



# **GEMEINDE OTTERFING**

## **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG “AUF DEM HOCHRAIN“ 2. ÄNDERUNG**

### **BEGRÜNDUNG**

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbaniak**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b  
82110 Germering  
T 089 6142400  
F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten .de  
www.akfu-architekten .de

## 1. Anlass der Änderung



Umgriff der Satzung im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Die Gemeinde Otterfing hat zur Abrundung der Bebauung im Südwesten des Baugebiets Auf dem Hochrain 1995 eine Ortsabrundungssatzung erlassen, die Art und Maß der baulichen Nutzung auf zwei vorher nicht überplanten Grundstücken am Ortsrand regelt. Diese Satzung wurde 1996 ein erstes Mal geändert.

Im Verhältnis zu den Grundstücken im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23 Auf dem Hochrain liegt die bauliche Dichte im Geltungsbereich der Satzung deutlich niedriger.

Auf dem westlichen der beiden Grundstücke (Flurnummer 729/40 / Alter Stadtweg 1) haben die Grundeigentümer beantragt, die bestehende Garage aufzustocken, um eine zweite Wohneinheit zur Deckung des in der Familie bestehenden Wohnflächenbedarfs zu ermöglichen.

Durch die 2. Änderung der Satzung soll zum einen die aktuell beantragte Maßnahme ermöglicht und außerdem im Sinne der Gleichbehandlung dem Nachbarn (Flurnummer 729/39 / Auf dem Hochrain 23a) das gleiche Baurecht zugestanden werden

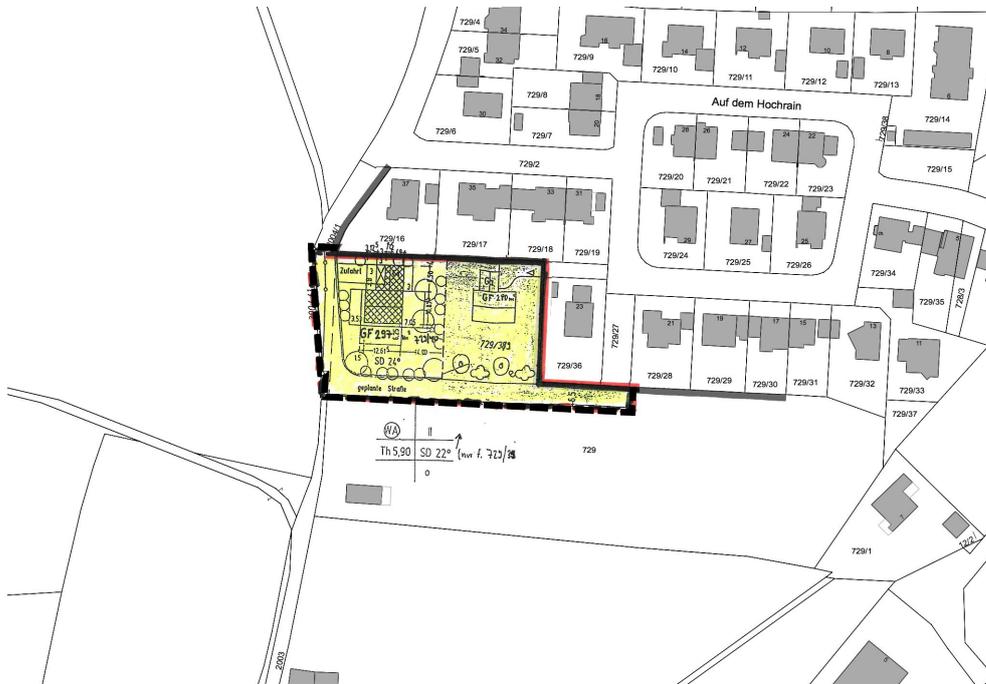
Die Planänderung dient der Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer nur geringfügigen und städtebaulich vertretbaren Verdichtung der Bebauung und entspricht dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung in der gemeindlichen Ortsentwicklungsplanung.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden kann. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden. Da die überbaute Grundfläche nur

geringfügig erweitert wird (Bestandsüberplanung), ist hier grundsätzlich auch keine Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. § 1a Abs. 3 BauGB Findet somit keine Anwendung. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Änderung weicht vom von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht ab; eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

## 2. Vorgenommene Änderung



rechtskräftige Satzung (Stand 1. Änderung / © DFK der Bayer. Vermessungsverwaltung)



2. Änderung der Satzung (© DFK der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Die rechtskräftige Satzung definiert das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der jeweils zulässigen Geschossfläche, der zulässigen Wandhöhe sowie der Anzahl der Wohneinheiten. Durch die bisherige Satzung (Stand 1. Änderung) wird den beiden Grundstücken ein ähnliches Maß der Nutzung zugestanden (als absolute Geschossfläche). Eine Aussage über die versiegelte Fläche trifft die Satzung nicht.

Um durch die Änderung nur für das Grundstück der Antragsteller kein Ungleichgewicht zwischen den beiden Nachbarn zu bekommen, soll die geringfügige Erweiterung des Baurechts in gleicher Weise für den gesamten Umgriff der Satzung vorgenommen werden.

Damit das städtebaulich entscheidende Maß der Versiegelung eindeutig festgesetzt wird, wird für den Satzungsumgriff eine Grundflächenzahl (GRZ 0,23) festgesetzt, die sich an derjenigen orientiert, wie sie sich für den beantragten Umbau ergibt. Außerdem wird eine Überschreitung für die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die sich aus den heute bereits versiegelten Flächen herleitet (bis GRZ 0,44).

Die Geschossfläche wird ebenfalls nicht in absoluten Zahlen festgesetzt, sondern als Geschossflächenzahl (GFZ 0,29). Das festgesetzte Maß ermöglicht Erweiterungen im Umfang der aktuell beantragten Erweiterung auf beiden Grundstücken im Umgriff der Satzung.

Die zulässige Wandhöhe bleibt unverändert. Sie wird lediglich entsprechend der Regelung des Art. 6 BayBO definiert und entspricht damit der für die Berechnung der Abstandsfläche maßgeblichen Höhe. Die fernwirksame Höhenentwicklung am Ortsrand bleibt somit unverändert.

Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt mit zwei ebenfalls unverändert.

Die Festsetzungen zu der (hier bereits realisierten) Begrünung des Ortsrandes werden geringfügig verändert beibehalten.

Auch nach der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung zur Nachverdichtung liegt die bauliche Dichte auf den Grundstücken im Umgriff unter derjenigen der Nachbarschaft.

Germering, 04. Januar 2018

Otterfing, 04. Januar 2018



.....  
T. Fischer, AKFU Architekten

.....  
J. Eglseder, Erster Bürgermeister