

1. Vereinfachte Bebauungsplanänderung – Bebauungsplan Ottenhofen West II

Gemeinde Ottenhofen – Landkreis Erding  
in der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching  
St. Martin-Straße 9 in 85467 Oberneuching



## Bebauungsplan Ottenhofen West II - 1. Vereinfachte Änderung

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der derzeit gültigen Fassung und Art 23 der Gemeinde-Ordnung  
für den Freistaat Bayern

in der Fassung vom 02.04.2012

Es werden ausschließlich textliche Festsetzungen geändert.  
Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans bleibt unverändert.

### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 15.11.2011 gefasst (§2 Abs.1 BauGB)
2. Den von der Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2012 in der Zeit vom 29.05.2012 bis 02.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2012 wurde vom Gemeinderat am 17.07.2012 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).
4. Die nach §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).
5. Das Original dieser Satzung wurde am 18. JULI 2012 ausgefertigt.

  
.....  
1. Bürgermeister Egner

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31. AUG. 2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2012 mit Begründung vom 02.04.2012 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

  
.....  
1. Bürgermeister Egner

3. SEP. 2012  
Ottenhofen, den .....

  
.....  
1. Bürgermeister Egner



## 1. Vereinfachte Bebauungsplanänderung – Bebauungsplan Ottenhofen West II

Folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans Ottenhofen West II werden vorgenommen:

### **Festsetzung Punkt 3.1**

#### **Bestehende Formulierung**

Die Dachneigung wird für eingeschossige Gebäude mit 33-37° und für zweigeschossige Gebäude mit 25-27° festgesetzt.

#### **Neue Formulierung**

Die Dachneigung für eingeschossige Gebäude mit 33-37° *und für Gebäude mit 2 zulässigen Vollgeschossen auf 25-35° festgesetzt.*

### **Festsetzung Punkt 3.4**

#### **Bestehende Formulierung**

Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 25°

#### **Neue Formulierung**

Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 25°

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

*Wird die Dachneigung des Hauptgebäudes geändert, muss die Dachneigung von bestehenden Nebengebäuden und Garagen nicht angepasst werden.*

### **Festsetzung Punkt 3.6**

#### **Bestehende Formulierung**

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur in stehenden Formaten bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. „Zwerchhäuser“) sind größere Fensterformate zulässig. Pro Hausseite dürfen max. 2 Dachgauben errichtet werden. Unterschiedliche Größen sind unzulässig.

#### **Neue Formulierung**

Dacheinschnitte sind unzulässig. *Dachgauben und außenwandbündige Zwerchgiebel sind ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Pro Dachseite/Parzelle sind maximal 2 gleich große Dachgauben mit je maximal 180 cm Außenbreite oder 1 Zwerchgiebel mit maximal 300 cm Außenbreite zulässig. Auf Gauben und Zwerchgiebel sind Schleppdächer mit max. 10° Dachneigung und Satteldächer mit maximal 35° Dachneigung zulässig. Bogenförmige Dächer mit einem Bogenradius von mind. 2,0 m sind zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 50cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.*

## 1. Vereinfachte Bebauungsplanänderung – Bebauungsplan Ottenhofen West II

### **Festsetzung Punkt 5.2**

#### Bestehende Formulierung

Der Einbau von liegenden Dachflächenfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von max. 1,2 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.

#### Neue Formulierung

*Die Festsetzung entfällt ersatzlos.*

### **Festsetzung Punkt 5.3**

#### Bestehende Formulierung

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen ist zulässig.

#### Neue Formulierung

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren im Sinne des Art. 57 Nr. 3 aa sind zulässig.

### **Festsetzung Punkt 5.4**

#### Bestehende Formulierung

Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

#### Neue Formulierung

Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

*Bei einer nachträglichen Änderung des Dachneigung und Dachhöhe muss ggf. gewährleistet sein, dass eine durchlaufende Dachtrauf-Linie erhalten bleibt.*

*Die nachträgliche Änderung von Dachneigung und Dachhöhe ist auch für 1 Doppelhaushälfte allein zulässig. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften – insbesondere Brandschutz und Abstandsflächenrecht gemäß BayBO – sind zu beachten und einzuhalten.*

### **Festsetzung Punkt 5.5**

#### Bestehende Formulierung

Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

#### Neue Formulierung

*Die Festsetzung entfällt ersatzlos.*

### **Festsetzung Punkt 5.6**

#### Bestehende Formulierung

Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte und holzkonstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune oder schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Holzhäuser sind zulässig.

#### Neue Formulierung

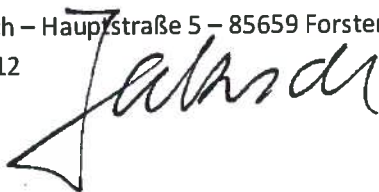
*Die Festsetzung entfällt ersatzlos.*

**Die übrigen textlichen Festsetzungen und die zeichnerische Darstellung bleiben unverändert gültig.**

1. Vereinfachte Bebauungsplanänderung – Bebauungsplan Ottenhofen West II

**Aufgestellt und bearbeitet:**

Architekt Michael Jaksch – Hauptstraße 5 – 85659 Forstern  
Forstern, den 02.04.2012



**Die Gemeinde:**

Gemeinde Ottenhofen

1. Bürgermeister Egener

Ottenhofen, den .....

