

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 60 „Schwaig Süd III“
3. vereinfachte Änderung“

Planfertiger

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

Az.: ODI 2-96

Bearb.: Baz/Ber

Plandatum

22.09.2016

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

In der derzeit rechtskräftigen Satzung handelt es sich bei der südlichen Grundstücksreihe um relativ große Grundstücke im Verhältnis zu den nördlich angrenzenden Grundstücken. Bei dem Eckgrundstücke im Süd-Osten ist derzeit das Verhältnis von Grundstücksflächen zu nicht bebaubarer Fläche auf Grund der Anbauverbotszone unverhältnismäßig.

Deshalb hat der Gemeinderat Oberding am 20.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 60 „Schwaig Süd III“ zu ändern.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist einer Neuaufteilung der Parzellen, um kleinere, besser verwertbare Grundstücke zu erhalten. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Schwaig Süd III“ soll an Stelle der bisher festgesetzten Bebauungen mit Einzelhäusern auf den Parzellen 16 und 24 nun jeweils ein Doppelhaus ermöglicht werden. Um dies zu erreichen soll zusätzlich eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der Baugrenze und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche eingeplant werden.

Die vorliegende Änderung ist die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 24.02.2014.

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

2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding sind die zu ändernden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die zu überplanenden Grundstücke liegen im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 60 „Schwaig Süd III“.

Die 3. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen. Daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit entfällt die Erfordernis eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

3 Geltungsbereich und bestehende Situation

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurnummern 5227/26 und 5227/28 - 32 der Gemarkung Oberding. Das restliche Gebiet ist bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Bei der Bearbeitung des ersten Planentwurfs wurde im Rahmen der Variantenprüfung die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Doppelhaus auf den Flurnummern 5227/32 und 5227/26 geprüft (bisher zulässig jeweils mit einem Einzelhaus mit einer GR von 110 qm bzw. 120 qm). Hier hat sich gezeigt, dass auf der Parzelle Nr.16 Fl. Nr.5227/32 zwei gut geschnittene Doppelhausgrundstücke mit jeweils einer Grundfläche von 80 qm ermöglicht werden können.

Dagegen kann auf dem gemeindlichen Grundstück Fl. Nr. 5227/26 eine Doppelhausbebauung und die dazugehörige Doppelgarage nicht sinnvoll angeordnet werden.

Im Planungsprozess ergab sich, dass das Grundstück Fl. Nr. 5227/29 (Parzelle Nr. 21), das bisher mit einem Mehrfamilienhaus überplant war, in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden muss, um eine sinnvolle städtebauliche Planung für diesen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes durchführen zu kön-

nen.

Durch Tausch der beiden Bauräume 5227/29 und 5227/26 kann der Verhältnisanteil der nicht bebaubaren Fläche (Anbauverbotszone) zu Grundstücksflächen verbessert werden, da die Erschließung des Mehrfamilienhauses über die Anbauverbotszone erfolgen kann.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war für die beiden Einzelhäuser und das Mehrfamilienhaus in der Mitte eine Grundfläche von 450 qm ausgewiesen. Nun, in der Änderungsplanung, wird die Grundfläche für die jeweilige Doppelhaushälfte mit 80 qm ausgewiesen, für das Mehrfamilienhaus wird eine Grundfläche von 220 qm ausgewiesen. Damit erhöht sich die Grundfläche für diesen Bereich um insges. 90 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche errechnet sich daraus für die Hauptgebäude der einzelnen Grundstücke eine GRZ zwischen 0,19 und 0,30. Somit ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,23.

Die für die einzelnen Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches ermittelte GRZ im Bestand variiert zwischen 0,21 und 0,23.

Die höchst zulässige Überschreitung der Grundfläche (GRÜ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird für jeden Bauraum festgesetzt. Dies ergibt eine durchschnittliche Gesamtversiegelung (Gebäude, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen) von GRZ ca. 0,53.

Die für die einzelnen Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches ermittelte GRZ(ohne Nebenanlagen) variiert zwischen 0,30 und 0,37.

Dieser hohe Versiegelungsgrad resultiert daraus, dass das Mehrfamilienhaus eine hohe Anzahl an Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten benötigt.

Des Weiteren ist im Süden eine Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, die von der Bebauung frei bleiben muss. Diese Fläche kann nicht für die Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden, da es sich hierbei nicht um Bauland handelt.

Trotz der Erhöhung der Gesamt-GRZ im Änderungsbereich gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan, passen sich die neu entstehenden Kubaturen städtebaulich verträglich in die Gesamtbebauung ein.

Hinsichtlich der Festsetzung der Wohneinheiten, der Wandhöhe, Dachneigung und Dachform, sowie der Geschossigkeiten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Hier erfolgt keine Änderung.

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

Erschließung

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

Fortgeltende Festsetzungen

Über die geänderten Festsetzungen hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Schwaig Süd III“ und die 1. Änderung und die 2. Änderung unverändert weiter.

Gemeinde:

Oberding, den 24.01.2017

B. Mücke
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)