



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

A. FESTSETZUNGEN

1. **GELTUNGSBEREICH** Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne
 ■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Nicht zulässig sind Anlagen gem. §4, Abs. 3, Nr. 1 - 5 BauNVO.

3. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 a) GR maximale Grundfläche entsprechend §19 (2) BauNVO
 b) z.B. IV Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
 c) z.B. WH 12,50 maximale Wandhöhe in Metern. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist +559,50 m ü NNH in DHHN 2016, der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der Oberkante der Attika. Für Nebengebäude wie Tiefgaragenzufahrt und Nebengebäude laut sonstige Planzeichen, wird eine Wandhöhe von max. 3,00 m festgesetzt.

4. **BAUWEISE, BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN**
 a) Es gilt die offene Bauweise.
 b) - - - - - Baugrenze
 c) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H
 d) Als Dachform für das Wohngebäude wird ein Pultdach festgesetzt.
 e) Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m, ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschreiten. Die Summe der vortretenden Balkone und Terrassen darf 1/3 der Gesamtgebäuelänge nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche nach A. 3. a) darf durch Balkone, Terrassen usw. um insgesamt max. 50 m² überschritten werden. Die vortretenden Bauteile werden auf die GRZ gemäß §19 (1) und (4) BauNVO nicht angerechnet.

5. **VERKEHRSFLÄCHEN**
 a) Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 b) Zugang und Zufahrt
 c) Private Verkehrsfläche, Geh- und Radweg, Radabstellfläche
 d) Befestigung wasserdurchlässig (Rasenpflaster, Rasengitter, Rasenwabe), Fahr- und Aufstellfläche Feuerwehr
 e) Feuerwehrzufahrt zugunsten Fl. Nr. 1514/27, als Grunddienstbarkeit auf zu belastender Fläche Fl. Nr. 1514/36.
 f) Gehrecht zugunsten Fl. Nr. 1514/27 als Grunddienstbarkeit auf zu belastender Fläche Fl. Nr. 1514/36.

6. **GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG**
 a) Zu pflanzender standortgerechter Laubbau. Der Baum ist zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall in der festgesetzten Pflanzqualität in der folgenden, geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen. Pflanzqualität: STU 25/30, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand. Wuchsordnung I - III

- b) Einzelbaum mit Baumnummer, zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall eines als zu erhalten festgesetzten Baums ist in bis zu 10m Entfernung vom bisherigen Standort eine in Baumart und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung, die den Mindestpflanzqualitäten gem. A. 6.a) bzw. A.6.b) entspricht, vorzunehmen
- c) Einzelbaum mit Nummer, zu fällen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen §44 BNatSchG bzgl. möglicher Fledermausvorkommen ist unmittelbar vor Gehölzrondungen oder Gebäudeabbrissen durch geeignete Kontrollen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verstößen kommt. Es ist eine fachkundige Person mit der Kontrolle zu beauftragen und das Kontrollergebnis der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Hierbei festgestellte, von der Rodung betroffene Baumhöhlen mit einer potentiellen Eignung als Fledermausquartier, sind unabhängig von einer tatsächlichen Nutzung durch Fledermause im Verhältnis 1:3 durch Fledermauskästen auszugleichen. Die Fledermauskästen sind im verbleibenden Gehölzbestand in Kastengruppen zu je 3 Kästen fachgerecht anzubringen, wobei jeweils Fledermauskästen mit unterschiedlicher Bauart und Eignung zu verwenden sind (Flachkästen, Rundkästen, Großraumkästen).
- d) Schnitthecken ausschließlich als einheimisches Laubgehölz, wie Carpinus betulus, Fagus sylvatica oder Acer campestre, zugelassen.
- e) Wandbegrünung, Selbstklimmer oder Ranker an Gerüst, Sol 100-150, 1 Stück / 1,5 - 3 lfm Fassade, je nach Pflanzenart.

7. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- a) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einschließlich Zufahrten. Maßzahl in Metern
 - b) + 5.0 -> Kinderspielfeld nach DIN 18034 mit Angabe der Mindestgröße
 - c) TG Tiefgarage privat, Tiefgaragenzufahrt mit Flachdach ist einzuhalten, Wandhöhe max. 3,00m
 - e) F Fahrradstellplatz
 - f) M Nebengebäude für Abfallentsorgung, Wandhöhe max. 3,00 m.
 - g) TR Trafostation
 - h) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- B. HINWEISE**
- 1. Grundstücksgrenze
 - 2. vorhandene Gebäude
 - 3. mögliche Flächen für EG zugeordnete Wohnungsgärten
 - 4. bisherige Grundstücksgrenze abbrechende Gebäude
 - 5. Hausnummer
 - 6. Flurnummer entfällt
 - 7. 1514/14 Flurnummer
 - 8. 1514/36 Flurnummer verschmolzener Grundstücke

10. Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.
11. Das im Plangebiet angetroffene Auffüllmaterial weist unterschiedliche Schadstoffbelastungen auf und ist organoleptisch auf unterschiedliche Haufwerke zu separieren sowie für die Verwertung repräsentativen Beprobungen zu unterziehen.
12. Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
13. Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.
14. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
15. Der Nachweis von Maßnahmen zur Verringerung des Primärenergieverbrauchs ist nach der Wärmeschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
16. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Versickerung ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWV) eingehalten werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, muss eine wasserrechtliche Gestattung beim Landratsamt München beantragt werden. Die Brauchwasserentwertung über Zisternen ist möglich.
17. Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Die Tiefgaragen- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser kommen (§37 WHG).
18. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir 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).
19. Die Nutzung des thermischen Grundwassers mit Wärmepumpen ist möglich. Bei Erdwärmesonden ist frühzeitig Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu halten.
20. Es müssen recyclebare oder umweltverträgliche, entsorgbare Materialien verwendet werden. Tropenhölzer dürfen nicht verwendet werden.
21. Die Tiefgaragenausfahrt ist so anzulegen, dass die Beeinträchtigung gegenüberliegender schutzbedürftiger Nutzungen durch Lichtmissionen ausfahrender Fahrzeuge minimiert wird. Unabhängig davon, ob die Tiefgarage in das Grundwasser einbindet oder nicht, ist im Hinblick auf einen vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz der Tiefgaragenboden grundsätzlich so dicht auszuführen, dass anfallende Schmutzwasser in einer Verdunstungsrinne aufgefangen und ggf. ordnungsgemäß in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber entsorgt werden können. Eine wasserdurchlässige Pflasterung von Tiefgaragenböden ist tolerierbar, wenn der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m unter dem Tiefgaragenboden liegt. Hier ist dann sicherzustellen, dass keine Lagerung bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, keine Autos in der Tiefgarage gewaschen werden und dass der Tiefgaragenboden trocken gereinigt wird. Die Abluft der Tiefgarage ist so in die freie Windströmung abzuführen, dass keine Belästigung durch Luftschadstoffe auf die Spiel- und Freiflächen sowie in Aufenthaltsräumen von Wohnungen möglich ist.
22. Die Abluft der Tiefgarage ist so in die freie Windströmung abzuführen, dass keine Belästigung durch Luftschadstoffe auf die Spiel- und Freiflächen sowie in Aufenthaltsräumen von Wohnungen möglich ist.
23. Es gilt die Baumschutzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
24. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden. Folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen werden empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
 - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21 – 28 m³
 - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Unter Berücksichtigung der notwendigen Raumansprüche für ein artgerechtes Wachstum ist bei Pflanzungen von Bäumen in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16m2 sowie 1,50m durchwurzelbare Mindestschichtdicke vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Potler), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen. Bei Bäumen im Bereich von offenen Stellplatzanlagen ist außerdem ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme dauerhaft zu gewährleisten.

25. **Pflanzliste:**
 Bäume I. Ordnung, Solitärbäume, Stammumfang (StU) 25-30 cm: Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Celtis occidentalis, Robinia pseudoacacia, Pinus sylvestris
 Bäume II. Ordnung, Hochstämme, StU 25-30 cm: Acer campestre, auch Solitär mehrstämmig B 200-300, H 350-400, Carpinus betulus, Prunus avium, Pyrus pyrastrer, Sorbus domestica
 Bäume III. Ordnung, Hochstämme, StU 16-18 cm, auch Solitär mehrstämmig, B 200-300: Amelanchier lamarckii, Malus sylvestris
 Einfrindungshecken 2x verpflanzt, Höhe 150 – 175 cm: Carpinus betulus, Acer campestre, Cornus mas, Fagus sylvatica
26. Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit oder können bei Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 wurde mit Begründung und Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2023 bis 06.04.2023 im Rathaus Ottobrunn öffentlich ausgelegt.
 2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 03.03.2023 bis 06.04.2023 stattgefunden.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 wurde mit Begründung und Gutachten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 im Internet veröffentlicht und im Rathaus Ottobrunn durch Auslegung veröffentlicht.
 4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.
 5. Die Gemeinde Ottobrunn hat den Bebauungsplan Nr. 127 mit Beschluss des Planungsausschusses vom _____.2026 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom _____.2026 als Satzung beschlossen.
- Ottobrunn, den _____. 2026
 Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 127 wurde am _____.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflecken bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 127 in Kraft und kann ab _____.2026 auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung eingesehen werden.
- Ottobrunn, den _____. 2026
 Thomas Loderer, Erster Bürgermeister



AUFGESTELLT: 16.06.2020
 FASSUNG: 14.04.2026