



# GEMEINDE OTTOBRUNN



---

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 Zaunkönigstraße

B: Textliche Festsetzung

---

Planverfasser: **STUDIOSOKO GbR**, Corneliusstr. 9, RGB, 80469 München

## **TEIL B: Textliche Festsetzung**

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten sowie Nebenanlagen und Flächen für Fahrradstellplätze bis zu 50% der Grundfläche überschritten werden.

### **1.2 Dachform, Dachaufbauten**

- a) Für Nebenanlagen und das Rampengebäude der TG wird ein Flachdach festgesetzt.
- b) Die Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm bei Flachdächern der Nebenanlagen und von mind. 20 cm bei Flachdächern des Hauptgebäudes vorzusehen. Für mind. 70 % der zu begrünenden Dachfläche sind standortgerechte Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen. Von der Begrünung ausgenommen sind Teilbereiche, die für technische Dachaufbauten auf dem Hauptgebäude benötigt werden. Die Begrünung kann mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, kombiniert werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die geeigneten Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Auf den geeigneten Dachflächen dürfen diese Anlagen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die erforderliche Fläche der Photovoltaikanlagen kann auch an der Fassade der jeweiligen Gebäude angebracht werden.

### **1.3 Nebenanlagen, Garagen, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze**

- a) Es werden 0,8 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Im Übrigen gelten die Satzung über die Herstellung für Fahrräder und Kraftfahrzeuge der Gemeinde bzw. die GaStellV in der jeweils geltenden Fassung.
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb des im Plan dargestellten Bauräumes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung von Tiefgaragen sowie der Trafostation
- c) Stellplätze, Terrassen, Pergolen und zur Unterbringung von Abfallbehältern notwendige Gehäuse, Verkleidungen und Unterstelldächer sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- c) Die durchwurzelbare Erdüberdeckung wird mit mind. 0,60 m (einschließlich Filterschicht) bei nicht überbauten Tiefgaragenflächen festgesetzt. In den Bereichen von festgesetzten Baumpflanzungen beträgt die Erdüberdeckung min. 1,00 m.

### **1.4 Schallschutztechnische Festsetzungen, Immissionsschutz**

- a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten.
- b) Einer Überschreitung der Orientierungswerte ist durch eine geeignete Grundrissorientierung entgegenzuwirken.

Sofern bei dem geplanten Gebäude zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den gekennzeichneten Fassaden vorgesehen werden, ist eine der beiden

nachfolgenden Maßnahmen zur kontinuierlichen schalldämmenden Belüftung der Räume zu realisieren:

- Den Fenstern ist ein verglaster Vorbau (Wintergartenkonstruktion) vorzulagern (sollte ein Raum mehr als ein Fenster in dem genannten Fassadenbereich haben, genügt die Maßnahme bei einem der Fenster)
- In dem Schlafraum ist eine schal/dämmende Lüftungseinrichtung einzubauen, mit der die benötigte Luftwechselrate sichergestellt wird (die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf durch die schalldämmende Lüftungseinrichtung nicht wesentlich vermindert werden)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.

- d) Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- e) Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen und nach Stand der Technik schallabsorbierend auszuführen.

## 1.5 Grünordnung

- a) Je angefangene 100qm Baugrundstücksfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität in der folgenden geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen und zu erhalten.
- b) Nebenanlagen und Wände der Tiefgaragenabfahrten, sowie fensterlose Flächen der Hauptgebäude sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen oder Sträuchern zu begrünen und zu erhalten, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm. Kletter-, Rank- oder Schlinggehölze, Mindestqualität: Topfballen, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Hier können Rankhilfen aus Seilsystemen oder Metallstäbe zum Einsatz kommen, welche an der Fassade befestigt werden. Ausgefallene Pflanzen sind in der festgesetzten Pflanzqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Einfriedungen sind als hinterpflanzte Maschendrahtzäune nur für die Kinderspielplätze mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
- d) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- e) Telekommunikations- und Stromleitungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
- f) Gartenhäuschen sind nicht zulässig.
- g) Wege und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu versehen.
- h) Unter Berücksichtigung der notwendigen Raumansprüche für ein artengerechtes Wachstum ist bei Pflanzungen von Bäumen in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16m<sup>2</sup> sowie 1,50m durchwurzelbarer Mindestschichtdicke vorzusehen.

## 1.6 Niederschlagsmanagement

- a) Es gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV).

- b) Niederschlagswasser von Dachflächen, Tiefgaragen und befestigten Flächen ist unter Mitnutzung der Retentionskapazität der Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

## 1.7 Artenschutz

- a) Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht versehen werden.
- b) Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10% aufweisen.
- c) Etwaige Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Vor Rodung von Gehölzen mit Nestern der Saatkrähe ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern einzuholen.

Ottobrunn, den

---

Thomas Loderer, Erster Bürgermeister