausschließlich die Geschossfläche festgesetzt, zu der auch noch die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen dazugerechnet wurden. Diese Werte wurden heruntergerechnet um die zulässige Grundfläche zu ermitteln. Dabei wurde aber, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und um dem Bestand Rechnung zu tragen, die festgesetzte Grundfläche vereinheitlicht. Grundstücke von 900 – 1000 qm, die auch nochmal geteilt werden können, bekommen eine Grundfläche von 190 qm (entspricht 2 x 95 qm) und die Grundstücke zwischen den Bereichen südlich Am Mitterfeld und Nördlich Am Anger bekommen pro Doppelhaushälfte einheitlich einen GR von 95 qm, da diese eine einheitliche städtebauliche Struktur aufweisen. Die Doppelhaushälften nördlich von Am Mitterfeld werden einheitlich mit 75 qm ausgewiesen da diese so zu sagen am Ortsrand liegen und auch schon im rechtswirksamen Bebauungsplan eine geringere Dichte aufgewiesen haben. Auch die Einzelhäuser südlich Am Anger, die an den Schlehbach angrenzen, werden aus städtebaulichen Gründen mit einer geringeren Dichte versehen.

Die jeweils höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden, da die gesetzlich mögliche Überschreitung um 50% bei der festgesetzten Grundfläche in einigen Fällen nicht ausreicht. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Flur Nr. 90/ 6 auf der ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die südlichen Grundstücke eingetragen ist. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Für den Bereich südlich Am Anger werden die an den Schlehbach angrenzenden Einzelhäuser wie auch die östlich an den Entwässerungsgraben angrenzenden Bauräume mit einer Wandhöhe von 4,20 m festgesetzt. Im verbleibenden Planungsge-

biet wird eine Wandhöhe von 6,00 m ausgewiesen. Auch hinsichtlich der Wandhöhe wird der rechtswirksame Bebauungsplan vereinheitlicht, wobei aber auf die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit verzichtet wird um dem Grundstückseigentümer die Wahlfreiheit zu lassen. Durch die nun festgesetzten Wandhöhen wird für einige Gebäude eine Aufstockung ermöglicht. Die Wandhöhe wird, wie auch schon im rechtswirksamen Bebauungsplan, durch dem festgesetzten Höhenpunkt über NN festgesetzt der gemessen wird vom Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Ebenfalls entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die Höhenbezugspunkte über NN für die Wandhöhe angegeben. Im Bereich der Überschwemmungslinie des Schlehbachs ergeben diese sich aus den Hochwasserkoten des Schlehbachs und werden zwingend festgesetzt. Im Bereich außerhalb des Schlehbachs werden diese Höhenkoten als Maximalwerte festgesetzt.

Entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden auch wieder die Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, da die meisten Grundstücke ja bereits bebaut sind, und sich an diesen Werten orientiert haben.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt, sowie Einzel- und Doppelhausbebauung. Zusätzlich waren Mindestgrundstücksgrößen angegeben. Da diese Kombination der Festsetzungen zwischenzeitlich gerichtlich für unzulässig erklärt wurde, werden nun Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt und die Anzahl der Wohneinheiten wird auf die Grundstücksgröße bezogen. In der Bebauungsplan-Änderung ist nun je 250 qm Grundstücksgröße, bezogen auf das Bauland, eine Wohneinheit zulässig, wobei, im Sinne des rechtswirksamen Bebauungsplans auf den größeren Grundstücken, wenn Einzelhäuser geplant sind, auch nur zwei Wohneinheiten für zulässig erklärt werden. Nur eine Wohneinheit wird bei größeren Grundstücken für zulässig erklärt, wenn hier eine Doppelhaushälfte geplant ist. Dies geschieht um die Bebauungsplan-Änderung zwar den neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen, auf der anderen Seite aber keine Ungleichbehandlung entstehen zu lassen, die auch eine nicht gewünschte Nachverdichtung beinhalten würde.

Die gestalterischen Festsetzungen werden in der Bebauungsplan-Änderung dergestalt vereinfacht, dass nun detaillierte Festsetzungen über Verhältniszahlen von Gebäudelänge zu Gebäudebreite oder von Fensterformaten entfallen, da die Bauräume so eng gezogen sind, dass keine großen Wahlmöglichkeiten verbleiben und die Gemeinde dem Grundstückseigentümer mehr Freiheiten zugestehen möchte. Aus diesem Grund werden nur die für den Städtebau erforderlichen gestalterischen Festsetzungen übernommen, wie die die Dachneigungen in Abhängigkeit von den Wandhöhen und Dachaufbauten wie Gauben und Zwerch- bzw. Standgiebel regeln. Die Breite der Gauben wird von 1,00 m auf 1,80 m erhöht um das Dachgeschoss besser nutzen zu können. Zudem wird die, für die Abstandsflächen relevante Wandhöhe der Stand- bzw. Zwerchgiebel festgesetzt. Dachflächenfenster die bisher unzulässig waren werden für zulässig erklärt, da sie für die Belichtung der Dachgeschosse von Bedeutung sein können.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb des Bauraums zulässig. Zudem war pro Wohneinheit nur ein Garagenstellplatz festgesetzt. Da einigen Bauräumen nur eine Garage zugewiesen war und keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen waren kann davon ausgegangen werden, dass dies dem damaligen Stellplatzschlüssel entsprach. Im Vollzug wurden viele Garagen planabweichend errichtet. In der Bebauungsplan-Änderung sollen nun diese Garagen aufgenommen werden, und zudem wird geregelt dass, sollten durch die bestehende Nutzung lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde zusätzliche Stellplätze erforderlich werden, diese nur als offene Stellplätze errichtet werden dürfen. Hinsichtlich der Gestaltung der Garagen wird nur noch die Dachneigung mit max. 30° übernommen, die übrigen gestalterischen Festsetzungen entfallen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen wird nun, da der Straßen-  
ausbau ja bereits erfolgt ist, nur noch die öffentliche Verkehrsfläche ohne Parkflä-  
chen dargestellt. Die Bauminseln und das Straßenbegleitgrün wurden der Straßen-  
ausbauplanung entsprechend angepasst. Die im öffentlichen Straßenraum ausge-  
wiesenen Stellplätze werden nicht mehr dargestellt.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen wurde auf die Festsetzung der Art der zu  
pflanzenden Bäume und Sträucher verzichtet, da das Planungsgebiet inzwischen  
sehr gut durchgrünt ist, und die Pflanzenauswahl dem Grundeigentümer überlassen  
bleiben soll. Der verallgemeinernde Begriff „heimische Bäume und Sträucher“ wird  
als ausreichend erachtet. Die Bepflanzung im Straßenraum wird, wie auch die Fest-  
setzungen der privaten und öffentlichen Grünflächen, in die Bebauungsplan-  
Änderung übernommen.

Der Überschwemmungsbereich des Schlehbachs wird entsprechend dem rechts-  
wirksamen Bebauungsplan übernommen, da bisher noch keine neueren Angaben  
über den Überschwemmungsbereich vorliegen. Laut Aussage des Wasserwirt-  
schaftsamts ist die bisher ausgewiesene Bebauung auf Grund der festgesetzten  
Höhenkoten nicht gefährdet. Auch steht einer Ausweisung von Baurecht auf Flur Nr.  
92/25 nichts entgegen, wenn auch diese die Höhe von 493,20 ü. NN für die Ober-  
kante Erdgeschossrohfußboden einhält. Nicht möglich ist aber ein zusätzlicher Bau-  
raum auf Flur Nr. 88/2 da das in das dargestellte Überschwemmungsgebiet eingrei-  
fen würde.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden übernommen und dadurch ergänzt,  
dass zwischen den Doppelhaushälften ein 2 m hoher Sichtschutzzaun auf eine Län-  
ge von 4 m errichtet werden darf.

Ottenhofen, den,.....

.....  
Nicole Schley, (Erste Bürgermeisterin)