

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding



Bebauungsplan

**Nr. 81 „Oberding Mitte II“
Nördlich des Pater-Haböck-Rings
2. Änderung**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ODI 2-108

Plandatum

21.09.2021
22.06.2021 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.3	Verfahren	4
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage.....	6
4.2	Nutzungen.....	6
4.3	Eigentumsverhältnisse	7
4.4	Erschließung	7
4.5	Emissionen	7
4.6	Boden.....	7
4.7	Artenschutz	8
4.8	Wasser.....	8
4.9	Denkmäler.....	8
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Verkehr und Erschließung	13
5.7	Grünordnung	13
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
5.9	Flächenbilanz	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet „Oberding Mitte II“ stammt aus dem Jahr 2016, die 1. Änderung erfolgte im Januar 2020. Um den städtebaulich überzeugenden Entwurf für eine Hebammen-Praxis auf der Fl.nr. 284/40 im Nordosten des Plangebietes umsetzen zu können, ist eine Anpassung der festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Durch die Neunovellierung der Bayerischen Bauordnung (zuletzt geändert am 25. Mai 2021) und die damit verbundene Änderung der Tiefe der gesetzlichen Abstandsflächen auf 0,4 H, können die Baugrenzen flexibler gestaltet werden. Um auch für das geplante Mehrfamilienhaus auf der Fl.nr. 284/39 mehr Gartenfläche im Süden schaffen zu können, soll der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Oberding Mitte II“ die Fl.nrn. 284/39 und 284/40 sowie Teilflächen der Fl.nrn. 277/2, 281 und 284/38 (öffentliche Verkehrsflächen) umfassen.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans übertragen.

Für die beiden Grundstücke ist eine geringfügige Neustrukturierung vorgesehen. So soll zum Grasfeldweg ein traufständiger, dreigeschossiger Baukörper die Ausrichtung der nördlichen Bestandsgebäude aufgreifen. Entlang des Pater-Haböck-Rings soll die Bebauung wie bisher traufständig weitergeführt werden. Durch eine Verschiebung der Baukörper nach Norden können nun größere Gartenflächen im Süden entstehen und damit auch das Straßenbild am Pater-Haböck-Ring durch eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone aufgewertet werden.

2. Städtebauliches Konzept

Der Gemeinde Oberding wurde vom Eigentümer der Fl.nr. 284/40 der Vorschlag für die Errichtung einer Hebammen-Praxis mit integriertem Schulungsraum und angeschlossenem Wohngebäude, sowie zusätzlichen Wohnungen gemacht.

Das städtebauliche Konzept mit einem traufständigen, dreigeschossigen Gebäude teil zum Grasfeldweg und einem L-förmig dahinter angeordnetem, zweigeschossigem Wohngebäude am Pater-Haböck-Ring überzeugte den Gemeinderat. In der Sitzung vom 22.06.2021 wurde daher die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Oberding Mitte II“ beschlossen.

Entlang des Pater-Haböck-Rings soll die Bebauung traufständig weitergeführt werden, die Verschiebung der Baukörper nach Norden soll auch auf das westlich gelegene Mehrfamilienhaus auf der Fl.nr. 284/39 übertragen werden. So können größere Gartenflächen im Süden entstehen und damit auch das Straßenbild am Pater-Haböck-Ring durch eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone aufgewertet werden.

Die Gliederung des Mehrfamilienhauses auf der Fl.nr. 284/39 mit einem Rücksprung in der Mitte, schafft zwei miteinander verbundene Gebäude mit einer Länge von jeweils 21 m, was der städtebaulichen Körnung der Umgebung entspricht.

Das städtebauliche Konzept der Neustrukturierung umfasst gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan folgende Punkte:

- Zukünftige Baukörper greifen die Gebäudeorientierung und Länge der Umgebungsbebauung auf.
- Schaffung einer Hebammen-Praxis (Anlage für gesundheitliche Zwecke)

- Bessere bauliche Nutzung der Grundstücke durch Vergrößerung der Bau-
fenster nach Norden
- Schaffung verbesserter Grünstrukturen mit attraktiven Südgärten entlang
des Pater-Haböck-Rings

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding ist der zu ändernde Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

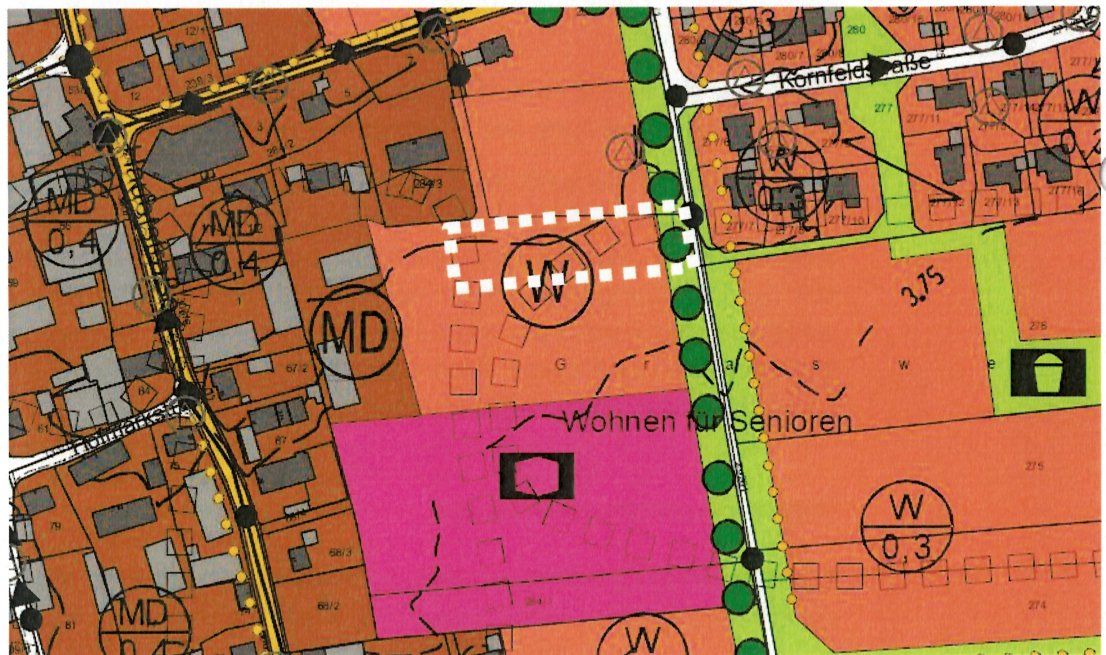


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende Änderung ist die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 81 i.d.F. vom 13.01.2020 und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs diese.

3.3 Verfahren

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Neustrukturierung des nord-östlichen Teilbereichs. Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberding. Es umfasst die Fl.nrn. 284/39 und 284/40 sowie Teilflächen der Fl.nrn. 277/2, 281 und 284/38 (öffentliche Verkehrsflächen), der Gemarkung Oberding.

Die nördliche Grenze der Bebauungsplanfläche bildet ein Nebenweg der Kornfeldstraße/Grasfeldweg, der im nordwestlichen Bereich zum Teil eingefriedet ist. Daran grenzen in Richtung Norden Wohnbauflächen mit großzügigen Gärten an.

Im Westen befindet sich eine große Hofstelle, u.a. mit Scheunen, Lagerflächen und Fahrsilos. Weiter südlich befindet sich das Seniorenzentrum „Pflegestern“. Die Kornfeldstraße/Grasfeldweg begrenzt das Areal in Richtung Osten. Danach erfolgt mit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Übergang in die freie Landschaft.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.06.2021

Von der Kornfeldstraße/Grasfeldweg im Osten wird das Plangebiet über den Pater-Haböck-Ring erschlossen. Die Topografie ist weitgehend eben.

Der Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplans Nr. 81 „Oberding Mitte II“ hat eine Größe von ca. 3.200 m², davon sind ca. 700 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Bauland umfasst somit eine Fläche von ca. 2.500 m².

4.2 Nutzungen

Derzeit ist das Plangebiet noch unbebaut. Die Nutzungen der angrenzenden Umgebung sind heterogen. So befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung im Norden, eine aktive Hofstelle im Westen und das große Seniorenzentrum „Pflegestern“ im Süden.



Abb. 3 Umgebende Bebauung, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.06.2021

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fl.nrn. 284/39 und 284/40, Gemarkung Oberding befinden sich in privatem Eigentum.

4.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über den südlich angrenzenden öffentlichen Pater-Haböck-Ring **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes wird im Mischsystem betrieben.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 511 und 512 mit den Haltestellen Oberding Rathaus und Oberding Tassilostraße, jeweils in rd. 300 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

4.5 Emissionen

Das Plangebiet soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sein. Im Westen grenzt ein Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) mit einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle an. Hiervon sind von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehende Emissionen zu erwarten.

4.6 Boden

4.6.1 Bodenaufbau

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ (Erdinger Lößterrassen) der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Das Gelände der überplanten Fläche ist relativ eben und liegt ca. 463,75 m ü. NN.

4.6.2 *Versickerungsfähigkeit*

Der anstehende Boden ist als örtlich pseudovergleytes Kolluvium aus lehmigen Abschwemmassen zu bezeichnen, d.h. es handelt sich um einen tiefgründigen, humosen, schluffigen Lehmboden in Akkumulationslage. Eine Versickerungsfähigkeit ist bedingt gegeben.

4.6.3 *Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.6.4 *Kampfmittel*

Für das Plangebiet „Oberding, Grasfeldweg, Baugebiet Nr. 81“ wurde ein Gutachten im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH erstellt (Projektnummer: 190320411 vom 12.07.2019 mit Seiten 1-10). Das Gutachten liefert Erkenntnisse über eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln. Die Auswertung stützt sich auf 17 Luftaufnahmen vom 24.04.1944 bis 28.08.1945 sowie schriftliche Quellen und konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermitteln. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4.7 **Artenschutz**

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Es bestehen für das Plangebiet keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen des Artenschutz.

4.8 **Wasser**

Der Grundwasserflurabstand liegt ausreichend unterhalb des Geländes, um nicht tangiert zu werden. Im Untersuchungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.9 **Denkmäler**

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld befinden sich Bodendenkmäler.

Das Plangebiet befindet sich einer Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, sowie Körper- und Brandgräber der mittleren Latènezeit, Aktenzeichen: D-1-7637-0151.

In der Vergangenheit wurden Teile aus dem Verzeichnis des Bodendenkmals im Rahmen archäologisch begleiteter Baumaßnahmen herausgenommen.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 22.06.2019

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, siehe unter Hinweise B Nr. 9 in der Satzung.

5. Planinhalte

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.nrn. 284/39 und 284/40 sowie Teilflächen der Fl.nrn. 277/2, 281 und 284/38 (öffentliche Verkehrsflächen), der Gemarkung Oberding.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen. Dies umfasst neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Hebammen-Praxis ist als Anlage für gesundheitliche Zwecke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück und durch eine Höhenfestsetzung reguliert. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich an der Grundstücksgröße und dem Zuschnitt (Bebaubarkeit) des jeweiligen Grundstückes.

Entsprechend der Grundstücksgröße werden auf unterschiedliche Grundflächen für die beiden Grundstücke festgesetzt. Ziel ist die Schaffung von verdichtetem Wohnraum und einer Hebammen-Praxis zur gesundheitlichen Versorgung Oberdings. Daher wird mit den festgesetzten Grundflächen eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,34 ermöglicht. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Terrassen dürfen die festgesetzten Grundflächen um bis zu 20 v. Hd. überschreiten. Dabei ist die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zu beachten.

Die Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird mit 0,8 festgesetzt. Die verhältnismäßig hohe GRZ von 0,8 berücksichtigt die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterhalb der Mehrfamilienhäuser. Damit wird eine verdichtete Bauweise ermöglicht, die zugleich attraktive Vorgartenzonen bzw. Gartenanteile für die Wohnungen im Erdgeschoss sicherstellt.

Im Plangebiet ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 8,7 m (bzw. für die Fl.nrn. 284/39 im Bereich von Fassadenrücksprüngen eine Wandhöhe von 9,1 m) vorgesehen. Damit orientierten sich die beiden MFH im Norden und Nordosten in ihrer Höhenentwicklung und Dachneigung an dem Seniorenzentrum „Pflegerstern“.



Abb. 5 Seniorenzentrum Pflegestem in Oberding

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote (unter Punkt 3.4 in der Satzung) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Das Gelände ist am Gebäude auf die Höhe der festgesetzten Höhenkote herzustellen. Geländemodellierungen gegenüber der festgesetzten Höhenkote sind bis zu 0,10 m in der Höhe oder Tiefe zulässig.

Die festgesetzten Höhenkoten ergeben sich aus der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen. Die geltenden Abstandsflächen sind einzuhalten, damit ist gegenüber den Nachbarn eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der soziale Abstand gewährleistet, siehe Hinweis B 8.

Lichtschächte und Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nur in untergeordneten Umfang bis zu einer Länge von max. 5,0 m und einer Breite (Abstand zur Außenwand) von max. 1,5 m zulässig. Sie treten so städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung. Mit einer Breite von 1,5 m ist auch ein Notausstieg für mögliche Aufenthaltsräume im Untergeschoss denkbar.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese lassen eine gewisse Flexibilität in der Anordnung zu, siehe hierzu auch vorgeschlagene Bebauung gem. B 6.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe überschritten werden. Der Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten, nicht jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Die Art der Gebäude ist als Einzelhäuser festgesetzt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr soll vorwiegend unterirdisch untergebracht werden. Für die Fl.nr. 285/40 ist auch eine oberirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs denkbar. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Hinweise B 7).

Die Lage von Garagen, Tiefgaragenrampen und oberirdischen Stellplätzen ist nicht festgesetzt, um eine flexible Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Garagen, Carports (offene Garagen) und offene Stellplätze sind innerhalb des Baulandes auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Festsetzung A 3.2. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand. Für Garagen wird ein Flachdach bzw. Pultdach (max. Dachneigung 8°) mit extensiver Begrünung festgesetzt.

Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe hierfür beträgt max. 3 Meter. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Der oberirdische Bereich von üblich geneigten Tiefgaragenrampen ist i.d.R. länger als 9 m. An der Grundstücksgrenze ist daher der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 13 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen oder modellierten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,6 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.5 Bauliche Gestaltung

Es sind nur symmetrische Satteldächer. Die Firstrichtung ist festgesetzt. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,4 m Meter.

In Abhängigkeit zur Wandhöhe wird die zulässige Dachneigung festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 7 m beträgt die zulässige Dachneigung 16° bis max. 30° und mit einer Wandhöhe bis 8,7 m beträgt die zulässige Dachneigung 12° bis max. 16°. Damit wird sichergestellt, dass eine Firsthöhe von 10,5 m im gesamten Geltungsbereich nicht überschritten wird. Damit übersteigt die Höhenentwicklung im Geltungsbereich die Gebäudehöhen in der Umgebung nur in einem moderaten Rahmen bzw. entspricht diesen.

Dachaufbauten wie z.B. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Damit soll eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt werden und eine weitere Höhenentwicklung durch Dachaufbauten verhindert werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Dächern unzulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern.

Tiefgaragenrampen und die Verbindungsbauten der Gebäude erhalten Flachdächer vorzugsweise mit extensiver Begrünung. Alternativ kann der Verbindungsbau auf Fl.nr. 284/39 ebenfalls mit einem Satteldach gestaltet werden.

Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Diese Materialien und Farbgestaltung entspricht den ortsüblichen Gegebenheiten.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Pater-Haböck-Ring. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Mischsystem) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands anzuschließen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

Es wird empfohlen Keller wasserdicht auszubilden.

5.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die Darstellung straßenbegleitender Bepflanzung und Eingrünung der Grundstücke mit heimischer, standortgerechter Bepflanzung. Die Lage der Bäume ist nicht bindend, die Anzahl allerdings schon. Damit soll eine flexible Gestaltung der Freiflächen ermöglicht werden bei gleichzeitiger Sicherung einer attraktiven Durchgrünung.

Die Dachflächen der Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind zu begrünen. Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versie-

gelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Zufahrten wird die Versiegelung reduziert.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung einer vorhandenen Gebäudeplanung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen
--	--


5.9 Flächenbilanz

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 Oberding Mitte II strukturiert den nord-östlichen Teil neu.

Flächenbilanz Plangebiet

Geltungsbereich	ca. 3.200 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 700 m ²
Bauland	ca. 2.500 m ²
festgesetzte Grundfläche	835 m ²

Gemeinde

Oberding, den 29. 11. 2021

 Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister