



GEMEINDE OTTOBRUNN



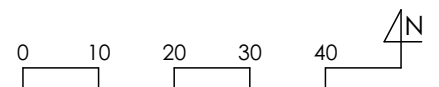
Übersichtskarte o. M. Quelle: Webkarte S/W; BVV 2023, EuroGeographics 2023

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 138 "ALTE LANDSTRASSE 17"

Flurnummer 1550

ENTWURF STAND 05.03.2024

Planstand	Datum
Vorentwurf	28.07.2020
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21.08.2020 - 22.09.2020
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	21.08.2020 - 22.09.2020
Entwurf	05.03.2024
Auslegungsbeschluss	05.03.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



M 1 : 1.000

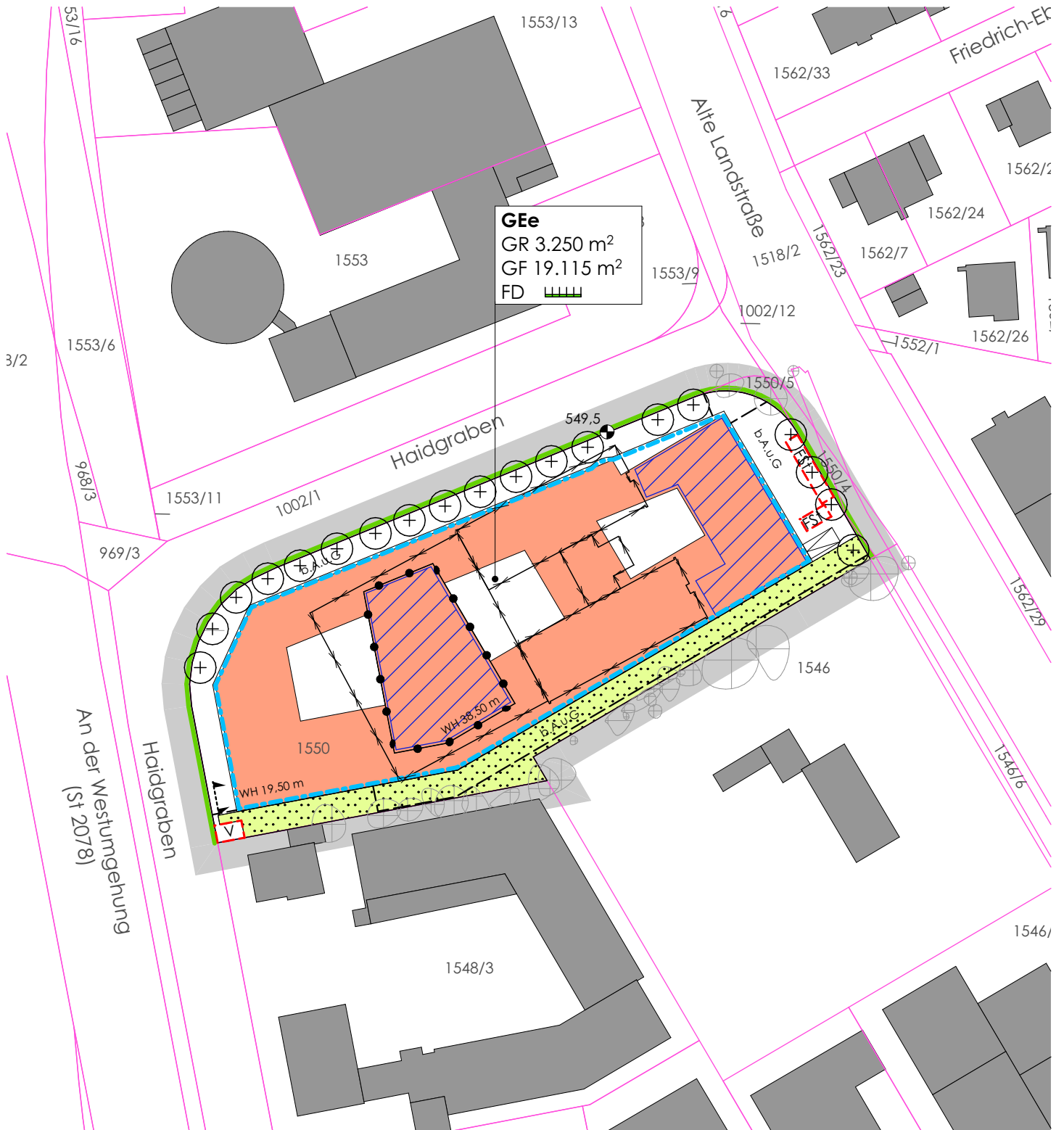
Der Plan ist zur Maßentnahme geeignet.

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

DRAGOMIR
STADTPLANUNG





PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ottobrunn beschließt auf der Grundlage der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BaunVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 138 "Alte Landstraße 17" als

Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 138 "Alte Landstraße 17" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bis zu seinem Inkrafttreten geltenden Bebauungspläne.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

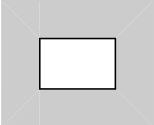
Die Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (A) und den Hinweisen durch Planzeichen (C) sowie die Festsetzungen (D) und die Hinweise (E) durch Text, jeweils in der Fassung vom 05.02.2024.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Vorhabenplänen
- Lageplan, EG-Übersicht, UG 1 und UG 2 sowie Schnitte aus Norden und Osten
- Freianlagenpläne mit Lageplan und Entwurfsplan

Beigefügt ist die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß den Festsetzungen durch Text D.1

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **GF** 19.115 m² Geschossfläche als Höchstmaß
- 3.2 **GR** 3.250 m² Grundfläche
- 3.3 **WH** 19,5 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt gem. A.8.5 als Höchstmaß, z. B. 19,5 m


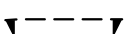
4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze

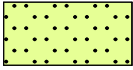

5 GESTALTUNG

- 5.1 **FD** Flachdach





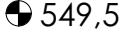

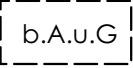

6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Ein- und Ausfahrtbereich

7 GRÜNORDNUNG

- 7.1  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- 7.2  Dachbegrünung herzustellen







8 SONSTIGES

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- 8.2  Trafostation /-anlage
- 8.3  Fahrradstellplätze + Bikesharing
- 8.4  Abgrenzung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 8.5  Höhenbezugspunkt i. m. Ü. NHN.
- 8.6  Fahrrad-Rampe
- 8.7  bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdisch)
- 8.8  Bereiche mit herzustellenden Solar- und Photovoltaikanlagen

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

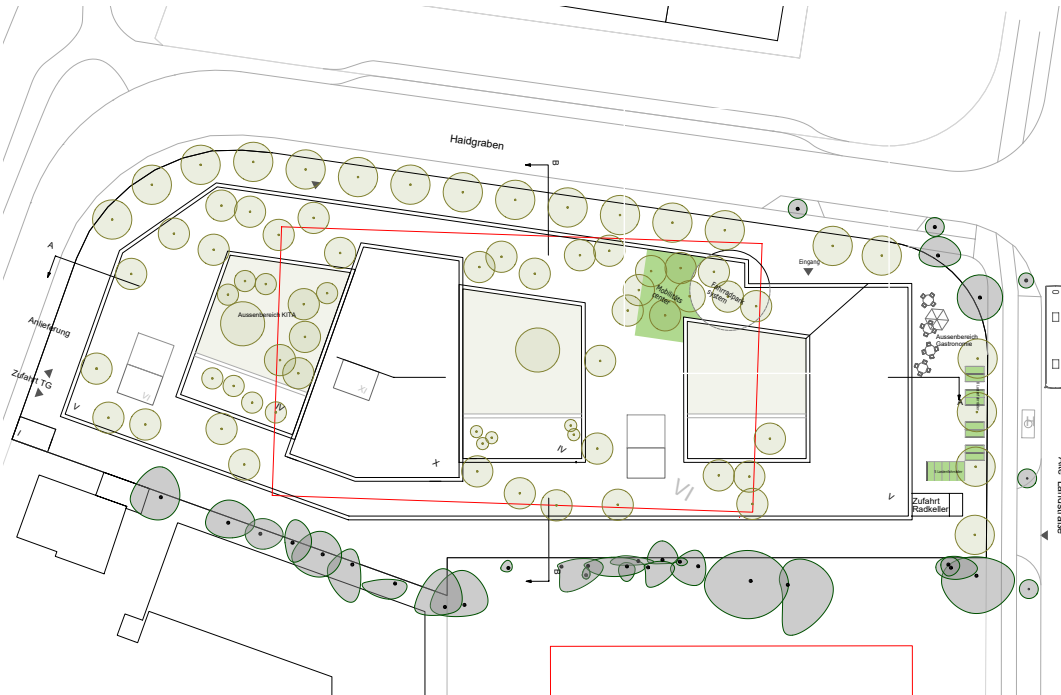
Keine Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

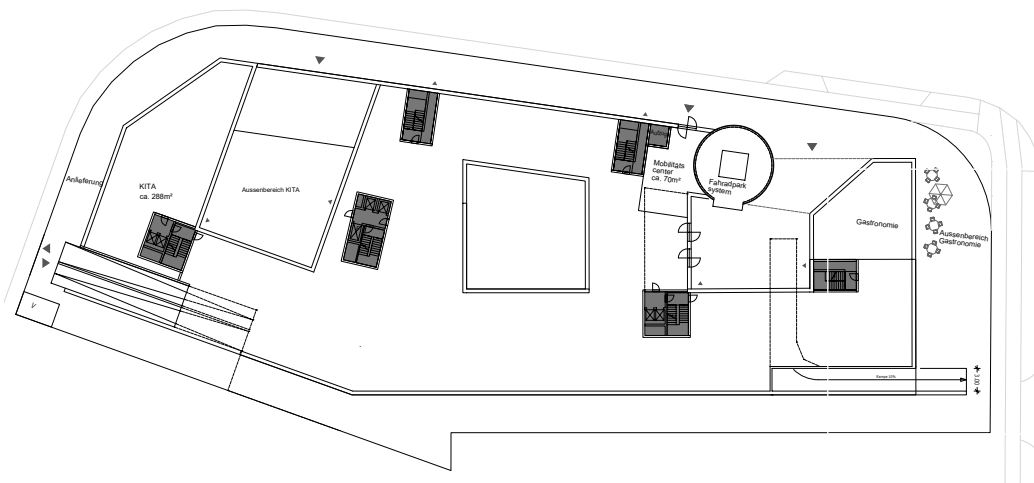
- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer
- 3  vorgeschlagene Form der Baukörper
- 4  Bestandsbäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 5  vorgeschlagener Standort für Bäume
- 6  Gebäude abzureißen

ANLAGE 2 | VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN

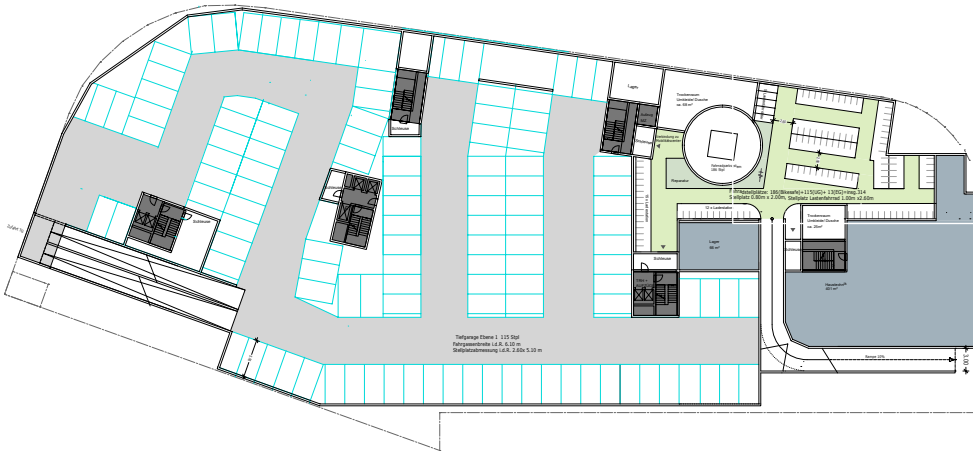
Anlage 2.1 | Lageplan



Anlage 2.2 | EG



Anlage 2.3 | UG1



Anlage 2.4 | UG2



Anlage 2.7 | Lageplan - Freianlagen Variante 2.6



- Belag**
- Kunststein Erdgeschoss
 - Kunststein Dachflächen
 - Wasser
- Ausstattung**
- Lastenfahrradständer 13 Stellplätze
 - Sitzelemente
 - Aufkantung
 - Solar Bereich Wandhöhe über 19,5m
Dachfläche ca. 2080 m²
Fläche ca. 640 m² (ca. 30,8%)
 - Solar Bereich Wandhöhe über 38,5m
Dachfläche ca. 520 m²
Fläche ca. 470 m² (ca. 90 %)
 - Gastro Außenbereich
 - Pergola mit Photovoltaik
Max. Höhe entsprechend
B-Plan Festsetzungen
- Vegetation**
- extensive Dachbegrünung
 - intensive Dachbegrünung Wildstauden
mit Gräsern Saatgut Ursprungsgebiet 16
 - Wildstaudenflur Saatgut
Ursprungsgebiet 16
 - Wildstauden
 - Staudenpflanzung
 - Bestandsbaum Nachbargrundstücke
Erhält nachrichtlich
übernommen aus Vermesserplan
Ing. Büro Nusko, 5.12.2019
- Neu zu pflanzende Gehölze**
- II. Wuchsordnung**
Solitär, Alleebaum, aewS., 3xv., Stü 20/25
- 3Stk AGL *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
 - 2Stk SAFA *Sorbus aucuparia* Eberesche
 - 3Stk GTSU *Gleditsia triacanthos* „Sunburst“ Gelbe Gleditschie
 - 1Stk CCOL *Corylus colurna* Baumhasel
 - 2Stk CBE *Carpinus betulus* Hainbuche
 - 2Stk ACA *Acer campestre* i.S. Feld-Ahorn
 - 2Stk MKO *Magnolia kobus* Kobushi-Magnolie
 - 1Stk PAV *Prunus avium* i.S. Vogel-Kirsche
 - 1Stk PPA *Prunus padus* i.S. Traubenkirsche
 - 3Stk PCCH *Pyrus calleryana* i.S. Chinesische Wildbirne
 - 1Stk SAR *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- III. Wuchsordnung**
Solitär, 300-350 oder Hochstamm Stü. 16/20
- 7Stk ABUE *Acer buergerianum* Dreizahn-Ahorn
 - 7Stk AOP *Acer opalus* Schneeball-Ahorn
 - 10Stk PCOM *Pyrus communis* Kultur-Birne
 - 7Stk MTR *Malus triloba* Dreilappiger Apfel
 - 7Stk MSHO *Malus sylvestris* Holzapfel
 - 6Stk FORO *Fraxinus ornus* „Rotterdam“ Blumenesche
 - 5Stk CCGA *Crataegus crus-galli* Hahndorn
 - 5Stk CLAV *Crataegus lavallei* 'Carriere' Lederblättrigen Weißdorn

Anlage 2.8 | Entwurfsplan - Freianlagen Variante 2.6



Anlage 2.9 | Rendering





Fassadengliederung, Fensterraster und Materialität noch unverbindlich und in der Ausführungsplanung final zu bestimmen



Anlage 2.10 | Freianlagen - Variante 2.6
 Informationsplan - Flächenbilanz





Belag

-  Kunststein Erdgeschoss
-  Kunststein Dachflächen

Ausstattung

-  Lastenfahrradstände 13 Stellplätze
-  Sitzelemente

Aufkantungen

-  Solar Bereich Wandhöhe über 19,5m
Dachfläche ca. 2080 m²
Fläche ca. 640 m² (ca. 30,8%)
-  Solar Bereich Wandhöhe über 38,5m
Dachfläche ca. 520 m²
Fläche ca. 470 m² (ca. 90%)

Vegetation

-  extensive Dachbegrünung
-  intensive Dachbegrünung Wildstauden
mit Gräsern Saatgut Ursprungsgebiet 16
-  Wildstaudenflur Saatgut
Ursprungsgebiet 16
-  Wildstauden
-  Staudenpflanzung
-  Bestandsbaum Nachbargrundstücke
Erhalt nachrichtlich
übernommen aus Vermesserplan
Ing. Büro Nusko, 5.12.2019

Dachflächen über IV, V, VI und X

über XI
 Fläche gesamt ca. 20 m²
 extensiv begrünt inkl. Ränder ca. 20 m²
 Solar Potential ca. 18 m², ca. 90%

über X
 Fläche gesamt ca. 500 m²
 extensiv begrünt inkl. Ränder ca. 500 m²
 Solar Potential ca. 450 m², ca. 90%

über V/VI
 Fläche gesamt ca. 2080 m²
 Beläge ca. 820 m²
 Intensiv begrünt demnach ca. 1260 m²
 Solar Potential ca. 640 m², ca. 31 %

über IV
 Fläche gesamt ca. 254 m²
 Beläge ca. 196 m²
 Intensiv begrünt demnach ca. 31 m²
 Ausstattung ca. 27 m²

Alle Dachflächen komplett
 Fläche gesamt ca. 2 940 m²
 Solar komplett Potential ca. 1110 m², ca. 38 %

EG
 Beläge ca. 1241 m²
 Wildstaudenflur 791 m²

Innenhof
 Blumenwiesen 240 m²
 Beläge ca. 356 m²
 Wasser ca. 50 m²