

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

- Wohnnutzungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Wohnnutzung zugeordnete Treppenhäuser.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Ferienwohnungen

1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die gem. A.3.1 festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 205 m² überschritten werden.

2.2 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 556,7 m ü. NHN (DHHN 2016) (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt für die gem. A.3.3 festgesetzte Wandhöhe von 11,0 m entspricht dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand. Der obere Bezugspunkt für die gem. A.3.3 festgesetzte Wandhöhe von 7,50 m entspricht der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand.

2.3 Die gem. A.3.3 festgesetzte Wandhöhe von 7,50 m darf durch Absturzsicherungen um bis zu 1,10 m überschritten werden, wenn diese um mind. 0,4 ihrer Höhe gemessen ab Oberkante Absturzsicherung von der aufgehenden Wandhaut zurücktreten.

2.4 Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

2.5 Im Bereich der gem. A.7.7 festgesetzten Arkade ist eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m sicherzustellen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Bauweise

3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gem. A.7.1 festgesetzten Fläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Werbeanlagen.

3.2 Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es muss an die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4 Stellplätze und Tiefgaragen

- 4.1 Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gem. A.7.5 festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gem. A.7.1 festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Elektroladestationen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen gem. A.7.1 und innerhalb der Flächen gem. A.7.5 zulässig.

5 Abstandsflächen

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien und deren Vermaßung bestimmen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen.

6 Gestaltung

- 6.1 Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer max. Neigung von 35° zulässig.
- 6.2 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut mit einem maximalen Aufbau von 20 cm installiert werden. Sonstige Technische Dachaufbauten sind unzulässig.
- 6.3 Absturzsicherungen sind transparent oder als Geländer herzustellen.
- 6.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen am Ort der Leistung zulässig.
- 6.5 Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen.
- 6.6 Zulässig sind ein Fahnenmast mit einer Höhe von bis zu 6,0 m sowie eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 3,0 m und einer Breite von maximal 1,5 m.

7 Immissionsschutz

- 7.1 In den gem. A.6.1 festgesetzten Fassadenbereichen 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.
- 7.2 In den gem. A.6.1 festgesetzten Fassadenbereichen 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 Tagzeitraum einen Wert von 60 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Ausnahmsweise kann die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen 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.

- 7.3 In den gem. A.6.1 festgesetzten Fassadenbereichen ist die Anordnung von Büroräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen 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- und Nachtzeitraum einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Ausnahmsweise kann die Anordnung von Büroräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen 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.

- 7.4 Die Tiefgarage 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 Lärminderungstechnik zu entsprechen.

8 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 8.1 Aufschüttungen sind bis zu einem maximalen Höhenniveau von 0,7 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (556,7 m ü NN) zulässig.
- 8.2 Abgrabungen sind maximal bis zum Höhenniveau der jeweils benachbarten Grundstücksgrenzen, bzw. der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.
- 8.3 Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ist die Herstellung von Stützmauern von maximal 0,9 m Höhe zulässig. Die Mauern müssen einen Abstand von mind. 0,5 m und max. 1,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten. In diesem Bereich ist eine Hecke aus Sträuchern gem. C.9.3 und C.9.4 zu pflanzen. Darüber hinaus sind Stützmauern zur Abgrenzung und Sicherung des erforderlichen Wurzelraums von Bäumen zulässig.

9 Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in ihrer Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen gem. C.10.3 zu entsprechen.
- 9.2 Im Baugebiet sind mindestens 1 Laubbaum 1. Wuchsordnung, 1 Laubbaum 2. Wuchsordnung sowie 5 Sträucher gem. der Güteanforderungen gem. Ziff. C.10.3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm
 - Laubbäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 -100 cm
 - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 9.4 Pflanzliste:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung
- | | |
|------------------------------|------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Ginkgo biloba</i> | Ginkgo |
| <i>Platanus x acerifolia</i> | Ahornblättrige Platane |
- Laubbäume 2. Wuchsordnung
- | | |
|-----------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Pyrus pyraster</i> | Holz-Birne |
- Sträucher
- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | Kupfer-Felsenbirne |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Deutzia scabra</i> | Raue Deutzie |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | Europäischer Pfeifenstrauch |
| <i>Potentilla fruticosa</i> | Fingerstrauch |
| <i>Ribes alpinum</i> | Johannisbeere |
- 9.5 Unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mind. 1,00 m mächtigen, fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Bei Pflanzung von Bäumen auf unterbauten Flächen oder in Belagsflächen ist darüber hinaus ein durchwurzelbarer Raum von 24 m³ vorzusehen.
- 9.6 Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebiets sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen. Zugänge und Wege sowie Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

- 9.7 Das Dach der Tiefgaragenzufahrt ist auf einer Fläche von mind. 80 % der Dachfläche mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von mind. 20 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.8 Nebenanlagen wie Müllhäuser und Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie die östliche Fassade des Gebäudes auf einer Länge von mind. 10 m sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Durchführungsvertrag

- 1.1 Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger am **XX.XX.2026** den Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

2 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 2.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

3 Artenschutz

- 3.1 Rodungsfrist:
Im Rahmen des Vorhabens dürfen Rodung von Gehölzen, sowie Räumarbeiten auf der Fläche nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Das heißt die Fristen gemäß §39 Abs. 5 (BNatSchG, 2009, früher Art. 13e Bay-NatSchG) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot von 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.
- 3.2 Minimierung Gehölzeingriffe und optische Störungen:
Die notwendigen Eingriffe in Gehölze sind generell so gering und kleinflächig wie möglich zu halten. Bei der Beleuchtung der Gebäude bzw. Flächen muss darauf geachtet werden, dass sich der Leuchtkegel auf die für Menschen notwendigen Bereiche beschränkt und Gehölze nicht angeleuchtet werden.

4 Grundwasser

- 4.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.
- 4.2 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

5 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 5.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird 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) verwiesen.

- 5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Bauantrags die Vorlage eines Nachweises für das Regenwassermanagement verlangen kann, in dem aufgezeigt wird, dass es durch Starkregenereignisse nicht zu Schäden am Gebäude (z.B. Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse) kommt.
- 5.3 Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

6 Bodenschutz

- 6.1 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
- 6.2 Sollten bei Aushubarbeiten optische und 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).

7 Grünplanung

- 7.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Bauantrags die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit Baumbestandsplan verlangen kann.

8 Baumschutz

- 8.1 Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- 8.2 Es wird auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

9 Leitungs- und Trassenschutz

- 9.1 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ – aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln – wird verwiesen.

10 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug

- 10.1 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.

- 10.2 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.

11 Denkmalschutz

- 11.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 15.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden.
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 bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet und im Rathaus Ottobrunn durch Auslegung veröffentlicht.
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. Ausgefertigt,

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -