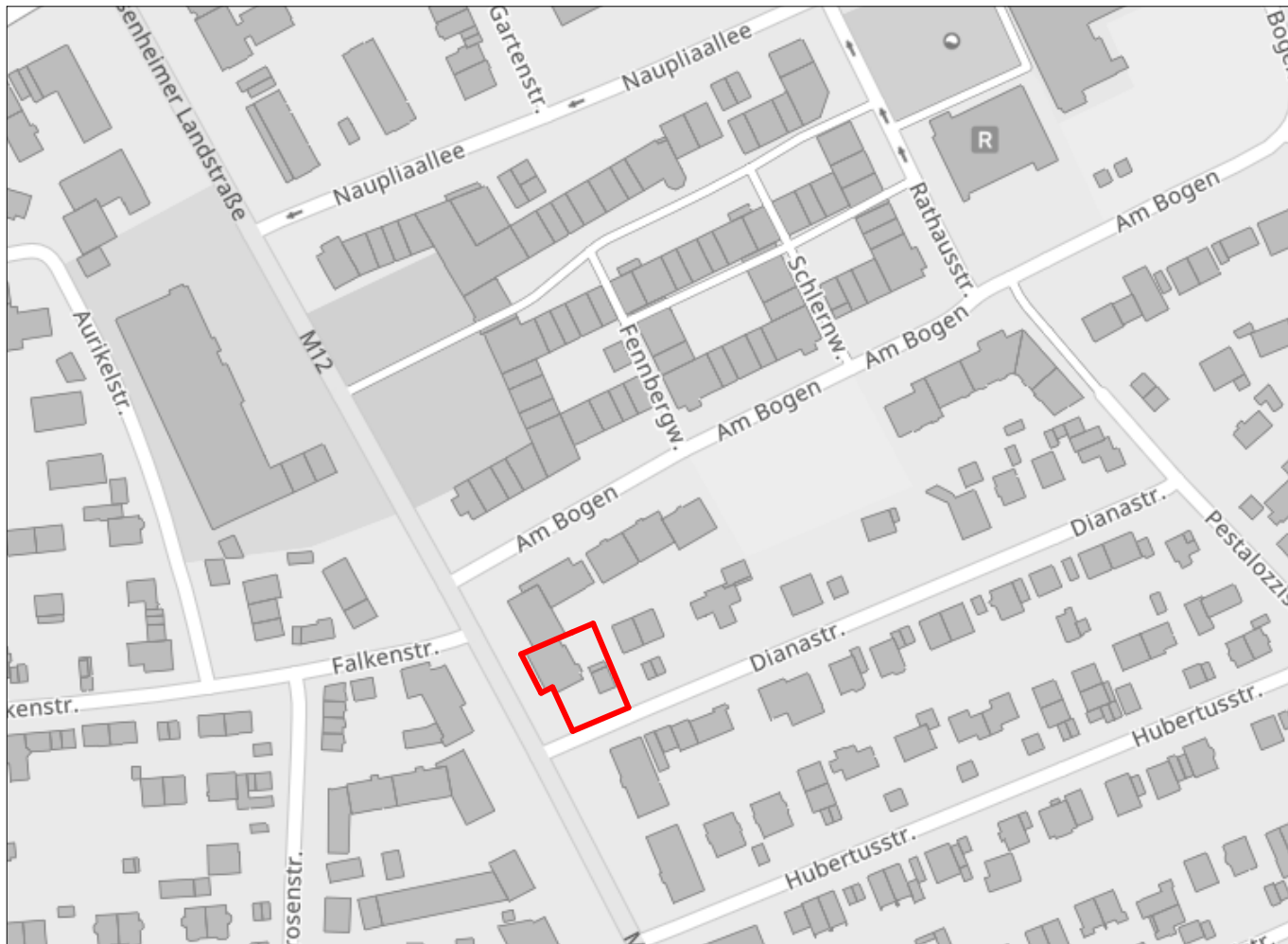




# GEMEINDE OTTOBRUNN



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

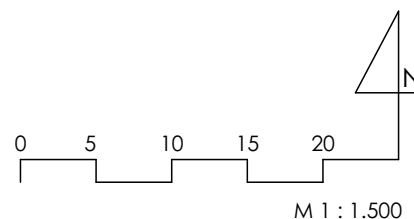
## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 146 "ROSENHEIMER LANDSTRASSE 69"

Flurnummern 1690/26 und 1690/60 T

VORENTWURF

Stand 14.04.2026

| Planstand                        | Datum          |
|----------------------------------|----------------|
| Vorentwurf                       | 14.04.2026     |
| Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | xx.xx.2026 bis |
| Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | xx.xx.2026     |
| Entwurf                          |                |
| Auslegungsbeschluss              |                |
| Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |                |
| Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |                |
| Satzungsbeschluss                |                |



M 1 : 1.500

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

VORHABENTRÄGER:

meine Volksbank Raiffeisenbank eG  
Tegernseestraße 20  
83022 Rosenheim



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ottobrunn erlässt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 146 "Rosenheimer Landstraße 69" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 R "Mittlerer Abschnitt der Rosenheimer Landstraße von der Hans-Kreß-Straße bis zur Jagdstraße" - 3. Änderung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

Planteil 1:           Bebauungsplan mit Festsetzungen (A) und Hinweisen durch Planzeichen (B)  
Planteil 2:           Festsetzungen (C) und Hinweise (D) durch Text  
Planteil 3:           Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt ist eine Begründung.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs




### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1       MI           Mischgebiet gem. C.1



### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1       GR 365 m<sup>2</sup>    Grundfläche  
3.2       GF 1.200 m<sup>2</sup>   Geschossfläche als Höchstmaß  
3.3       WH 11,0 m      Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt  
                          als Höchstmaß, z.B. 11,0 m

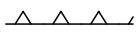
### 4 BAUGRENZEN UND GESTALTUNG

- 4.1               Baulinie  
4.2               Baugrenze  
4.3       SD            Satteldach gem. C.6.1  
4.4               Firstrichtung  
4.5       a            abweichende Bauweise gem. C.3.2





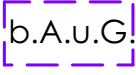
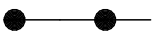
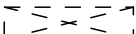
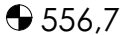
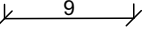
### 5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1               Straßenverkehrsfläche  
5.2               Straßenbegrenzungslinie

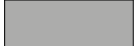
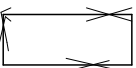






## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1  Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. C.8.1, C.8.2 und C.8.3

## 7 SONSTIGES

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Müll
- 7.2  St Stellplätze
- 7.3  FSt Fahrradstellplätze
- 7.4  M Müll
- 7.5  bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche
- 7.6  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 7.7  Arkade
- 7.8  Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN im DHHN 2016
- 7.9  Maßzahl in m, z.B. 6,0

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  Gebäudebestand
- 2  zu entfernendes Gebäude
- 3  vorgeschlagene Form der Baukörper
- 4  Grundstücksgrenze
- 5  Flurstücksnummer, z.B. 1690/26
- 6  Fußweg
- 7  vorgeschlagener Standort für Stellplätze
- 8  Rampe Tiefgarage