

Formulierungsvorschläge für das Bebauungsplangebiet Nr. 10 R „Rosenheimer Landstraße 69“ in 85521 Ottobrunn

Stand vom 24.11.2025

1 Festsetzungen zum Verkehrslärm

Für die Würdigung der Geräuschsituation durch Verkehrslärm werden die folgenden Formulierungen für den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 R „Rosenheimer Landstraße 69“ vorgeschlagen, die rechtlich zu prüfen sind.

Der *kursiv* dargestellte Text ist vom Ersteller des gegenständlichen Bebauungsplans sinngemäß anzupassen.

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungsvorschläge zu Außenwohnbereichen

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel tags einen Wert von 60 dB(A) überschreitet (*siehe Anlage #, blaue Kennzeichnung ▲▲*), sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen (Terrassen, Balkone, Loggien, usw.) so anzuordnen bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Verglasungen, Teilverglasungen, usw.) so zu schützen, dass dort ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) durch einwirkenden Verkehrslärm im Tagzeitraum nicht überschritten wird.

Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum einen Wert von 60 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum einen Wert von 50 dB(A) überschreitet (*siehe Anlage #, blaue Kennzeichnung ▲▲*), ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn

- a) in den betreffenden Räumen fensterunabhängig ein ausreichender hygienischer Mindestluftwechsel sichergestellt ist (z. B. schallgedämmte Außenluftdurchlässe), oder
- b) der erforderliche hygienische Mindestluftwechsel über Fassaden erfolgt, an denen der jeweilige maßgebliche Beurteilungspegel im Tag- bzw. Nachtzeitraum die vorgenannten Werte nicht überschreitet.

Darüber hinaus kann die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen an den betroffenen Fassaden zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Außenwohnbereiche, Laubengänge, kalte Wintergärten, vorgehängte Fassaden) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor den Fenstern dieser Räume den Wert von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Aufenthaltsräumen von Büronutzungen

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel im Tag- oder Nachtzeitraum einen Wert von 60 dB(A) überschreitet (*siehe Anlage #, blaue Kennzeichnung ▲▲*) ist die Anordnung von Büroräumen o. Ä. nur zulässig, wenn

- a) in den betreffenden Räumen fensterunabhängig ein ausreichender hygienischer Mindestluftwechsel sichergestellt ist (z. B. schallgedämmte Außenluftdurchlässe), oder
- b) der erforderliche hygienische Mindestluftwechsel über Fassaden erfolgt, an denen der jeweilige maßgebliche Beurteilungspegel im Tag- bzw. Nachtzeitraum den vorgenannten Wert nicht überschreitet.

Darüber hinaus kann die Anordnung von Büroräumen o. Ä. an den betroffenen Fassaden zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Außenwohnbereiche, Laubengänge, kalte Wintergärten, vorgehängte Fassaden) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor den Fenstern dieser Räume den Wert von 60 dB(A) tags und nachts nicht überschreitet.

2 Festsetzungen zum Anlagenlärm

Für die Würdigung der Geräuschsituation durch Anlagenlärmimmissionen werden für den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 R „Rosenheimer Landstraße 69“ die folgenden Formulierungen vorgeschlagen, die rechtlich geprüft werden sollten.

Der *kursiv* dargestellte Text ist vom Ersteller des gegenständlichen Bebauungsplans sinngemäß anzupassen.

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungsvorschläge zur Tiefgarage

Die Tiefgarage im Plangebiet ist mit geschlossenen Rampen auszuführen. Innenseitig ist die Rampe an den Seitenwänden und im Deckenbereich schallabsorbierend flächenanteilig mindestens zu 60 % mit einem mittleren Absorptionsgrad $\alpha_p \geq 0,8$ bei 500 Hz zu bekleiden.

Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist mit einem Fahrbahnbelag ohne Riffelung auszuführen. Die Ausführung der Garagentore und der Entwässerungsrinnen hat dem Stand der Lärminderungs-technik zu entsprechen.

3 Hinweisvorschläge

3.1 Hinweisvorschlag für passiven Lärmschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach der zum Zeitpunkt der Errichtung und Änderung öffentlich-rechtlich eingeführten technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes nach den Technischen Baubestimmungen in Bayern zu beachten. Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

Hinweis: Seit dem 01.04.2021 ist DIN 4109-1:2018-01 die öffentlich-rechtlich eingeführte technische Regel bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm in Bayern.

3.2 Hinweisvorschlag für gebäudetechnische Anlagen

Gebäudetechnische Anlagen einschließlich der zugehörigen Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, damit die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Insbesondere sind lärmarme Lüfter und Antriebsaggregate vorzusehen, die schwingungsisoliert aufgestellt werden. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.







Bebauungsplangebiet Nr. 10 R
„Rosenheimer Landstraße 69“
in 85521 Ottobrunn

Datum: 20.11.2025

Planzeichen Festsetzungsvorschläge



Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Plangebäude
-  Kennz. Festsetzungen Verkehrslärm

