

**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  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 03. Maß der baulichen Nutzung  
 a) GR 295 qm Grundfläche entspr. §19(2) BauNVO als Höchstmaß.  
 b) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.  
 c) Für Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO kann die GRZ bis 0,80 überschritten werden.  
 d) z.B. WH 8,95 Max. Wandhöhe in Metern.  
 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.
- 04. Bauweise / Baugrenze  
 a) Es gilt die offene Bauweise.  
 b) Baugrenze der Hauptgebäude. Eine Überschreitung der Baugrenzen um 0,15 m durch Gesimse im Decken- und Dachbereich ist zulässig.  
 c) Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Die entsprechend 03.d) festgesetzte Wandhöhe kann durch einen Aufzugsmaschinenraum mit einer Grundfläche von max. 25 qm um max. 2,50 m ( Kennzeichnung: A ) überschritten werden.
- 05. Sonstige Planzeichen  
 a) Fläche für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrt. Die Errichtung ist nur innerhalb der Baugrenzen und auf der gekennzeichneten Flächen zulässig.  
 b) Fläche für Abstellraum und überdachte Fahrrad- bzw. Mülltonnenabstellanlage mit Flachdach. Wandhöhe max. 3,50 m.  
 c) z.B. Maßzahl in Metern
- 06. Verkehrsflächen  
 a) öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 b) Straßenbegrenzungslinie

- 07. Versorgungsflächen, -anlagen und Leitungen  
 Telekommunikations- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 08. Grünflächen und Grünordnung  
 a) zu begrünende Fläche  
 Pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Wuchsklasse 1 oder 2, bei Obstbäumen Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen.  
 b) zu pflanzender Laubbaum im Vorgartenbereich entspr. 08.a), wird auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.  
 c) Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen.  
 d) Die Fahrradunterstände, fensterlosen Fassadenwände und Nebengebäude sind mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.  
 Kletter-, Rank- oder Schlinggehölze, Mindestqualität: Topballen, 2 x verpflanzt, 60-100 cm  
 Clematis in Sorten, Waldrebe, Lorbeer in Sorten, Quirlblatt  
 Polygonum auratum, Schling-Kriecherich, Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein  
 Hedera helix, Efeu, Rhus in Sorten, Kletter-Fluss  
 Hydrangea paniculata, Klamm-Hortensie  
 e) Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
 f) Die unversiegelten Flächen sind als Rasenflächen und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind nur heimische Strauch- und Heckenpflanzen zulässig.  
 g) Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Maschendraht-, Holzlatten- 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. Einfriedungen zulässig.

**B) HINWEISE**

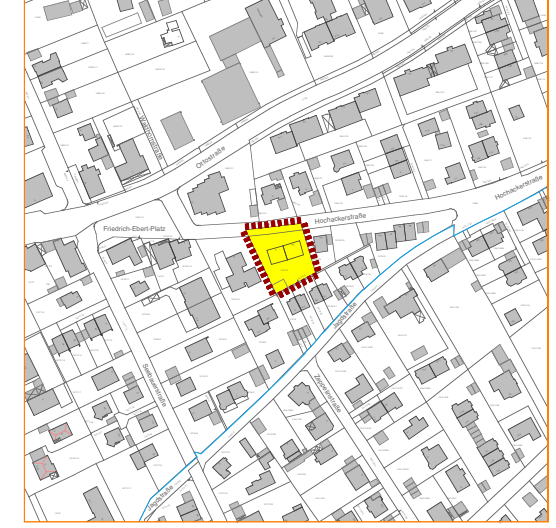
- 01. Es müssen recycelbare oder umweltverträgliche, entsorgbare Materialien verwendet werden. Tropenhölzer dürfen nicht verwendet werden.
- 02. Der Nachweis von Maßnahmen zur Verringerung des Primärenergieverbrauchs ist nach der Wärmeschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aus Gründen 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 Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFraV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) 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 möglich. Der HWW liegt bei ca. 10 m unter GOK. Erdwärmesonden sind aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht genehmigungsfähig.
- 06. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 07. Etwaige Rodungen und Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1.März bis 30.September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Gegebenenfalls ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

- 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 anzuzäunen.
- 09. Grundstücksgrenze
- 10. Hilfslinie zur Vermessung
- 11. vorhandene Gebäude
- 12. z.B. 1679/2 Flurnummer
- 13. z.B. 8 Hausnummer
- 14. z.B. 559,21 Höhenkote im DHHN 12 System
- 15. Die Geschoßfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.
- 16. Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 17. Es gilt die Baumschutzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 18. Der dauerhaft zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen entspr. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
- 19. Für den Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze gilt die gemeindliche Satzung vom 06.06.1994.
- 20. Alle DIN-Normen, auf die in der Satzung verwiesen wird, liegen bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

- 01. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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.132 mit Beschluss des Planungsausschusses vom ..... gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Thomas Loderer  
Erster Bürgermeister
- Ottobrunn, den .....
- 06. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefeilen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung eingesehen werden.
- Thomas Loderer  
Erster Bürgermeister
- Ottobrunn, den .....

Übersicht M. 1:2.500



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

