

Gemeinde

**Oberding**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Nr. 18 Aufkirchen-Ost**

1. Änderung

Planfertiger

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

Az.: ODI 2-90

Bearb.: Baz

Plandatum

18.09.2017

21.11.2017

**Begründung**

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1988 und weist bei den Einzelhäusern Grundstücksflächen von 699 m<sup>2</sup> bis zu 1.020 m<sup>2</sup> auf. Inzwischen ist der rechtswirksame Bebauungsplan realisiert. Auf Grund des Alters des Bebauungsplanes, der relativ großen Grundstücksflächen und vor dem Hintergrund des erheblich wachsenden Wohnraumbedarfes bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Baulandes in der Region, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Nachverdichtungspotential für das Baugebiet untersuchen zu lassen.

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 heterogenes Gebiet mit Baukörpern und Grundstücken unterschiedlichen Zuschnitts 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, die den gestiegenen Anforderungen an das Wohnen sowie an die Energieeinsparung (z.B. mehr Dämmung) Rechnung tragen kann.

## 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 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 12.07.1988 und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Neuordnung und Nachverdichtung dieses Bereichs von Aufkirchen, es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung und kann folglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Größe der festgesetzten Grundflächen liegt deutlich unter 20.000 qm. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

## 3 Geltungsbereich und bestehende Situation

Das ebene Planungsgebiet hat ca. 1,7 ha, wobei davon ca. 1400 qm als öffentliche Grünfläche und ca. 2010 qm als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind, und umfasst die Grundstücke Flurnummern 2144, 2144/1-19, 2144/20 - 26, Teilfläche

(ED 7) 2086, 2086/12, der Gemarkung Aufkirchen. Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oberding.

Der Hauptteil der Wohngebäude besteht aus Einzelhäusern und der Rest aus Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten unterscheiden sich zum Teil merklich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von der bestehenden Bebauung und im Osten von Ackerbaufläche begrenzt. Von der Dorfstraße aus wird das Plangebiet erschlossen.

#### 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans sieht für den gesamten Geltungsbereich für jedes Grundstück einen Bauraum vor, in dem ein Einzel- oder Doppelhaus realisiert werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich zur Baurauumerweiterung (Grundfläche) auch noch durch die festgesetzte Wandhöhe von 6,30 m mit 2 Vollgeschossen reguliert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Traufhöhe von 6,00 m bei zweigeschossigen Gebäude und 4,20 m bei eingeschossigen Gebäude angegeben. Nach damaligem Recht war noch die Traufe maßgebend. Heute werden Wandhöhen festgesetzt, und diese werden, laut Definition, am Durchstoß der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (also inkl. Dachaufbau). Aus diesem Grund, und da heute auch größere Dachdämmungen erforderlich sind, errechnet sich eine Wandhöhe von maximal 6,30 m.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

Auf Nebengebäuden sowie Garagen/Carport sind ebenso Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

Es sind je Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die erforderlichen Stellplätze müssen lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

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

Die höchstzulässige Grundfläche (Hauptgebäude) beträgt im Bestand ca. 2300 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22. Die für den rechtswirksamen Bebauungsplan ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,17.

Trotz der Erhöhung der Gesamt - GRZ gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 0,17 auf 0,22, passen sich die neu entstehenden Kubaturen städtebaulich verträglich in die Gesamtbebauung ein.

Die Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird mit 0,6 festgesetzt.

Des Weiteren ist im Osten eine Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, die von der Bebauung frei bleiben muss.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt, da der Eingriff vor der Änderung des Bebauungsplans bereits zulässig war.

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

5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- keine Überplanung von bestehenden und festgesetzten Grünflächen
- unveränderte Übernahme von grünordnerischem Konzept und Pflanzgeboten

Gemeinde:

Oberding, den 19.12.2017

B. Mücke

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)