



Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Änderung Bebauungsplan
„Nördlich der Waldstraße“

Planfertiger

Architekturbüro
Richard Falterer
Friedrich Fischer Straße 2
85435 Erding

Plandatum

11.12.2013

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Ottenhofen hat beschlossen den Bebauungsplan „Waldstraße“ zu ändern.

Die Änderung bezieht sich auf den östlichen Teil des Plangebietes zwischen der Ahamstraße, der Waldstraße und dem Areal Feuerwehrhaus/Bauhof das im o.g. Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist.

Der Planungsbereich ist ca. 5.500 m² groß.

Im bisherigen Bebauungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Da sich durch die Einzelbaugenehmigungen gezeigt hat, dass das ursprüngliche Planungsziel, nämlich die „Ansiedelung“ der im Katalog des § 6 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Nutzung, nicht mehr erreicht werden kann, hat sich der Gemeinderat entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche, wie bereits erwähnt als Mischgebiet dargestellt; im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD). Der Flächennutzungsplan wird der Planung angepasst.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die einzelnen Bauräume wird eine Grundfläche festgesetzt, die einer GRZ von ca. 0,25 entspricht

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen (Höhe, Dachform, Bauweise usw.).

Erschlossen wird das Gewerbegebiet von der Waldstraße aus. Vom Wohnhof im Osten des Baugebietes zweigt ein weiterer schmaler Weg zur Waldstraße ab, der nach Beendigung der Bauarbeiten für den Straßenverkehr gesperrt wird und als fußläufige Verbindung zur Waldstraße dient.

Entlang der Waldstraße ist, wie bereits in den bisherigen Festsetzungen enthalten ein Gehweg vorgesehen; ebenso im Bereich der Ahamstraße gegenüber dem Feuerwehrhaus/Bauhof.

Öffentliche Parkplätze sind entlang des o.a. „Fußweges“ und entlang der Ahamstraße geplant.

4 Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um eine „Innenverdichtung“ handelt und das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Versiegelung der Flächen wird auf das Notwendigste beschränkt. Zur Verbesserung des „Kleinklimas“ ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Bis auf die Planung im Bestand sind alle Wohngebäude mit ihren Dächern nach Süden ausgerichtet, sodass auf diesen Dächern Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung errichtet werden können.

Im Übrigen ändern sich die klimatischen Bedingungen auf Grund der bereits auf den Grundstücken vorhandenen Bebauung durch diese Bebauungsplanänderungen nicht oder nur geringfügig.

Auch die Bodenversiegelung hält sich in Grenzen, weil durch die bestehenden Zufahrten und den Betriebshof des ehemaligen Bauunternehmens bereits eine große Fläche versiegelt ist.

Neuching, den 23.3.14


.....
(Ernst Egner, Erster Bürgermeister)