

## **Begründung zur 11. Änderung**

Geltungsbereich der 11. Änderung:  
Flurnummern Gemarkung Otterfing:  
88/4, 90/1, 97/4, 98/1.

Architektur  
Büro  
Landbrecht

### **1. Anlass der Änderung**

Die Bebauungsplanänderung folgt dem Leitbild der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Das Gebiet dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Planung entspricht auch der Zielsetzung des am 21.02.2006 vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts.

Mit der Planänderung wird eine angemessenen Weiterentwicklung des Bebauungsplans erreicht (Nachverdichtung).

Die 11. Planänderung fasst den Handlungsbedarf mehrerer Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 25 (sh. o.g. Fl.Nr.) zu einer ganzheitlichen geordneten baulichen Entwicklung zusammen.

#### **1.1. Flurnummer 88/4**

Das Grundstück mit der Flurnummer 88 wurde geteilt. Auf dem neuen südlichen Grundstück 88/4 wird Bauraum für ein Einzelhaus festgesetzt.

#### **1.2. Flurnummer 90/1**

Ergänzung der festgesetzten Bebauung um eine Tiefgarage mit Rampengebäude anstelle des festgesetzten Garagengebäudes.

#### **1.3. Flurnummer 97/4**

Ergänzung der festgesetzten Bebauung zu einem möglichen zweigeschoßigen Anbau in Verlängerung des Rampengebäudes auf Fl.Nr. 90/1 anstelle des festgesetzten Garagengebäudes.

#### **1.4. Flurnummer 98/1**

Für das Grundstück sind in der 10. Änderung zwei Neubaukörper mit Garagengebäuden festgesetzt.

Die 11. Änderung unterstützt den Ansatz, das bestehende Gebäude zu erhalten und sieht den Bauraum für ein zusätzliches Gebäude vor, das giebelständig zur Berghamer Straße steht.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Am 24.05.2022 wurde im Gemeinderat die 11. Änderung für die Flurnummern 88/4, 90/1 und 98/1 des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. In Folge der Änderung der Flurnummer 90/1 wurde das Nachbargrundstück Flurnummer 97/4 im Zuge der Bearbeitung der 11. Änderung mit aufgenommen.

Das Planänderungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da die dort enthaltenen gesetzlichen Voraussetzungen in diesem Fall vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB und werden entsprechend angewandt.

Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Es ist jedoch § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022, wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB abgesehen. Zudem ist gemäß § 1a Abs. 4 Satz 5 BauGB auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Im nordwestlichen Teil weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Anpassung im Wege der Berichtigung erforderlich.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit der Änderungsgebiete**

Die Teilgebiete der 11. Änderung liegen am St.-Georgs-Platz (Fl.Nr. 88/4), an der Berghamerstraße 13 (Fl.Nr. 90/1), an der Berghamerstraße 15 (Fl.Nr. 97/4), und an der Berghamer Straße 25 (Fl.Nr. 98/1) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 25 "Berghamer Straße". Die bestehenden Grundstücksflächen Fl.Nr. 88/4, 90/1, 97/4 und 98/1 umfassen insgesamt 0,31 ha.

Im Bereich der Flurnummern 90/1, 97/4 und 98/1 fällt die Topographie nach Norden zur Berghamer Straße hin ab. Im Bereich der Flurnummer 88/4 fällt die Topographie nach Osten zum St-Georgs-Platz hin ab

### **4. Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke der 11. Änderung liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 25.

Die Flurnummern 88/4 und 90/1 liegen im Dorfgebiet, die Flurnummer 97/4 im Mischgebiet.

Für die Flurnummer 98/1 ist der Geltungsbereich der 11. Änderung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der Veränderungen in der Nutzungsstruktur (Wegfall Zimmerei, keine landwirtschaftlichen Betriebe, etc.) wurde für den nördlichen Teil in der 10. Änderung, abweichend vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Anpassung im Wege der Berichtigung erforderlich (vgl. Ziff. 2).

#### **5.1. Baustruktur**

Um eine durchgehende prägende städtebauliche und räumliche Ordnung zu erhalten, wird für die Grundstücke der 11. Änderung festgesetzt:

Flurnummer 88/4

Der zum St-Georgs-Platz hin traufständige Satteldachbaukörper bildet mit den beiden giebelständigen Gebäuden der Flurnummern 88 und 91/1 (Denkmal, 'Beim Christer', D-1-82-127-2) einen hochwertigen Gartenraum. Durch die Stellung des

Architektur  
Büro  
Landbrecht

Baukörpers werden Störungen der Freibereiche am Haus minimiert.

#### Flurnummer 90/1

Der straßenraumprägende Teil der zu ergänzenden Tiefgarage wird durch das Rampengebäude gebildet. Dieses wird anstelle des Garagengebäudes im rechtskräftigen Bebauungsplan querschnittsgleich mit dem bestehenden Anbau festgesetzt und ermöglicht über der Tiefgaragenzufahrt eine Wohn- und Geschäftsnutzung. Durch das nach Süden deutlich ansteigende Gelände ist die Höhenlage der Toranlage analog einem Garagentor zu sehen. Durch die geringfügige Differenz zwischen Tiefgarage und Straßenraum ist lediglich eine kurze Rampe erforderlich, die innerhalb des Rampengebäudes und der Tiefgarage festgelegt wird. Gleichzeitig ermöglicht der Geländeverlauf eine ausreichende Überdeckung zur Bepflanzung der Tiefgarage.

Der nahezu neigungsfreie Stauraum vor dem Tor beträgt ungefähr 8m.

#### Flurnummer 97/4

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Garagengebäude wird zu einem möglichen zweigwölbigen Gebäude weiterentwickelt, das bei querschnittsgleichem Anschluss an das Rampengebäude Fl.Nr. 90/1 eine Hausgarage mit Nutzfläche im OG ermöglicht.

#### Flurnummer 98/1

Das in der 10. Änderung als Abbruch festgesetzte Bestandgebäude bleibt erhalten und wird durch ein nord-süd gerichteten Satteldachbaukörper mit Hausgarage im Sockelgeschoß ergänzt. Durch die Erschließung im Nordwesten kann sich ein ruhiger Außenbereich im Süden entwickeln.

Zum Erhalt der klaren städtebaulichen Ordnung entfällt der Bauraum im Süden des Bestandsgebäudes.

## 5.2. Dächer

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Deshalb sind auch Dacheinschnitte, Quergiebel und Dachgauben unzulässig.

Dachüberstände sind entsprechend der ortstypischen Bauweise mit 1,00 m - 1,50 m zwingend auszuführen.

An Brandwänden und Grundstücksgrenzen wird aus brandschutztechnischen und aus nachbarrechtlichen Gründen auf einen Dachüberstand verzichtet und eine knappe Ortgangausbildung festgesetzt.

Für die Garagen/Nebengebäude ist eine geringere Dachneigung von 13° - 18° festgesetzt, damit sie sich gegenüber dem Hauptbaukörper unterordnen. Abweichungen durch Einschrieb in den Festsetzungen im Plan.

## 6.1. Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist zur 10. Änderung unverändert. Die private Erschließungsfläche kann für die Flurnummer 98/1 auf die Hauszugänge und Garagenzufahrt reduziert werden.

Architektur  
Büro  
Landbrecht

## 6.2. Parkierung

Für die Einzel- und Doppelhäuser wird je Wohneinheit eine Anzahl von Stellplätzen festgesetzt, die als Garagen angeordnet sind. Für die 11. Änderung gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung und der Garagengestaltungssatzung der Gemeinde Otterfing vom 10.04.1996 weiterhin.

Flurnummer 88/4

Doppelgarage als Anbau des Hauptgebäudes gem. Festsetzung im Plan. Abweichend von §2 (1) der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der Fassung von 1993 entsteht ein Stauraum vor der Einfahrt von mindestens 3,5m am verkehrsberuhigten Bereich.

Flurnummer 90/1

Tiefgarage. Der Stauraum vor dem Rampengebäude beträgt ungefähr 8m und ist weitgehend eben. Die Rampe wird innerhalb des Rampengebäudes und der Tiefgarage festgesetzt.

Flurnummer 97/4

Einzelgarage, auch als Hausgarage möglich.

Flurnummer 98/1

Die erforderlichen Stellplätze des Neubaus sind im Sockelgeschoß des Gebäudes als Hausgaragen zu integrieren.

Die erforderlichen Stellplätze des Bestandsgebäudes verbleiben als Hausgaragen im Sockelgeschoß.

## 7. Grünordnung

An der südöstlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 98/1 ist ein bestehender Baum (Nr. 34, Walnuss) festgesetzt. Seine Erhaltung regelt sich nach der Verordnung über den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Otterfing.

Für die Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/1 ist eine Mindestüberdeckung festgesetzt. Diese gilt, beginnend mit der südöstlichen Fassade des Hauptgebäudes. In hausnahen Bereichen von Geh- und Terrassenbelägen kann die geforderte Mindestüberdeckung unterschritten werden.

Für die "privaten Grünflächen als Hausgärten" wird abhängig von der Grundstücksfläche ein Mindestmaß an Bepflanzung festgesetzt.

Somit wird gewährleistet, daß eine landschaftsgerechte Durchgrünung erzielt wird. Die Festsetzungen zur Grünordnung, die ebenfalls dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, dienen dazu, das Baugebiet in die bestehenden Strukturen einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Es werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze festgesetzt, um den Versiegelungsgrad im Gebiet soweit wie möglich zu minimieren. Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser erhöht die ökologische Qualität und mindert den Eingriff in den Naturhaushalt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, versickert werden.

### 8. Versorgung

Der Anschluß der Bebauung des Änderungsgebietes an das Kanal- und Wasserleitungsnetz der Gemeinde Otterfing in der Dietramszeller Straße und Berghamer Straße ist gesichert.

Die Leitungsrechte (wie z.B. Kanal, Wasser, Strom, Telefon, ggf. Gas, Telekom) auf privaten Flächen sind notariell einzutragen, falls erforderlich.  
Geh- und Fahrrechte sind notariell einzutragen, falls erforderlich.

Architektur  
Büro  
Landbrecht

### 9. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes sind im Zuge der Planänderung weitergehende Maßnahmen nicht veranlasst.

### 10. Abweichungen von der Abstandsflächenregelung der BayBO

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO und abweichend von der Satzung der Gemeinde Otterfing "Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" vom 19.01.2021 werden zur eindeutigen Definition zusammenhängender Freiflächen und zur vollen Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Fläche im Bebauungsplan abweichende Abstände festgesetzt.

### 11. Planungsstatistische Daten

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Berghamer Straße" ermöglicht auf dem Grundstück Fl.Nr. 88/4 ein Einzelhaus, das Einzelhaus auf dem Grundstück 98/1 wird zu zwei Einzelhäusern erweitert. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/1 ist die Fläche für eine Tiefgarage mit einem Rampengebäude mit Nutzfläche im Obergeschoß ausgewiesen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 97/4 wird ein zweigeschoßiges Gebäude mit Hausgarage und Nutzfläche im Obergeschoß ermöglicht.

### 12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Bereich des Bebauungsplanes durch private Umlegungen geregelt.

Ausgefertigt.

Gemeinde Otterfing, den .....

Michael Falkenhahn, 1. Bürgermeister

Bebauungsplanung: Entwurf: 20.09.2022 / 13.12.2022

Satzungsbeschluss: .....

Bernhard Landbrecht  
Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Regierungsbaumeister  
Isabellastraße 13  
80798 München

München, den 20.09.2022  
21.12.2022

