

Gemeinde

Oberding
VG Oberding, Lkr. Erding



Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Oberding Mitte II“

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

Bazarganipour, Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ODI 41-2-85

Plandatum

13.01.2020
10.09.2019 (erste Auslegung)



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.....	5
3.3	Verfahren	5
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.....	8
4.7	Artenschutz	8
4.8	Wasser.....	8
4.9	Denkmäler.....	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.5	Bauliche Gestaltung	13
5.6	Verkehr und Erschließung	13
5.7	Grünordnung	14
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. 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 den nördlichen und westlichen Teil des Baugebietes untersuchen zu lassen.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurden die Analyse des Plangebietes und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken. Das bisher noch unbebaute Gebiet ist einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. Daher entspricht die ursprünglich geplante, kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr den Anforderungen des gestiegenen Wohnraumbedarfs. Anstatt dessen sollen Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen entstehen und einen städtebaulich geordneten Übergang zur Wohnbebauung im Norden, der Hofstelle im Westen und dem großen Seniorenzentrum im Süden schaffen.

Das Gebiet soll in zwei Planabschnitte (WA 1 und WA 2) geteilt werden. WA 1 befindet sich im Norden und Westen des Geltungsbereichs und soll als Erstes entwickelt werden. Hier wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan Art und Maß der Nutzung detailliert festgesetzt.

Für WA 2 gibt es noch keine konkrete Planung. Die Fläche liegt im Südosten des Geltungsbereichs, westlich der Kornfeldstraße und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche dient der Gemeinde vorerst zur Flächenbevorratung. Hier soll nur die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit entspricht dieser Bereich einem einfachen Bebauungsplan. Das Maß der Nutzung wird somit durch die Umgebung gemäß § 34 BauGB bestimmt.

2. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Analyse der Nachverdichtungsmöglichkeiten durchgeführt und verschiedene städtebauliche Entwürfe entwickelt.

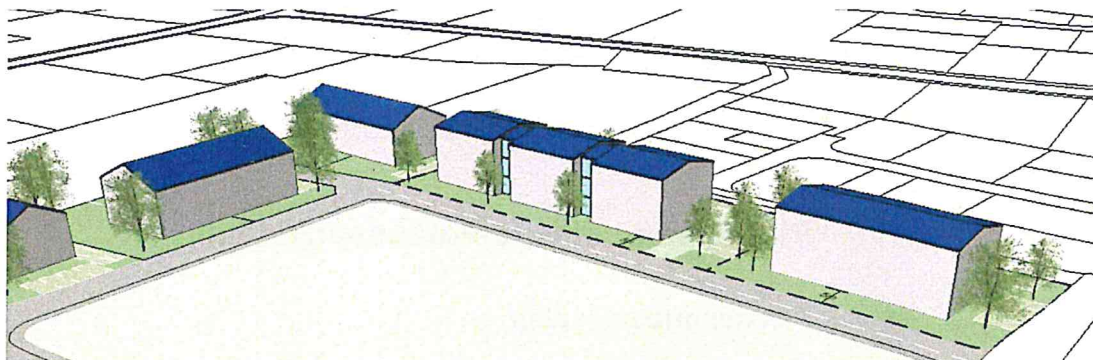


Abb. 1 Städtebaulicher Entwurf der nördlichen Bebauung im WA 1:
Räumliche Darstellung, ohne Maßstab



Abb. 2 Städtebaulicher Entwurf der nördlichen Bebauung im WA 1: Lageplan, ohne Maßstab

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

- Entwicklung eines attraktiven, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung
- Bessere bauliche Nutzung der Grundstücke durch kompakte Wohngebäude und die unterirdische Verlagerung des ruhenden Verkehrs
- Verdichtung – neue GRZ durchschnittlich ca. 0,3
- Die Höhenentwicklung soll sich innerhalb des Plangebietes staffeln. So ist die westliche Bebauung zwischen 6,3 m und max. 7 m hoch. Im Norden und Nordosten zur Kornfeldstraße ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 8,7 m vorgesehen.
- Schaffung einer ausreichend breiten inneren Erschließungsstraße (Breite mind. 6 m) mit zusätzlichem Fußgängerweg.
- Schaffung neuer Grünstrukturen
- Teilung in zwei Planabschnitte zur stufenweisen Gebietsentwicklung

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

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

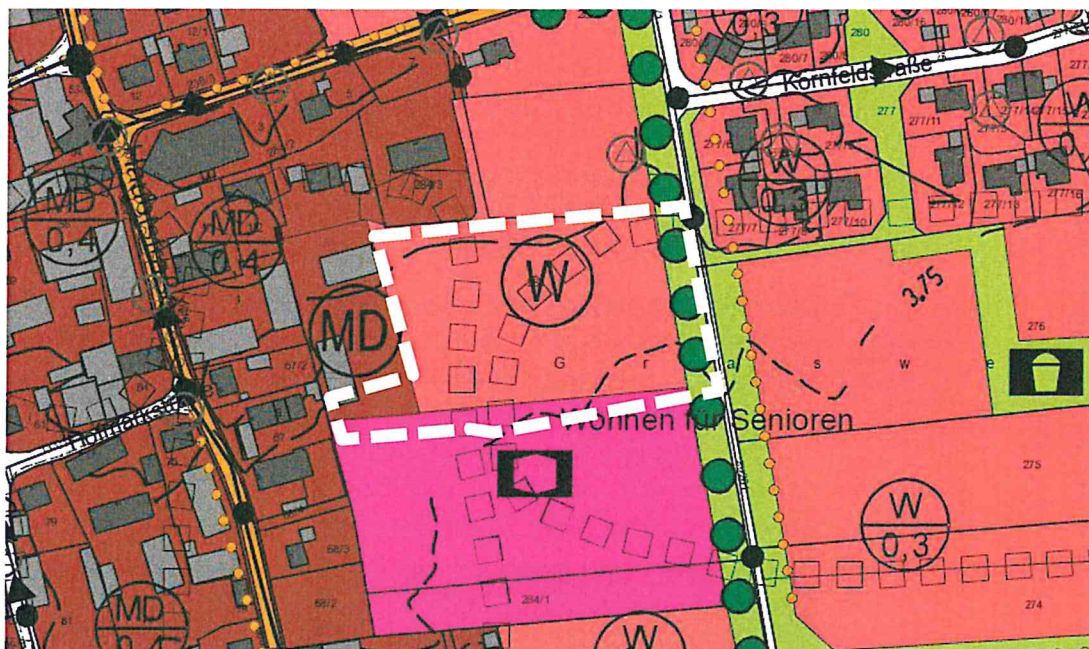


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Lediglich ein kleiner Bereich im Südwesten befindet im Dorfgebiet und der südliche Bereich mit der neuen Zufahrtsstraße im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende Änderung ist die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 23.02.2016 und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs diese. Der Bebauungsplan wird somit neu aufgestellt.

3.3 Verfahren

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Neuordnung und Nachverdichtung dieses Bereichs von Oberding, 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 m². 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 m² 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.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberding. Es umfasst die Fl.nrn. 284/34, 284/35, 284/36, 284/37 und 284/38 sowie einen Teilbereich der Fl.nrn. 284/26 und 281, Gemarkung Oberding.

Die nördliche Grenze der Bebauungsplanfläche bildet ein Nebenweg der Kornfeldstraße, der im nordwestlichen Bereich zum Teil eingefriedet ist. Daran grenzen in Richtung Norden Wohnbauflächen mit großzügigen Gärten an. Im Westen schließt eine große Hofstelle, u.a. mit Scheunen, Lagerflächen und Fahrsilos an die Fläche an. Die südliche Grenze bildet das Seniorenzentrum „Pflegerstern“. Die Kornfeldstraße begrenzt das Areal in Richtung Osten. Danach erfolgt mit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Übergang in die freie Landschaft.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.06.2019

Von der Kornfeldstraße im Osten wird das Plangebiet erschlossen. Die Topografie ist weitgehend eben.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,4 ha, davon sind ca. 2.900 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Bauland umfasst somit eine Fläche von ca. 1,1 ha.

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 „Pflegerstern“ im Süden.

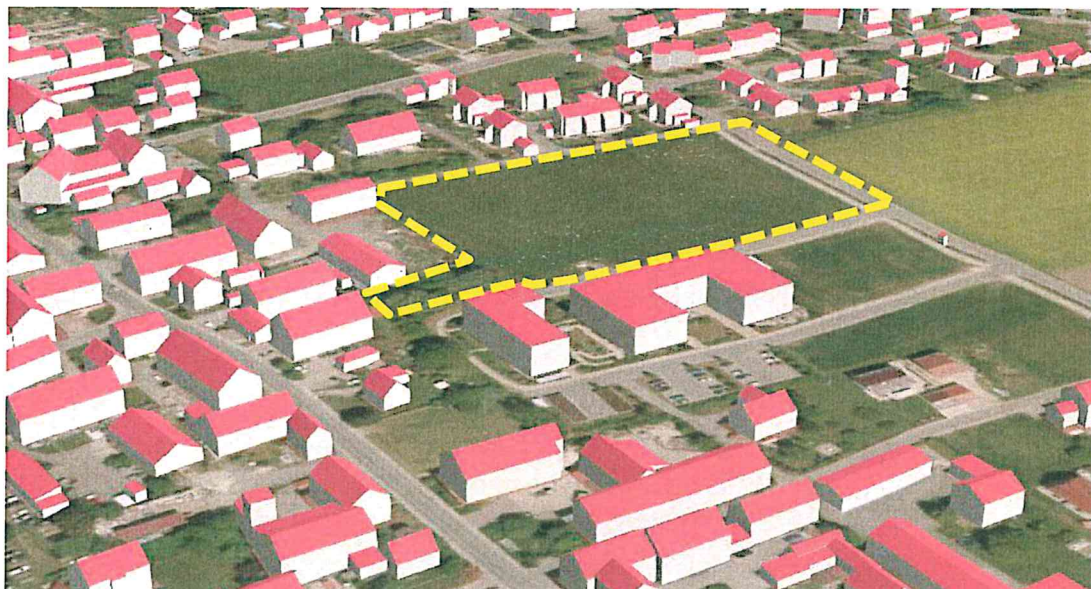


Abb. 5 umgebende Bebauung, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.06.2019

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fl.nrn. 284/34, 284/35, 284/36 und 284/37, Gemarkung Oberding befinden sich in privatem Eigentum. Die Fl.nr. 284/38 sowie der Teilbereich der Fl.nrn. 284/26 und 281, Gemarkung Oberding sind im Eigentum der Gemeinde Oberding.

4.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die östlich angrenzende öffentliche Kornfeldstraße **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Straßenschleife, die zwei Punkten an die Kornfeldstraße angebunden ist und wie ein Ring im Geltungsbereich liegt.

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 Abschwemm Massen zu bezeichnen, d.h. es handelt sich um einen tiefgründigen, humosen, schluffigen Lehm Boden in Akkumulationslage. Eine Versickerungsfähigkeit ist jedoch nur 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.

Durch die zeitliche Beschränkung der Fällung der Bäume im Südwesten des WA 1 (nicht während der Brutzeit) können negative Auswirkungen auf geschützte Arten reduziert werden.

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.

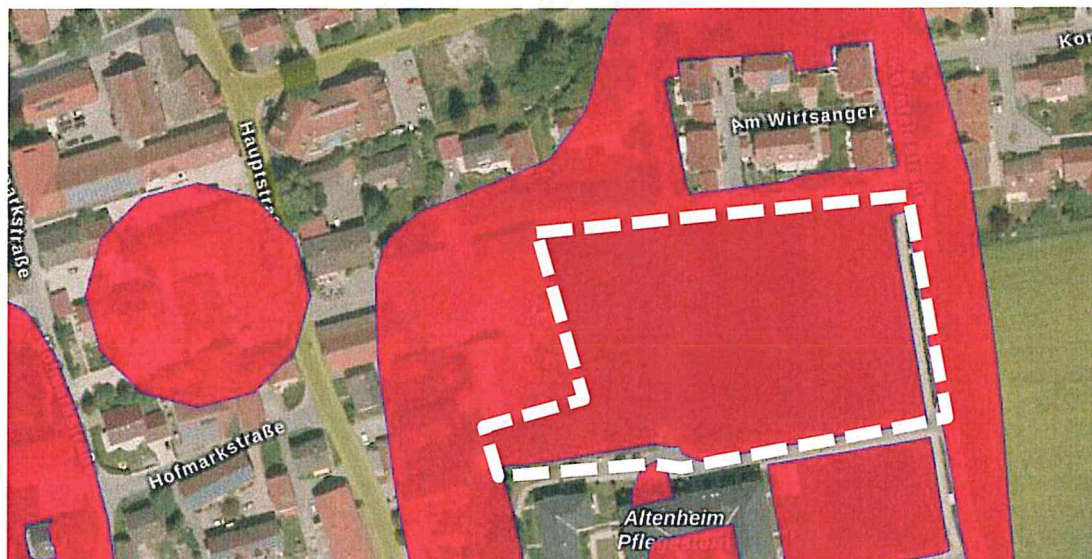


Abb. 6 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 18.06.2019

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. 8 in der Satzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA 1 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.

Insgesamt sind im WA 1 sechs Mehrfamilienhäuser (MFH) in verschiedenen Größen geplant. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,31 für das WA 1, dies entspricht einer Erhöhung von ca. 157 % gegenüber den ursprünglich in diesem Bereich festgesetzten Flächen und stellt somit eine Grundflächenmehrung von ca. 650 m² dar. Diese Nachverdichtung wird v.a. durch die kompakten Baukörper und die unterirdische Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erzielt.

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.

Die Höhenentwicklung wird innerhalb des Plangebietes gestaffelt. So ist die westliche Bebauung zwischen 6,3 m und max. 7 m hoch. Im Norden und Nordosten zur Kornfeldstraße ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 8,7 m (bzw. 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. 8 Seniorenzentrum Pflegerstern 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.

len. Geländemodellierungen gegenüber der festgesetzten Höhenkote sind bis zu 0,15 m in der Höhe oder Tiefe zulässig.

Die festgesetzten Höhenkoten ergeben sich aus der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sind gegenüber dem vorhandenen Gelände nur unwesentlich verändert. Auf eine Anordnung der Abstandsflächen wird verzichtet, da die Gebäude durch die Baugrenzen, die festgesetzten Grundflächen und die Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt sind. Die Abstände von Baugrenzen und Grundstücksgrenzen gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und den sozialen Frieden sowohl für die angrenzenden Nachbarn als auch zwischen den neuen Wohngebäuden.

Lichtschächte und Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nur in untergeordnetem Umfang bis zu einer Länge von max. 1,5 m und einer Breite (Abstand zur Außenwand) von max. 1,2 m zulässig und treten somit städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung. Mit einer Breite von 1,2 m ist ein Notausstieg für mögliche Aufenthaltsräume im Untergeschoss denkbar.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Bei den beiden Mehrfamilienhäusern im Westen mit jeweils 300 m² Grundfläche ist der Bauraum etwas größer als die festgesetzte Grundfläche, Süden und Osten entspricht der Bauraum der festgesetzten Grundfläche.

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. 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. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Hinweise).

Die Lage der Tiefgaragenrampen und oberirdischen Stellplätzen ist nicht festgesetzt, um eine flexible Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen. 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 20° 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 der eingeschossige Verbindungsbau bei dem Gebäude im Südwesten erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung. Alternativ kann der Verbindungsbau wie die beiden zweigeschossigen Gebäudeteile 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 eine Straßenschleife, die an zwei Punkten an die Kornfeldstraße angebunden ist und wie ein Ring im Geltungsbereich liegt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ist die Lage der nördlichen Verbindungsstraße um ca. 2,7 m nach Süden verlagert, damit die beiden dreigeschossigen MFH die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einhalten können.

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 versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

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

Die höherwertigen Gehölzbestände im Südwesten des Geltungsbereichs müssen, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, entfernt werden. Diese Fällungen wurden 2016 jedoch durch die Festlegung eines höheren Kompensationsfaktors und durch entsprechende Ausgleichsflächen sowie durch Baumneupflanzungen kompensiert.

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
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	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
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	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 CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
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 1. Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 Oberding Mitte II sieht keine Änderung des Geltungsbereichs und des Baulandes vor.

Die geordnete städtebauliche Nachverdichtung sieht statt einer kleinteiligen Wohnbebauung nun großzügige und kompakte Mehrfamilienhäuser vor. Die zulässigen Grundflächen erhöhen sich um fast 160% für WA 1.

Flächenbilanz gesamt

Geltungsbereich	ca. 1,4 ha
Fläche WA 1	ca. 5.800 m ²
Fläche WA 2	ca. 5.400 m ²
öffentliche Verkehrsfläche gesamt	ca. 2.900 m ²
Bauland gesamt	ca. 11.200 m ²

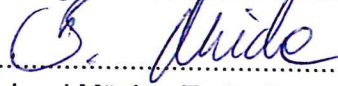
Flächenbilanz WA 1

Bauland WA 1	ca. 5.800 m ²
Grundfläche WA 1	ca. 1.800 m ²
GRZ WA 1	0,31

Gemeinde

Oberding, den

04. 02. 2020



Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister