

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sowie Vergnügungstätten

1.2 Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen und Flächen für Fahrradstellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine grenzständige Bebauung zulässig.

4. Höhenentwicklung

4.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Höhenkote 560,26 über Normalnull. Dieser untere Bezugspunkt gilt für den gesamten Geltungsbereich.

4.2 Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe wird durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Im Falle einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand.

5. Dachaufbauten

5.1 Es sind ausschließlich technische Dachaufbauten zulässig, die der Nutzung der Gebäude dienen. Diese sind auf maximal 10% der Gesamtdachfläche zu beschränken und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwandkanten zurückzusetzen.

Die zulässigen Wandhöhen dürfen durch technische Dachaufbauten, die der Nutzung der Gebäude dienen, bis zu einer Höhe von 2,5 m überschritten werden. Gemessen wird von der Oberkante der realisierten Attika (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante der Dachhaut des technischen Dachaufbaus (oberer Bezugspunkt).

5.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis auf einen freizuhaltenen Bereich zu den Außenwandkanten des Gebäudes von mindestens 1,5 m im gesamten Dachbereich parallel zu einer Außenwand zulässig. Eine Aufständigung ist bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Dach (Oberkante Dachhaut), auf dem sie angebracht sind, zulässig.

6. Abstandsflächen

6.1 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

7. Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des Bauraumes und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Hausmüll, Einhausung für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze) zulässig.

7.2 Abweichend von Ziff. 7.1 sind Kinderspielflächen im Bereich der als zu begrünen festgesetzten Flächen zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind ausschließlich nördlich der Zufahrt entlang der Mozartstraße mit einer maximalen Höhe von 1,30 m und entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Bei Einfriedungen mit Zäunen sind diese mit einer Hecke gem. Pflanzliste gem. E 8 zu hinterpflanzen oder bei Errichtung einer Wand mit Kletterpflanzen gem. E 8 zu begrünen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

9.1 Entlang der Ottostraße und der Mozartstraße sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

10. Stellplätze, Fahrradstellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

10.1 Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für gewerbliche Nutzungen darf die Anzahl der Stellplätze um die Zahl der Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reduziert werden.

10.2 Bei der Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze für gewerbliche Nutzungen darf die Anzahl der Fahrradstellplätze um die Zahl der Fahrradstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reduziert werden.

10.3 Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke darf die Anzahl der Stellplätze um die Zahl der Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reduziert werden.

- 10.4 Bei der Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke darf die Anzahl der Fahrradstellplätze um die Zahl der Fahrradstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reduziert werden.
- 10.5 Die nach Stellplatzsatzung ermittelten Fahrradstellplätze für die Wohnnutzung sind oberirdisch und eingehaust innerhalb des Bauraums oder innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nachzuweisen.
- 10.6 Im Mischgebiet sind oberirdische Stellplätze, die der Wohnnutzung dienen, unzulässig.
- 10.7 Sofern eine mechanische Be- und Entlüftung der Tiefgarage erforderlich ist, sind diese Einrichtungen in das Gebäude integriert über Dach zu führen.
- 10.8 Außerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.
- 10.9 Die Tiefgarage ist ausschließlich über die Zufahrt entlang der Ottostraße zu erschließen.

11. Grünordnung

- 11.1 Die Bepflanzung der Freiflächen inklusive derjenigen oberhalb der Tiefgarage sowie die Flachdächer und Fassaden im Bereich des Bauraums ist gemäß Planzeichen und den textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. Ziff. 11.4 zu entsprechen.
- 11.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums sowie nicht genutzte Flächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 11.3 Wege und Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie für die Feuerwehr notwendige Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag zu versehen.
- 11.4 Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen:
- große Bäume (I. Ordnung, Endwuchshöhe > 20 m) 20-30 cm Stammumfang,
- mittelgroße Bäume (II. Ordnung, Endwuchshöhe 10-20 m) 20-25 cm Stammumfang,
- kleine Bäume (III. Ordnung, Endwuchshöhe < 10 m) und Obstbäume 18-20 cm Stammumfang,
- Großsträucher und Sträucher 80-100 cm Höhe.
- 11.5 Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen gem. Ziff. A.6.1 sind als Rasenflächen oder als Pflanzbereiche mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen sowie bienenfreundlichen Stauden herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

- 11.6 Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass auf je angefangene 150 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein Baum I.-II. Wuchsordnung oder zwei Bäume III. Wuchsordnung gemäß Pflanzliste E 8 kommen. Vorhandene Bestandsbäume sowie als zu pflanzen festgesetzte Bäume im MI gem. A.6.3 sind darauf anzurechnen.
- 11.7 Die gem. Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume sowie die gem. Festsetzung D.11.6 zu pflanzenden Bäume werden auf die Ersatzpflanzung gem. § 6 Abs. 1 BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn angerechnet.
- 11.8 Auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind folgende durchwurzelbaren Mindestschichtdicken vorzusehen:
- für Bäume I. Ordnung 1,20 m
 - für Bäume II. Ordnung 1,0 m
 - für Bäume III. Ordnung und Sträucher 0,8 m
- 11.9 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume gem. A.6.2 entlang der Ottostraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmsweise können aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen vorgenommen werden, wenn an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum derselben Art gem. E 8 gepflanzt wird.
- 11.10 Bei Neupflanzungen sind für Bäume in Belagsflächen offene Baumscheiben mit einer Fläche von 15 m² sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m³ je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Ein ausreichender Anfahrerschutz für Bäume ist sicherzustellen.
- 11.11 Die Flachdächer innerhalb des Bauraums sind wie folgt mit einer dauerhaften, extensiven Begrünung herzustellen und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen:
- Flachdach auf dem obersten Geschoss,
 - Flachdächer auf den sonstigen Geschossen zu mindestens 20%,
 - Flachdach in dem Bereich mit einer gem. Planzeichnung festgesetzten zulässigen Wandhöhe von 4 m.
- Ausgenommen von der Begrünungsfestsetzung sind die gem. Ziff. 5.1. zulässigen technischen Dachaufbauten.
Sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorgesehen, sind diese nur zulässig, wenn eine Dachbegrünung sichergestellt werden kann.
- 11.12 Die Dachflächen der Müll- und Fahrradhäuschen sind extensiv zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratdicke von 4 cm vorzusehen.
- 11.13 Von den Festsetzungen gemäß D.11.5 und A.6.3 kann in der Lage abgewichen oder ein flächengleicher Austausch vorgenommen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder zur Be- und Entlüftung der

Tiefgarage geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 3 m vom dargestellten Standort zulässig.

12. Lärmschutz

- 12.1 In Bereichen, in welchen die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts durch den Verkehrslärm überschritten werden, ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der hygienisch erforderliche Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Anwesenheit von Personen gemäß der DIN 1946-6 während deren Nutzung auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.
- 12.2 In Bereichen, in welchen der Orientierungswerte der DIN 18005 von $L_{r,T} = 60$ dB (A) am Tag überschritten wird, ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone oder Loggien) nur zulässig, wenn durch geeignete pegelmindernde Maßnahmen sichergestellt wird, dass innerhalb des Außenwohnbereiches dieser Grenzwert nicht überschritten wird. Dies können z.B. geschlossenen Brüstungen, schallabsorbierende Decken über Loggien oder entsprechende Verglasungen vor den Loggien sein.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Allgemeines

- 1.1 Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).
- 1.2 Niederschlagswasser von Dachflächen, Tiefgaragen und befestigten Flächen ist unter Nutzung der Retentionskapazität der Dachflächen auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist allgemein zulässig.
- 1.3 Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
- 1.4 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 1.5 Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
- 1.6 Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht versehen werden.

- 1.7 Es gilt die Fahrradabstellsatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn in der zum Zeitpunkt des Bauantrages / der Bauanzeige aktuellen Fassung.
- 1.8 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder 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).
- 1.9 Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist für die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe ein schallimmissionstechnischer Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm beim Betrieb dieser Gewerbebetriebe zu erbringen.
- 1.10 Bei einer Vollverglasung der Balkone werden diese auf die Geschossfläche angerechnet.

2. Kommunale Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

3. Baumschutz

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

4. Artenschutz

- 4.1 Rodung von Gehölzvegetation zum Schutz von potentiellen Brutvögeln ist nur zulässig ab Oktober bis spätestens Ende Februar und nach vorheriger Kontrolle durch einen Gutachter vor allem hinsichtlich Baumhöhlen, die für Fledermäuse Quartier sein könnten, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.
- 4.2 Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht auszustatten.
- 4.3 Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht und Spiegelung sind zu vermeiden.

5. DI-Normen

Alle zitierten DI-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

6. Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Bereiche im Planungsgebiet vor. Bei Auftreten optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens auf bisher nicht mit Altlastenverdacht belegten Flächen, die auf eine

schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8. Pflanzliste

Bäume (Solitär, 4 x v., mit Drahtballierung):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher (2 x v., ohne Ballen, 60-100):

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (Solitär, 3 x v., im Container):

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata i.S.	Dreispitz-Jungfernebe

Die Verwendung von Sorten, mit Ausnahme der Vogel-Kirsche, ist bei der Auswahl von Bäumen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2018 hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis 05.07.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2018 hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis 05.07.2018 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 bisbeteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister