

Gemeinde

**Oberding**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 37a Oberding, Grasfeldweg  
3. Änderung

Planfertiger

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

Az.: ODI 2-98

Bearb.: Baz

Plandatum

25.07.2017  
07.11.2017

**Begründung**

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 24.08.2016 beantragte der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 269/1 auf der Parzelle Grasfeldweg 29 und 29 a ein Doppelhaus mit Pkw-Garagen- und Stellplätzen zu realisieren. Dieser führt zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- Gebäude E+1 mit flachgeneigtem Satteldach 20 Grad (bisher 38° - 43 °)
- Maximale Wandhöhe von 6,10 m (bisher 4,20 m).

Inzwischen ist der rechtswirksame Bebauungsplan bis auf ein Grundstück realisiert. Da die betreffende Grundstücksparzelle Fl. Nr. 269/1 das letzte unbebaute Grundstück in diesem Baugebiet ist, hat die Verwaltung die beantragte Änderung rechtlich geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass eine Änderung und damit eine Nachverdichtung des gesamten Bebauungsplans aufgrund des knappen Baulandes zeitgemäß ist und grundsätzlich jeder Ortsrand nur eine temporäre Grenze darstellt. Deshalb hat der Gemeinderat Oberding am 22.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.37 a „Oberding, Grasfeldweg“ zu ändern, bzw. zu ersetzen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, den bisherigen Siedlungscharakter zu sichern und die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken. Da es sich um ein bestehendes, städtebaulich relativ homogenes Gebiet handelt, das einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, soll eine maßvolle Verdichtung für jedes Grundstück ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, soll eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche, sowie der Kubaturen eingeplant werden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding ist der zu ändernde Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die vorliegende Änderung ist die 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 16.07.1996 und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan i. d. Fassung vom 16.07.1996, die 1. Änderung von 14.04.1997 und die 2. Änderung von 23.09.1997.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Neuordnung und Verbesserung der städtebaulichen Situation dieses Bereichs von Oberding, es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenverdichtung und kann folglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Größe der festgesetzten Grundflächen liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Da eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutz) in dem innerstädtischen Gebiet nicht gegeben ist, entfällt eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 13 a Abs. 3 BauGB). Ebenso entfällt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, da der Eingriff auf Grund dieser Regelung als vor dieser Bebauungsplanänderung zulässig gilt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 3 Geltungsbereich und bestehende Situation

Das ebene Planungsgebiet umfasst ca. 0,7 ha, wobei davon 1100 qm als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind, und umfasst die Grundstücke Flurnummern Teilfläche 266 und 266/2, 266/4-5, Teilfläche 267, 267/1-3, Teilfläche 268, 268/1-6, Teilfläche 268/7, Teilfläche 269, 269/1, Teilfläche 270, 270/1-2, Teilfläche 271, 271/1-3, Teilfläche 272, 272/1-4, der Gemarkung Oberding. Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Hauptortes Oberding. Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem sich hauptsächlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit teilweise großzügigen Grundstückszuschnitten befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen vom Grasfeldweg und im Osten von Ackerbaufläche begrenzt. Vom Grasfeldweg aus, wird das Plangebiet erschlossen.

Der Hauptteil der Wohngebäude besteht aus Doppelhäusern. Einzig im Norden, auf Fl. Nr. 272/2 existiert ein Einzelhaus. Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten unterscheiden sich zum Teil merklich.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal das in der Denkmalliste eingetragen ist (Bodendenkmal Nr. D-1-7637-0161). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die zweite Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans sieht auf dem Grundstück Fl. Nr.269/1 einen Bauraum vor, in dem für ein Doppelhaus eine max. GR von 150 qm sowie für ein Einzelhaus eine max. GR von 210 qm realisiert werden kann. Es sind 2 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von max. 38° bis 43° und einer Wandhöhe von 4,20 m zulässig.

Die Neuplanung sieht für den gesamten Geltungsbereich ebenso die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern vor. Die zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte darf max.110 qm, je Einzelhaus max. 210 qm betragen. Ausgenommen davon ist Flur Nr. 268/2 (bebaut mit 115 qm GR), für die der Bestand gilt. Für Flur Nr. 269/1, die ein Anlass der Änderung war, gilt auch eine Ausnahme hinsichtlich der Verteilung. Hier werden einmal, für das größere Grundstück, 100 qm und für das kleinere Grundstück 80 qm je Doppelhaushälfte angesetzt.

Bei Grundstück Flur Nr. 266/3 wird, auf Grund des kleineren Grundstücks, die GR auf 100 qm für die Doppelhaushälfte angesetzt. Es sind je Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,10 m betragen. Es sind nur Satteldächer zulässig. Als Dachneigung ist bei Wandhöhen bis 4,20 m 38°-43° zulässig, bei Wandhöhen von 4,20 m – 6,10 m ist eine Dachneigung von 20°-25° zulässig, um auch flachgeneigte Satteldächer zu ermöglichen. Auf Nebengebäuden sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Überschreitungen der Baugrenzen für Wintergärten und Loggien sind bis max. 2,00 m zulässig.

Die für die einzelnen Grundstücke ermittelte GRZ für ein Einzelhaus ergibt eine

durchschnittliche Gesamtversiegelung (Gebäude, Garagen, Zufahrten) zwischen 0,33 und 0,56 und für ein Doppelhaus GRZ von 0,33 bis 0,60. Die für den Bestand ermittelte GRZ variiert zwischen 0,29 und 0,57.

Die Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird mit 0,6 festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das bis auf Flur Nr. 269/1 schon eine eigene Flur Nr. hat, wird bei der Berechnung der Gesamt - GRZ nicht mitgerechnet.

Trotz der Erhöhung der Gesamt - GRZ gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan (GRZ 0,29 bis 0,57), passen sich die neu entstehenden Kubaturen städtebaulich verträglich in die Gesamtbebauung ein.

Des Weiteren ist im Osten eine Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, die von der Bebauung frei bleiben muss. In dieser sind je 2 qm Fläche ist ein Gehölz und je Parzelle, jedoch mindestens je 15 m, zusätzlich ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt, da der Eingriff vor der Änderung des Bebauungsplans bereits zulässig war und die Eingriffsintensität nicht verändert wird.

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks ist mit der Anbindung an die schon vorhandene Straße in ausreichender Form sichergestellt, es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Gemeinde:

Oberding, den 18.12.2017

*B. Mücke*

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)