

**Präambel**  
 Die Gemeinde Ottobrunn erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) FESTSETZUNGEN**

01. Geltungsbereich  
 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
02. Art der baulichen Nutzung  
 Mischgebiet entspr. § 6 BauNVO. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO und Tankstellen.
03. Maß der baulichen Nutzung  
 a) GR 1200 qm Grundfläche entspr. §19(2) BauNVO als Höchstmaß.  
 b) z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.  
 c) Für Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
 d) z.B. WH 12.50 Max. Wandhöhe in Metern. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände = 560.20 m ü. NN, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Balkonbrüstung oder die Oberkante der Attika.  
 e) z.B. BH 13.35 Max. Brüstungshöhe in Metern. Der untere Bezugspunkt für die Brüstungshöhe ist das natürliche Gelände = 560.20 m ü. NN, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Balkonbrüstung oder die Oberkante der Attika.  
 f) Die festgesetzten Wandhöhen dürfen auf 10 % der Gesamtdachfläche mit technischen Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Kamine, Haustechnik etc.) überschritten werden. Diese Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 2,5 m über dem darunter liegenden Dach (OK Dachhaut) nicht überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwandkanten zurückzusetzen.
04. Bauweise / Baugrenze  
 a) Es gilt die offene Bauweise.  
 b) Baugrenze der Hauptgebäude Diese Baugrenzen können auf der Nordost- und Südost-Seite durch Terrassen in einer Tiefe von max. 2,50 m überschritten werden.  
 c) Baugrenze der Balkon-/ Terrassenbrüstungen OK 13.35  
 d) Baugrenze der Balkon-/ Terrassenbrüstungen OK 10.35  
 e) Baugrenze der Balkon-/ Terrassenbrüstungen OK 7.35  
 f) Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Photovoltaikanlagen und Kollektoren sind bis zu einer Höhe von 0,30 m auf der Dachfläche zulässig.  
 g) Aufschüttungen und Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig.
05. Sonstige Planzeichen  
 a) Fläche für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrt. Die Errichtung ist nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.  
 b) Die Tiefgaragenzufahrt ist fugendicht einzuhausen. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,8$  bei 500 Hz). Die Abdeckung der Regenwasserabflurinnen in der Fahrbahn ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig). Die Errichtung der Tiefgaragen ist nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Erdüberdeckung wird mit 1,0 m (einschl. Filterschicht) festgesetzt.  
 c) Abstellfläche für Fahrräder  
 Maßzahl in Metern  
 z.B. 9,50  
 06. Immissionsschutz nach DIN 4109 (Verkehrslärm)  
 a) Im Falle von Neu- und Ersatzbauten oder dem genehmigungspflichtigen Umbau bestehender Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Außenlärm vorgesehen werden. Es gelten folgende Lärmpegelbereiche:  
 Lärmpegelbereich V + Lüftungseinrichtung Geschosse I-V  
 Lärmpegelbereich IV + Lüftungseinrichtung Geschosse I-V  
 Lüftungseinrichtung Geschosse I-V  
 Lüftungseinrichtung Geschosse III-V  
 An den übrigen Fassaden gilt der Lärmpegelbereich III.  
 b) Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind an den gekennzeichneten Bereichen mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen können entfallen, sofern der jeweilige Raum über ein Fenster an einer Gebäudeseite mit einer geringeren Lärmbelastung belüftet werden kann.  
 c) Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw.) ist an den gekennzeichneten Bereichen nur zulässig, sofern diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen so abgeschirmt werden, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.  
 Schallschutz für Außenwohnbereiche  
 Hinweis: Die entspr. 06.a)+06.c) gekennzeichneten Bereiche gelten auch für Gebäuderücksprünge, Dachterrassen und Ähnliches.

**07. Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie.
- 08. Versorgungsflächen, -anlagen und Leitungen  
 Telekommunikations- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 09. Grünflächen und Grünordnung  
 a) Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die per Pflanzbot festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Wuchsklasse 1 oder 2. Bestandsbäume werden angerechnet.  
 b) Zu pflanzender Laubbau im Bereich entlang der Rosenheimer Landstraße entspr. 09.a).  
 c) Heckenpflanzen im Bereich entlang der Rosenheimer Landstraße gestaffelt, Höhe max. 0,40m-1,20m. Heckenpflanzen als Grundstückseinfriedung, Höhe max. 1,30m. Es sind nur heimische Strauch- und Heckenpflanzen zulässig.  
 d) Die Flachdächer der Hauptgebäude und die Tiefgaragenrampen sind extensiv zu begrünen. Die entspr. 03.d) festgesetzte Wandhöhe der Hauptbaukörper kann hierdurch bis zu max. 0,50 m überschritten werden, wenn der technische Aufbau in gleicher Höhe von der Außenwand zurückgesetzt wird.  
 e) Kinderspielfläche nach DIN 18034 mit Angabe der Mindestgröße.  
 f) Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
 g) Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Maschendraht, Holzlaten- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist. Im Bereich entlang der Rosenheimer Landstraße sind keine Einfriedungen außer Hecken gem. 09. c) zulässig.  
 h) Die Errichtung von Gartengerätehäuschen ist unzulässig.

**B) HINWEISE**

01. Es müssen recycelbare oder umweltverträgliche, entsorgbare Materialien verwendet werden. Tropfenhölzer dürfen nicht verwendet werden.
02. Der Nachweis von Maßnahmen zur Verringerung des Primärenergieverbrauchs ist nach der Wärmeschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorgeschlagen.
03. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Versickerung ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) und die dazugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) eingehalten werden. Die Brauchwassernutzung über Zisternen ist möglich.
04. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.
05. Die Nutzung des thermischen Grundwassers mit Wärmepumpe ist grundsätzlich möglich. Der HHW liegt bei ca. 10 m unter GOK.
06. Sollen bei Aushubarbeiten optische oder organooptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
07. Etwasige Rodungen und Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1.März bis 30.September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dem jeweiligen Vorhabenträger empfohlen, vor Gehölzrodungen oder Gebäudeabrissen durch geeignete Kontrollen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verstößen kommt.
08. Oberbodenschutz: Vor Baubeginn ist der noch verwendbare Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA S1b in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzubesen.
09. Grundstücksgrenze
10. aufzuhobende Grundstücksgrenze
11. vorhandene Gebäude
12. abzubrechende Gebäude
13. z.B. 1676/3 Flurnummer
14. z.B. 91 Hausnummer
15. z.B. 559,95 Höhenkote im DHHN 12 System
16. Hilfslinie zur Vermaßung
17. Die Geschößfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.
18. Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.
19. Es gilt die Baumschutzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
20. Der dauerhaft zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen entspr. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
21. Für den Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze gilt die gemeindliche Fahrradabstellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
22. Alle DIN-Normen, auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.
23. Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall bei lärmarmen Nutzungen mit Zustimmung des Landratsamtes möglich (z.B. Büro).

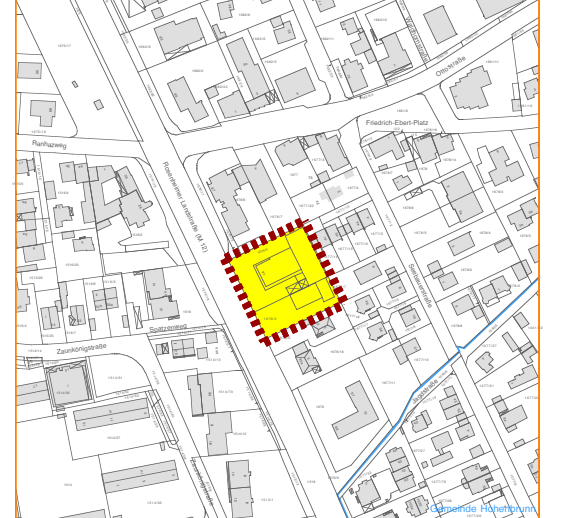
**VERFAHRENSVERMERKE**

01. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom ..... bis ..... im Rathaus Ottobrunn öffentlich ausgelegt.
  02. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  03. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut vom ..... bis ..... im Rathaus Ottobrunn öffentlich ausgelegt.
  04. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  05. Die Gemeinde Ottobrunn hat den Bebauungsplan Nr.10 R-5.TÄ. mit Beschluss des Planungsausschusses vom ..... gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ottobrunn, den ..... Thomas Loderer  
 Erster Bürgermeister
06. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung eingesehen werden.
- Ottobrunn, den ..... Thomas Loderer  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE OTTOBRUNN**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan M.1:200  
 Nr.10R-5.TÄ. Flurnummern 1676/3+4**

Übersicht M. 1: 2.500



aufgestellt: 10.04.2018  
 geändert: 02.10.2018  
 Architekt Dipl. Ing. Eberhard W. Beck  
 Sänits - Straße 11, 81825 München  
 089/341013 info@architekten-b-e-r.de