

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.
- 1.2 Folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:
 - Lagerplätze
 - Öffentliche Betriebe
 - Tankstellen.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in Summe 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- 1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis max. 1.625 m² zulässig. Diese darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.320 m² überschritten werden.

3 Höhenentwicklung, Abgrabungen, Aufschüttungen

- 3.1 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die gemittelte bestehende Geländehöhe 549,5 m über Normalhöhennull (NHN) gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der Straße Haidgraben (unterer Bezugspunkt).
- 3.2 Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen wird durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Im Fall einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand.
- 3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen über bzw. unter der festgesetzten Höhenkote gem. D.3.1 sind ausschließlich zur Anpassung an die angrenzenden Straßen, zur Erschließung und Belüftung von Tiefgaragen sowie für Lichtgräben zulässig.

4 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 4.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5°.
- 4.2 Im Bereich der festgesetzten Wandhöhe von 19,5 m dürfen Dachaufbauten und

technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Pergolen die Wandhöhe um maximal 3,2 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, überschreiten. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhausen und dürfen einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

- 4.3 Im Bereich der festgesetzten Wandhöhe von 38,5 m dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie die Wandhöhe um maximal 2,5 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, überschreiten. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhausen und dürfen einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 4.4 In den gem. A.8.8 festgesetzten Bereichen sind zwingend Solar- und Photovoltaikanlagen herzustellen.
- 4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen gem. D.4.4 sind ausschließlich parallel zu einer Außenwand zulässig. Eine Aufständering ist bis zu einer Höhe von 2,5 m (Oberkante der Anlagen) über dem Dach (Oberkante Dachhaut), auf dem sie angebracht sind, zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über Dach von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein und sind zwingend mit einer Dachbegrünung gem. D.9.10 d) zu kombinieren.
- 4.6 Pergolen sind nur im Bereich der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten gem. D.9.10 a und nur mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über Dach von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein.

5 Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind nur an der südlichen Grenze des Planungsgebietes als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,30 m sowie einer Heckenhinterpflanzung zugelassen. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.

6 Fahrradstellplätze, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrtbereiche

- 6.1 Im Planungsgebiet sind abweichend von der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Ottobrunn maximal 312 Kfz-Stellplätze herzustellen. Des Weiteren sind abweichend von der Fahrradabstellsatzung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Ottobrunn mindestens 312 Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- 6.2 Tiefgaragen und Fahrradrampen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zulässig. Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

- 6.3 Außerhalb des durch Planzeichnung A.6.2 festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs sind keine Zu- und Ausfahrten (ausgenommen Wege für die Feuerwehr / Rettung) zulässig.

7 Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der gem. Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche. In den als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereichen sind Lichtgräben und mechanische Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen zulässig.
- 7.2 Nebenanlagen gem. §. 14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, einschließlich einer erforderlichen Einzäunung, sowie oberirdische Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

8 Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und nur im EG zugelassen. Sie dürfen maximal 10 % der Fläche der jeweiligen Außenwand einnehmen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf höchstens 1,0 m betragen. Dachständer und selbstleuchtende Werbeanlagen mit Unterbrecher sind unzulässig.

9 Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung und Art mit der Mindestpflanzgröße gem. der jeweiligen Festsetzung nachzupflanzen.
- 9.2 Die gem. A.7.1 festgesetzten zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind auf mindestens 90 % der Fläche mit einer bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat und blühende mehrjährige Stauden) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 In den gem. A.7.1 festgesetzten zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind Lichtgräben und mechanische Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage zulässig.
- 9.4 Im Westen und Norden des Planungsgebiets sind entlang des Haidgrabens 15 standortgerechte Laubbäume aus der Liste der Arten gem. D.9.9 zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind als offene Baumscheiben aus rasig-krautigem Unterwuchs zu entwickeln. Im Osten des Planungsgebiets sind entlang der Alten Landstraße 4 standortgerechte Laubbäume aus der Liste der Arten gem. D.9.9 zu pflanzen.

- 9.5 In den versiegelten Flächen des Geltungsbereichs sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- 9.6 Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen und auf Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 16 m² und zusätzlich eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.
- 9.7 Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen mit mind. 80 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen gilt vorrangig die Festsetzung D.9.6.
- 9.8 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
 - Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm

9.9 Artenliste

Laubbäume 2. Wuchsordnung

<i>Acer campestre</i> i.S.	Feld-Ahorn
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Prunus avium</i> i.S.	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i> i.S.	Traubenkirsche
<i>Pyrus calleryana</i> i.S.	Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Sunburst“	Gelbe Gleditschie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Laubbäume 3. Wuchsordnung

<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel

<i>Malus triloba</i>	Zierapfel
<i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“	Blumenesche „Rotterdam“
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnendorn, Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Crataegus lavalleyi</i> „Carrierei“	Apfeldorn

9.10 Die Flachdächer sind:

- a) auf der Dachfläche der Gebäude mit einer Wandhöhe bis 19,5 m außerhalb der gem. A.8.8 festgesetzten Bereiche als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu gestalten. Diese sind auf mindestens 40 % ihrer Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 60 cm und ein Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen.
- b) auf dem Gebäudeteil mit 38,5 m Höhe gem. D.9.10 d) zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und zu erhalten.
- c) außerhalb der Flächen gem. a) mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gem. D.4.4 ausschließlich in Kombination mit einer Dachbegrünung gem. D.9.10 d) herzustellen.
- d) Die Flächen für die Dachbegrünung gem. b) + c) sind mit einer artenreichen Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm herzustellen und zu pflegen. Dabei sind mind. 70 % der zu begrünenden Dachfläche mit heimischen Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen.

9.11 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes sowie zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage geboten ist.

10 Immissionsschutz

10.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen. Die von dieser Festsetzung betroffenen Bereiche sind in nachfolgender Abbildung veranschaulicht.



- 10.2 Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- 10.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anordnung von nach BauNVO ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Ruhe-, Gruppenräume) von Kindertagesstätten als Anlage für soziale Zwecke nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren offenbaren Fenstern die Beurteilungspegel bzw. kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.
- Zur erforderlichen Belüftung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Kindertagesstätten (Schlaf-, Ruhe-, Gruppenräume o. Ä.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, in die Innenhofbereiche zu orientieren. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dabei die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) bei Beurteilungspegeln von mehr als 55 dB(A) tags mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zu versehen.
 - Zum Schutz vor Gewerbelärm im Bereich der Nord- und Westfassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Kindertagesstätten (Schlaf, Ruhe-, Gruppenräume etc.) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge o. Ä.) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren offenbaren Fenstern die

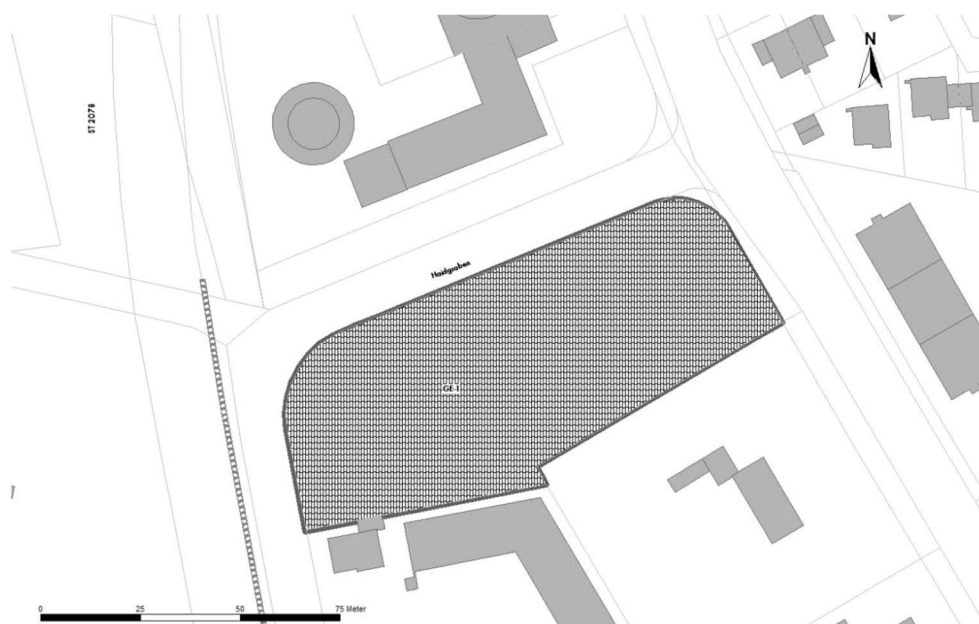
Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

- 10.4 Freispielflächen von Kindertagesstätten sind entlang des Haidgraben und der Alten Landstraße auszuschließen und dürfen nur in den vor dem Verkehrslärm geschützten Innenhöfen angeordnet werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 17 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.
- 10.5 Die nach BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.
- 10.6 Die nach BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Betten-, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.
- 10.7 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche dem festgesetzten Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)/m²

Teilfläche	Fläche [m ²]	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE-1	5.622	60	45

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.



10.8 Die Abluft der Tiefgarage ist so in die freie Windströmung abzuführen, dass keine Belästigung durch Luftschadstoffe auf die umgebende Nachbarschaft oder die Aufenthaltsbereiche auf den Dachflächen möglich ist.

11 Artenschutz

11.1 Die Entfernung der Gehölze sowie der Abriss des Gebäudes ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

11.2 Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Wesentlich dabei ist, dass die Gläser entspiegelt sind und maximal 10 % Außenreflexionsgrad haben.

11.3 Sowohl während der Bauphase als auch als zukünftige Gebäudebeleuchtung sind ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amver-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es dürfen nur nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel installiert werden.

11.4 Vor Gebäudeabrissen, Fassadensanierungen u.Ä. sind die Bauten von einem Fachbiologen auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu kontrollieren.

11.5 Vor jeder Fällung ist ein Baum auf höhlenbewohnende Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen.

12 Versickerung

12.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte zu versickern. Bei der Ausführung der Versickerungsanlagen ist der anzutreffende Verwitterungslehm und die Auffüllung im Bereich der Anlagen vollständig bis auf den durchlässigen Kies gegen einen schlufffreien Kiessand zu ersetzen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Geltende Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Durchführungsvertrag

- 2.1 Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger am xx.xx.2024 den Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Versickerung

- 4.1 Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
- 4.2 Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.3 Es wird empfohlen, das Untergeschoss des Gebäudes wasserdicht zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sollten gegen eindringendes Niederschlagswasser geschützt werden. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt soll baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden Straßenfläche ausgebildet werden. Durch die entstehende Bebauung darf es bei wild abfließendem Wasser nicht zu einer Verschlechterung für Dritte kommen (§ 37 WHG).

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

- 5.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art.1. BayBodSchG).

6 Baumschutz

- 6.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
- 6.2 Geeignete technische Maßnahmen im Sinne der Festsetzung D.9.5 sind z.B. Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen, sowie die Erweiterung des Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra).
- 6.3 Es wird auf die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Ottobrunn verwiesen.
- 6.4 Bei Eingriffen in den Wurzelbereich von Bäumen, insbesondere auf dem angrenzenden Grundstück FINr. 1546, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den betroffenen Baum erhalten zu können.

7 Grünordnung

- 7.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Bauantrags die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit Baumbestandsplan verlangen kann.

8 Artenschutz

- 8.1 Vermeidung von Vogelschlag: Mit geeigneten Maßnahmen wird verhindert, dass sich die umgebende Landschaft, der Himmel oder Gehölze in den Fensterfronten der Gebäude spiegeln und Vögel die Glasscheibe als solche nicht mehr erkennen können. Eine weitere wirksame Möglichkeit, dies zu erreichen, ist es, während der Herstellung dezente Muster in die Scheibe einzubringen (z.B. mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck). Dort, wo es sich um die reine Außenfassade handelt und kein Durchblicken von Innen vorgesehen ist, wären halbtransparente Materialien denkbar (z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, Glasbausteine).
- 8.2 Es wird auf das Maßnahmenblatt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des LfU verwiesen.

9 Leitungs- und Trassenschutz

- 9.1 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen

zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“, aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln, wird verwiesen.

10 Löschwasserversorgung

10.1 Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Je nach Löschwasserbedarf, welcher sich nach Bauweise und Nutzung der Gebäude richtet, ist die Löschwasserversorgung nach den „Technischen Regeln des DVGW“ (Arbeitsblätter W 331 und 405) auszubauen. Werden neue Hydranten erstellt, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Außerdem darf der nächstgelegene Hydrant maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

11 Denkmalschutz

11.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

12 Sonstiges

12.1 Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2020 hat in der Zeit vom 21.08.2020 bis 22.09.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2020 hat in der Zeit vom 21.08.2020 bis 21.09.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet und im Rathaus Ottobrunn durch Auslegung veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt,

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -