

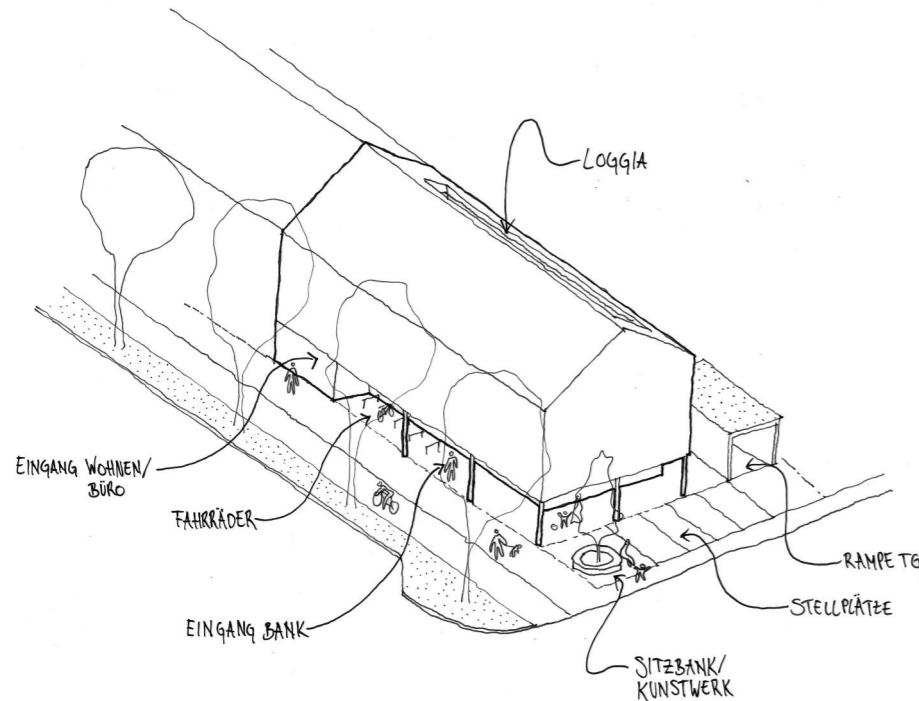
# Neubau Büro-/Wohngebäude VR-Bank Ottobrunn

## Rosenheimer Landstr. 69, 85521 Ottobrunn

### Vorhabenplanung VR-Bank Ottobrunn

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung  
Nr. 146 "Rosenheimer Landstraße 69"

Datum: 14.04.2026



Vorhabenträger:

**Meine Volksbank Raiffeisenbank eG**

Baumanagement

Hr. Thomas Guglhör, Hr. Korbinian Bernhard

Tegernseestr. 20

83022 Rosenheim

thomas.guglhoer@vb-rb.de

korbinian.bernhard@vb-rb.de

Verfasser:

**Vallentin + Reichmann Architekten**

Dr.-Ing. Rainer Vallentin

Dipl.-Ing. Alexander Reichmann

Frei-Otto-Str. 10, 80797 München

Tel. 089 / 24405 846 -0

Altdorferstr. 7, 84453 Mühldorf

Tel. 08631 / 16 25 32

reichmann@vraie.de

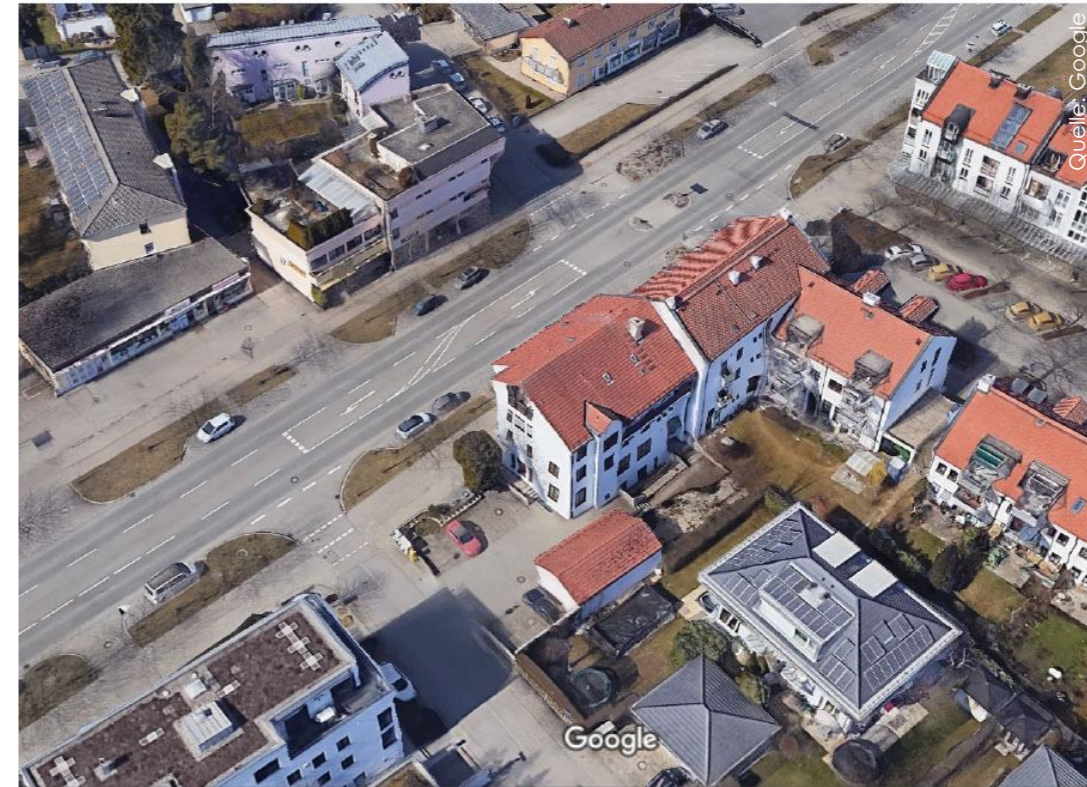
www.vallentin-reichmann.de

#### Planliste:

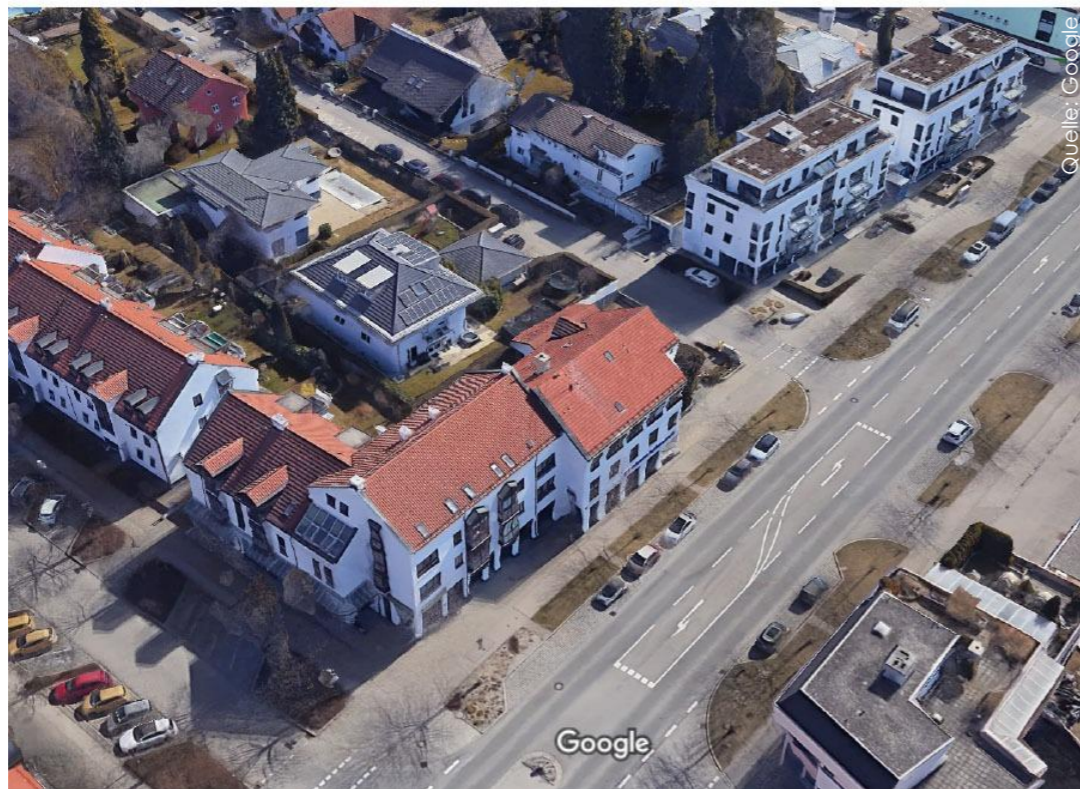
- 01 Übersicht
- 02 Luftbilder Bestandsgebäude
- 03 Modellfotos Neuplanung
- 04 Lageplan
- 05 Grundriss und Freiflächenplan EG
- 06 Grundrisse OG-DG Aufteilung
- 07 Grundriss UG
- 08 Schnitt AA
- 09 Schnitt CC
- 10 Schnitt BB
- 11 Ansichten
- 12 GRZ/GFZ
- 13 Stellplatznachweis PKW
- 14 Stellplatznachweis Fahrrad
- 15 Abstandsflächen
- 16 Außendarstellung Grundriss
- 17 Außendarstellung Ansichten



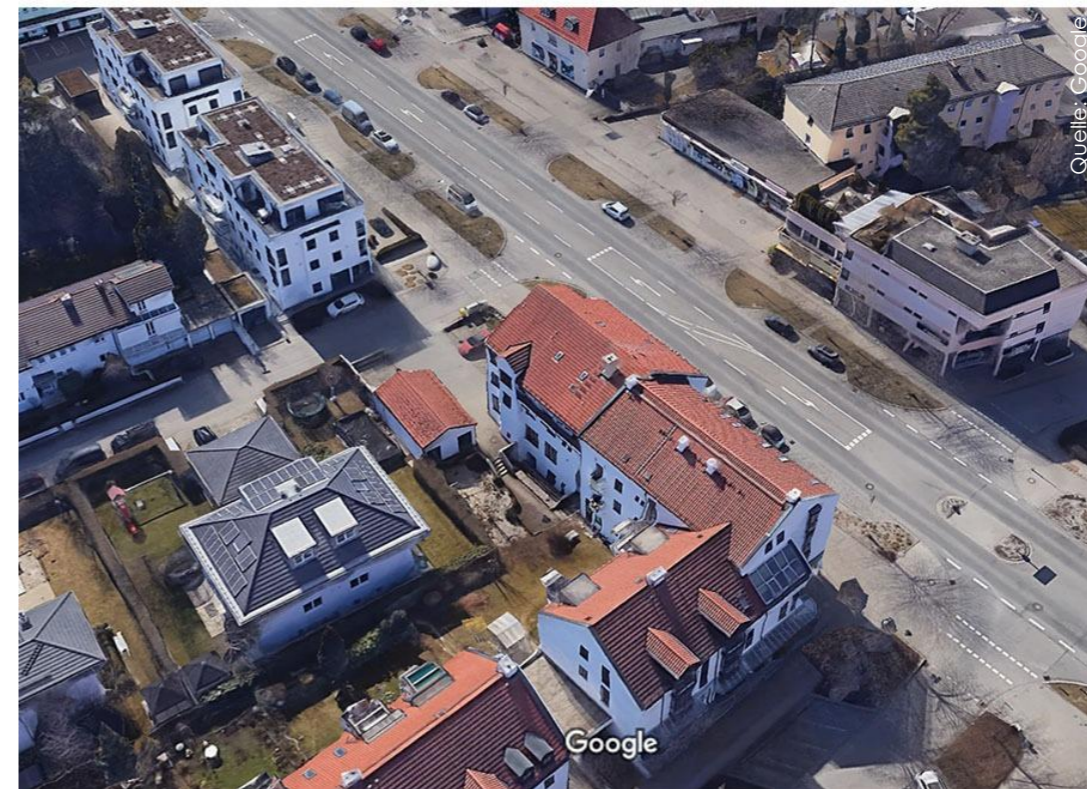
Blick Süd-Ost



Blick Süd-West



Blick Nord-Ost



Blick Nord-West



Vogelperspektive



Perspektive Süd-West



Perspektive Nord-Ost



Perspektive Süd-Ost





**Legende**

- Allgemeines
- Höhe Planung
- Höhe Bestand
- Belagsflächen**
  - Betonplatten (35x35cm, d: 6,5cm), nur auf öffentlichem Grund
  - Betonpflaster (20x20cm, d: 8cm), versickerungsfähig
  - Betonpflaster mit Rasenfuge (20x20cm, d: 8cm)
- Grünflächen (Bestand und Neuanlage)**
  - Bestandsbaum
  - Baum-Neupflanzungen (inkl. Baums substrat, Dünger, Kompost & Baumbefestigung)
  - Sträucher (Oberboden 50cm, inkl. Boden lockern, Dünger, Kompost)
  - Hecke (1-reihig; 2,5 Stk./lfm; Oberboden 50cm)
  - Blühfläche (20cm Oberboden)
  - Substrat für Kletterpflanzen mit Kiesbedeckung (30cm Oberboden)

**Bepflanzung Vegetationsflächen**

**Bodendecker/Unterpflanzungen** (flächige Pflanzungen)  
 Wildblumenmischung mit mind. 50 autochthonen Spezies

**Bäume**

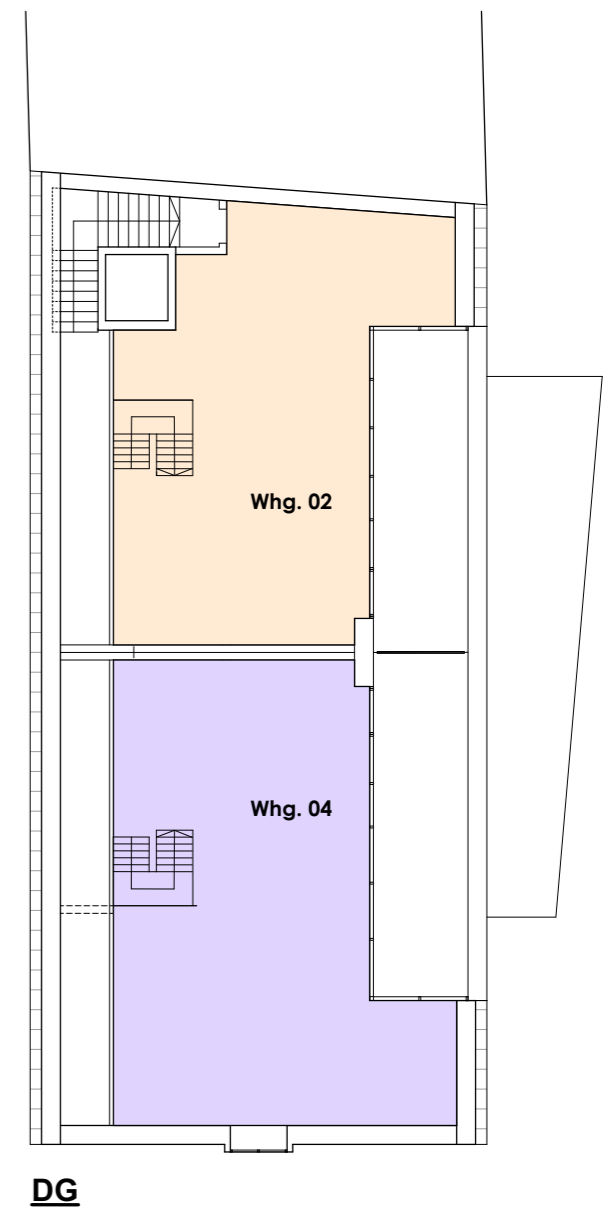
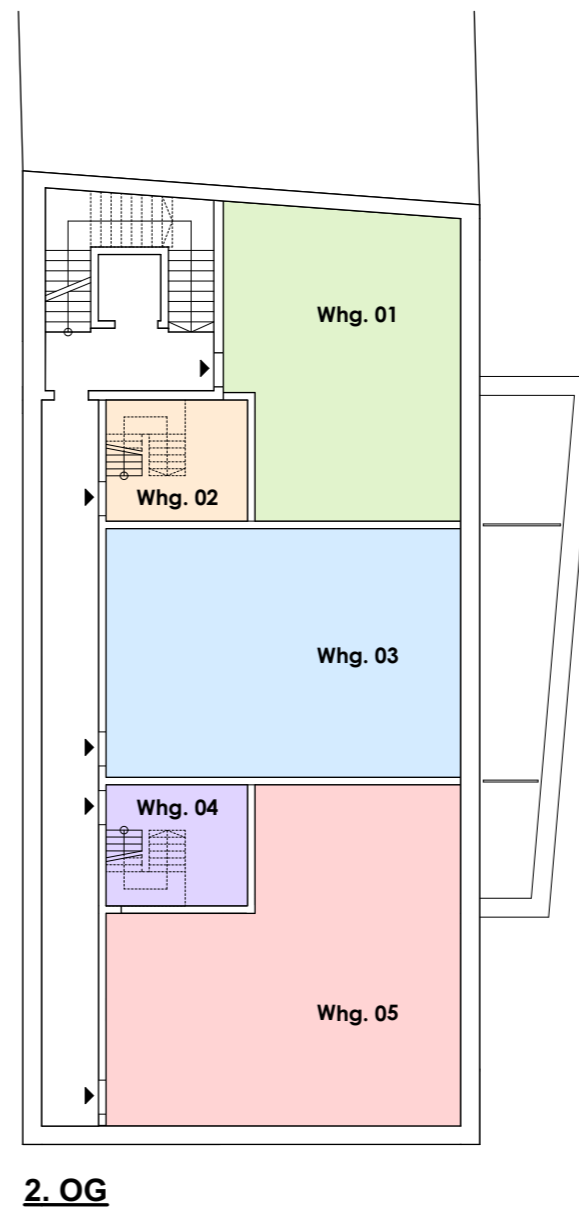
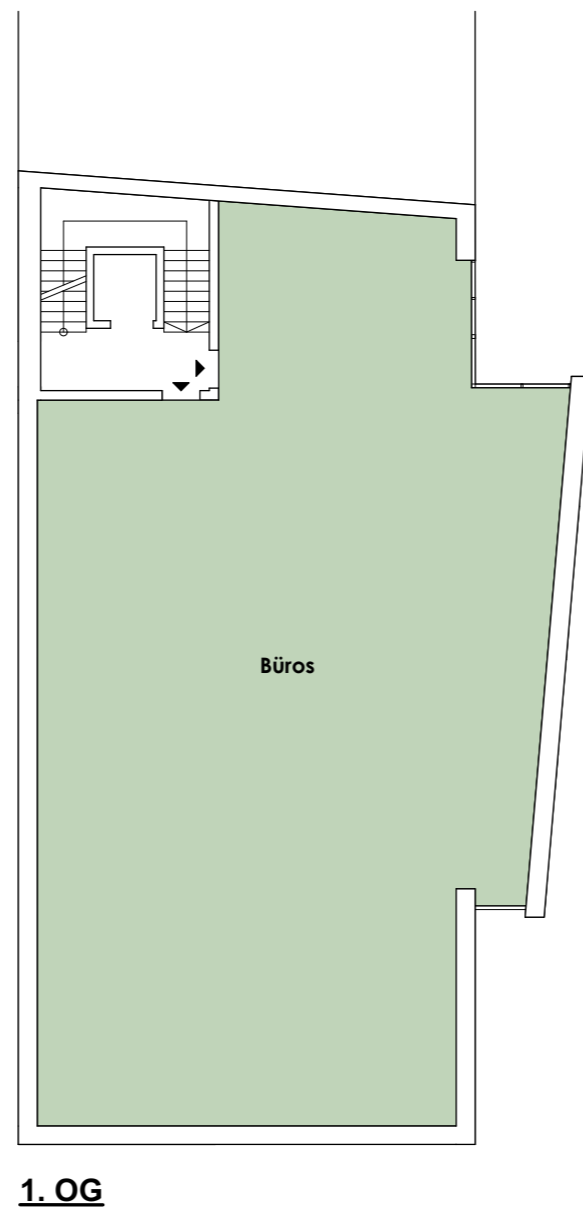
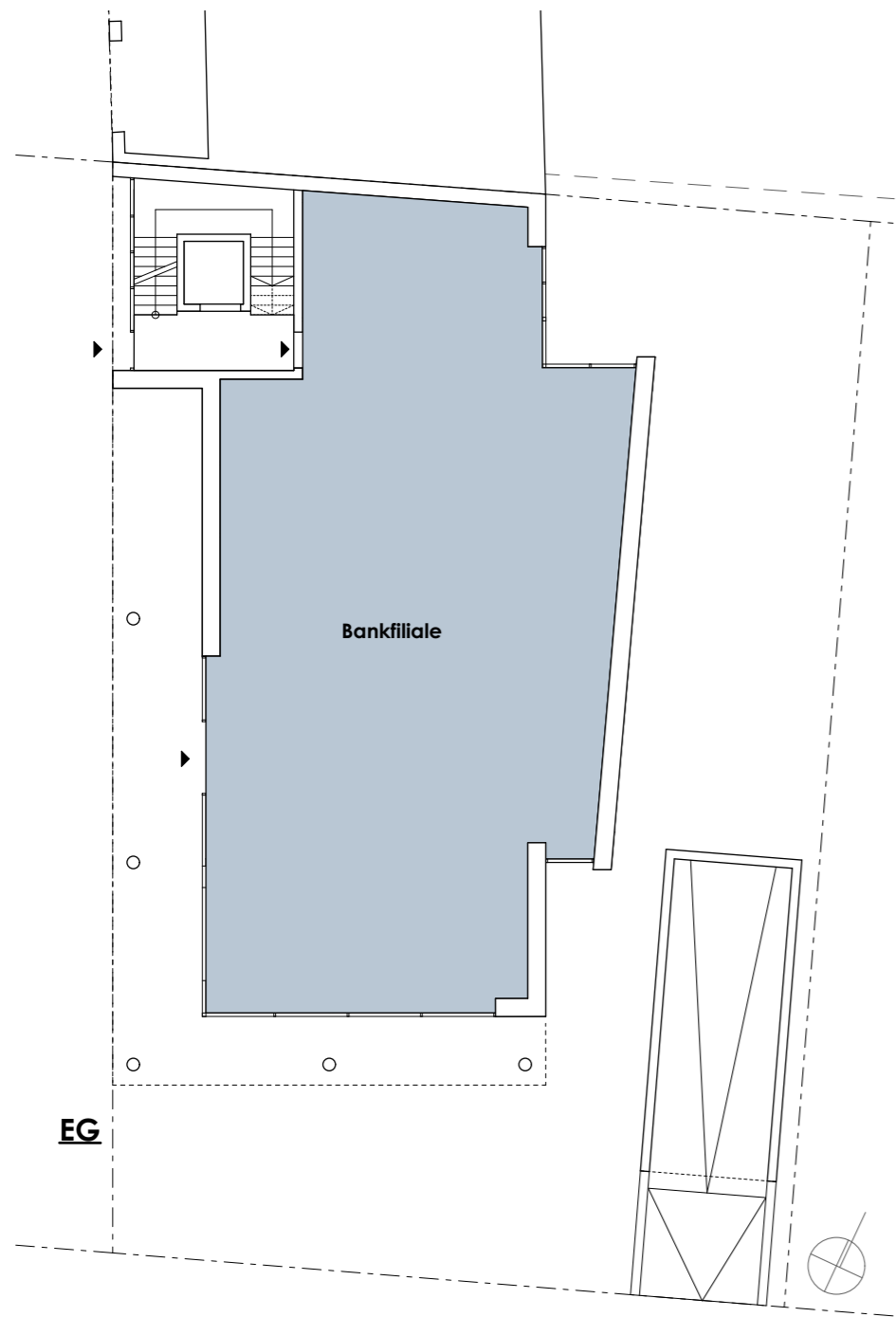
gem. D. Festsetzung durch Text  
 z.B. *Acer Platanoides*  
 HSt., 3xv.; STU 20-25  
 z.B. *Ginkgo biloba*  
 HSt., 3xv.; STU 20-25

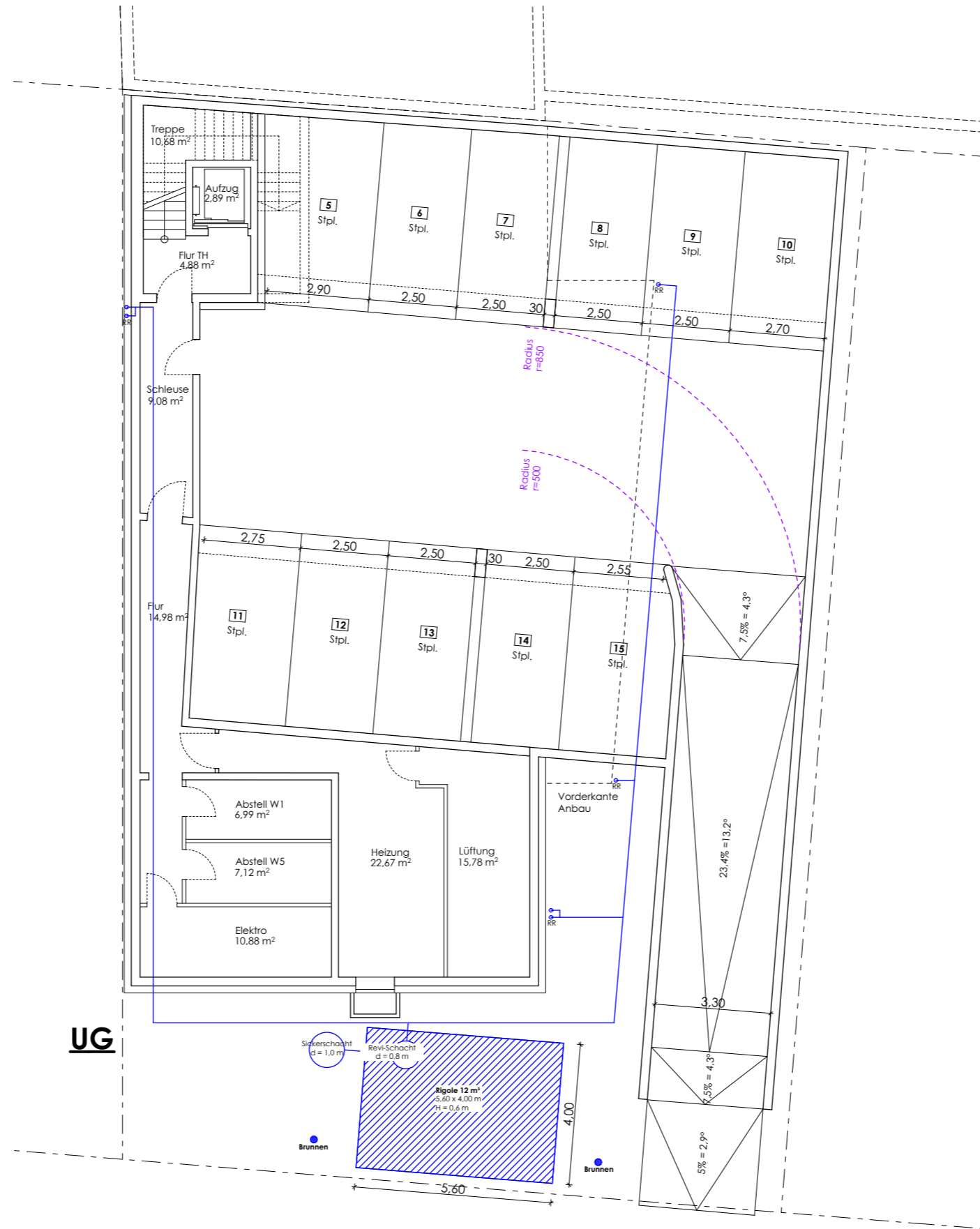
**Heckenpflanzungen**

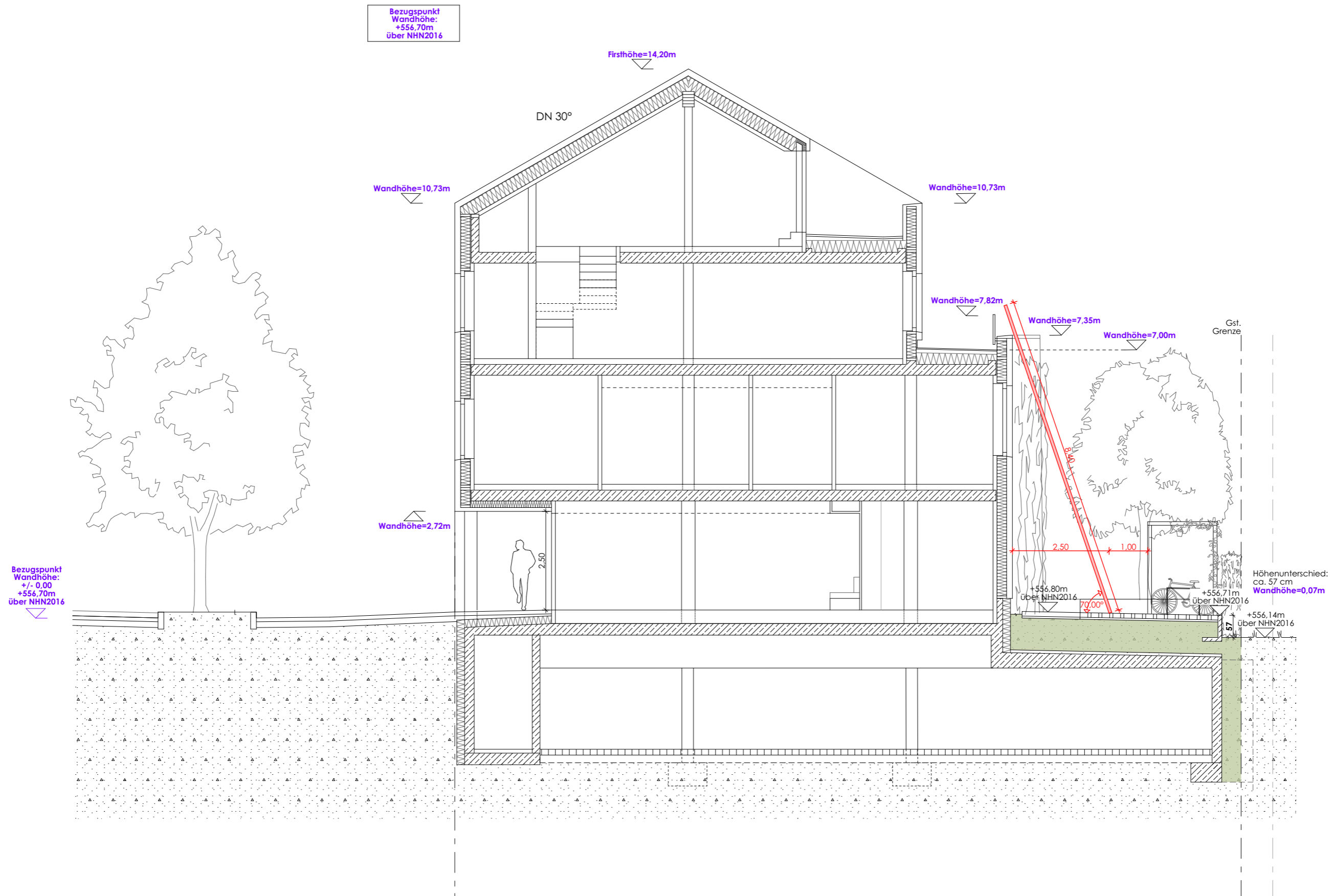
gem. D. Festsetzung durch Text  
 z.B. *Carpinus betulus*  
 Sol., 2xv.

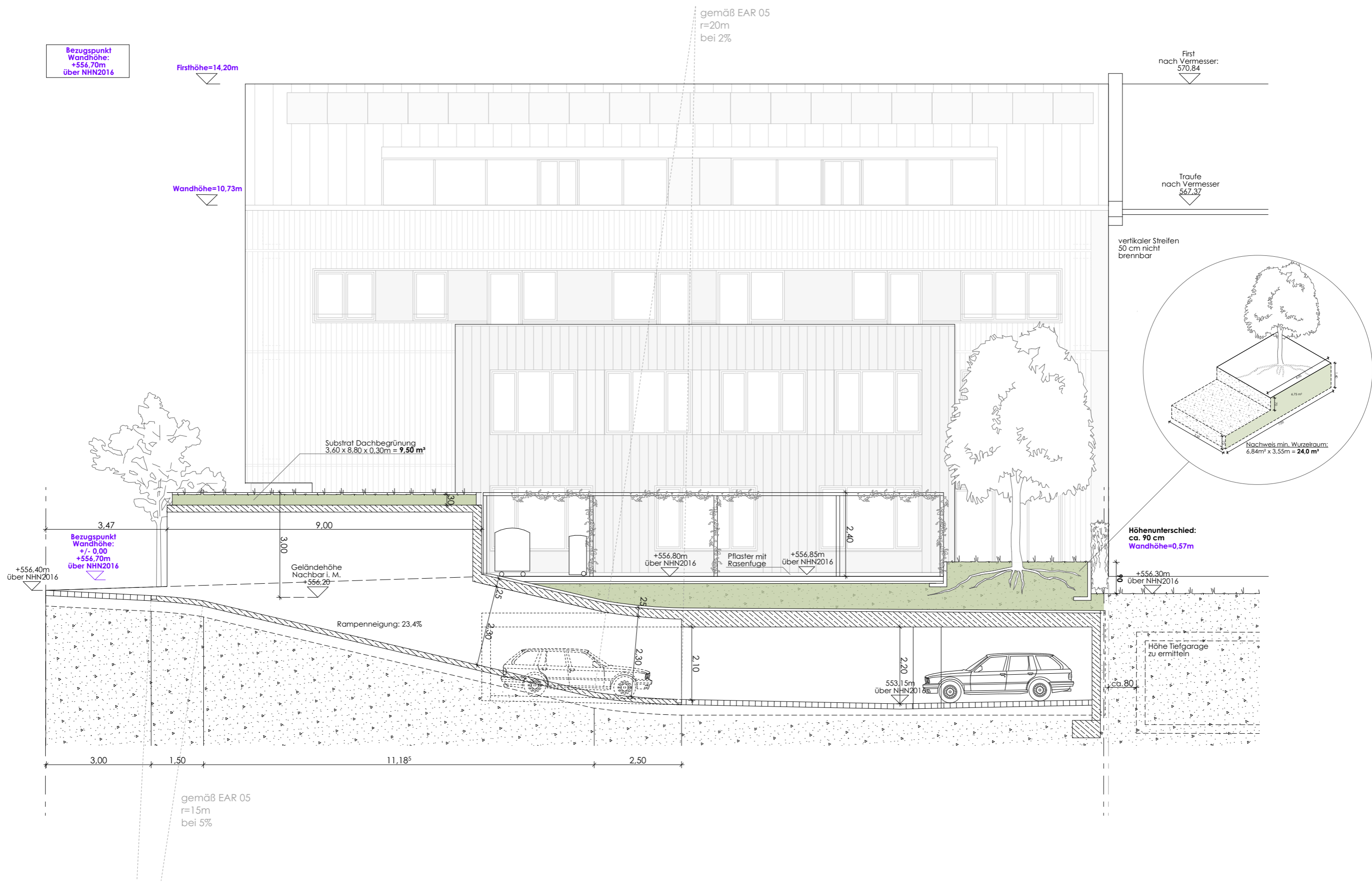
**Strauchpflanzungen**

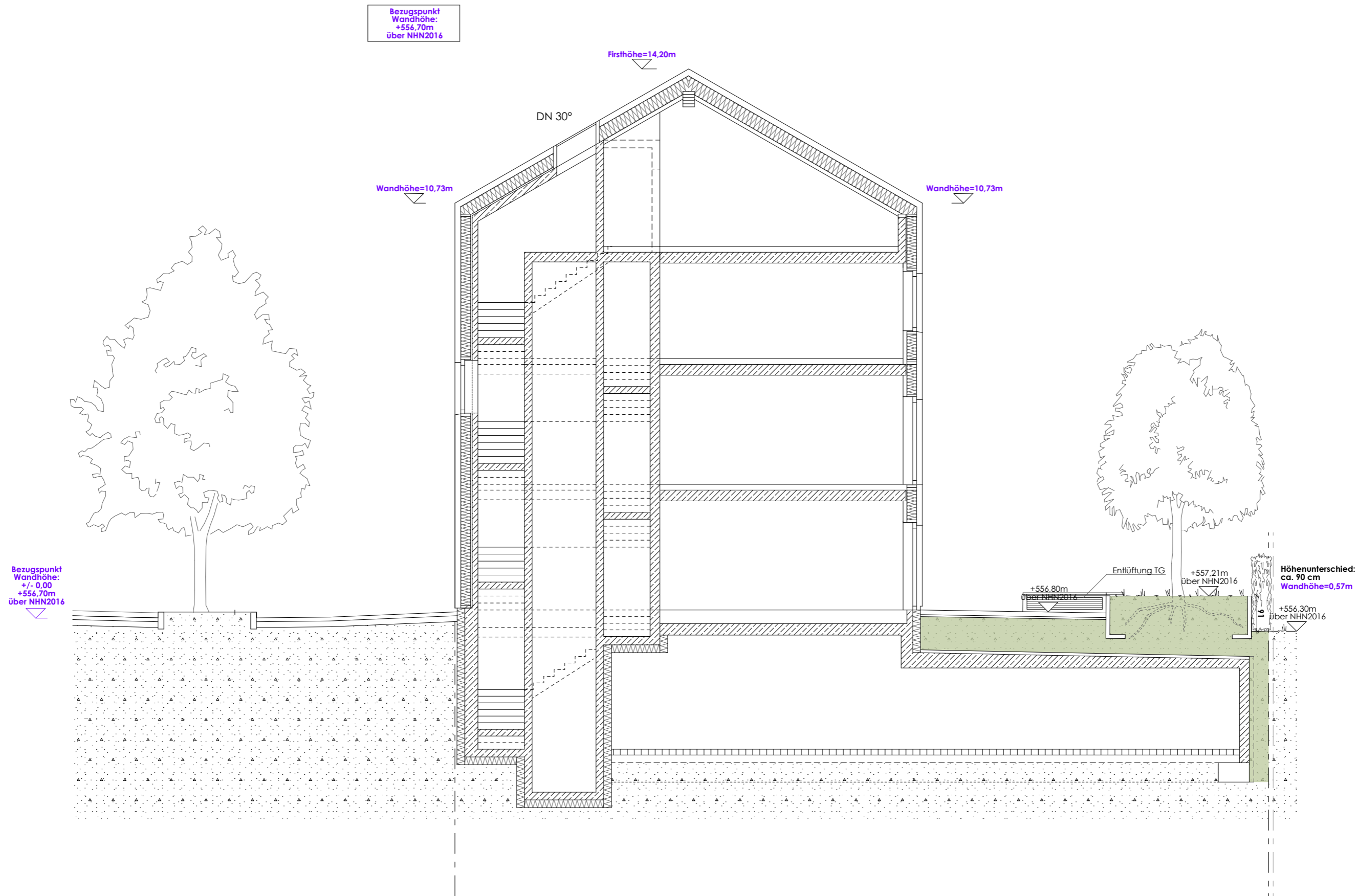
gem. D. Festsetzung durch Text  
 z.B. *Amelanchier lamarckii*  
 Sol., 2xv.  
*Deutzia scabra 'Plena'*  
 Sol., 2xv.  
*Philadelphus coronarius*  
 Sol., 2xv.  
*Potentilla fruticosa 'Princess'*  
 Sol., 2xv.  
*Ribes alpinum*  
 Sol., 2xv.

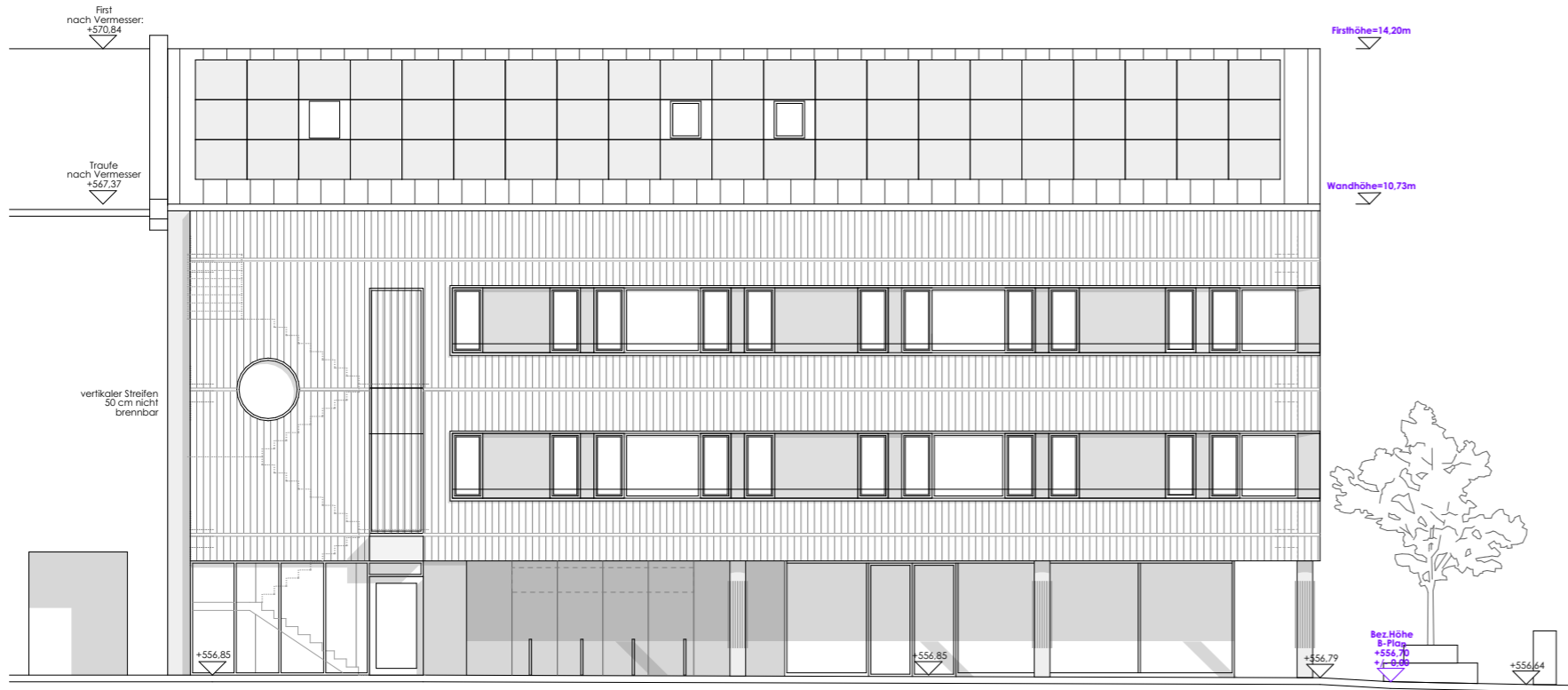








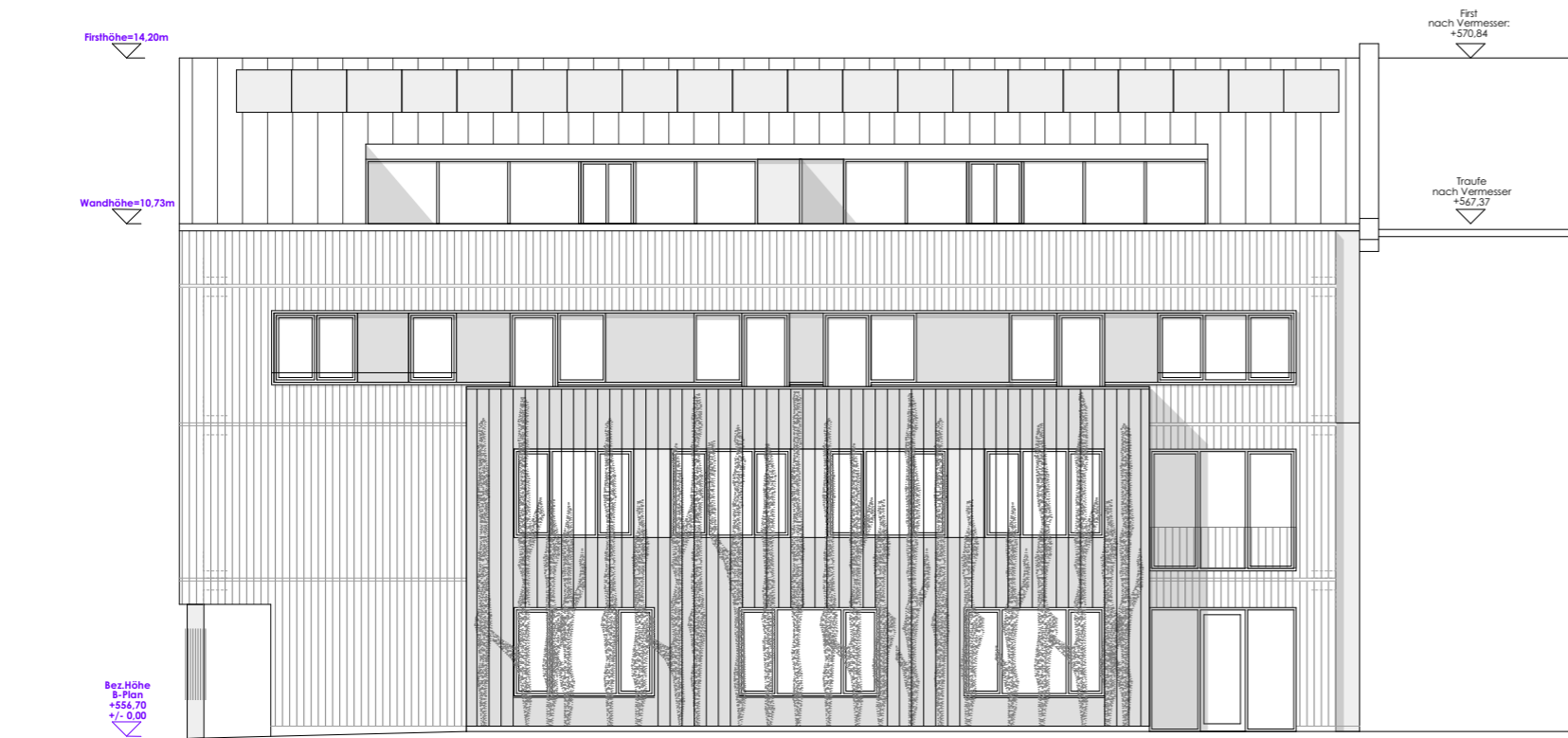




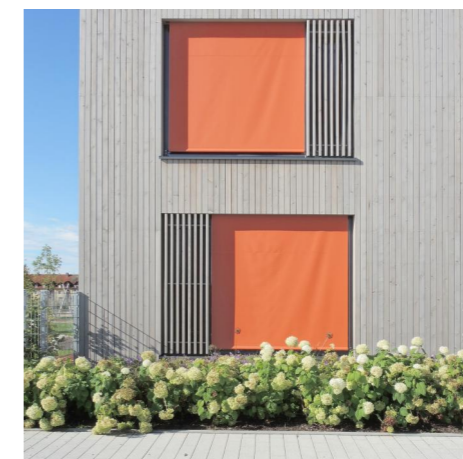
**Ansicht West**



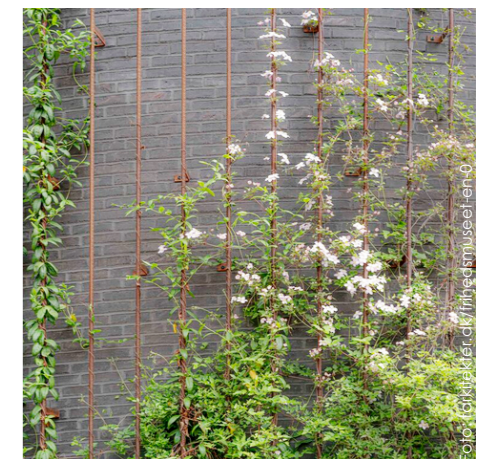
**Ansicht Süd**



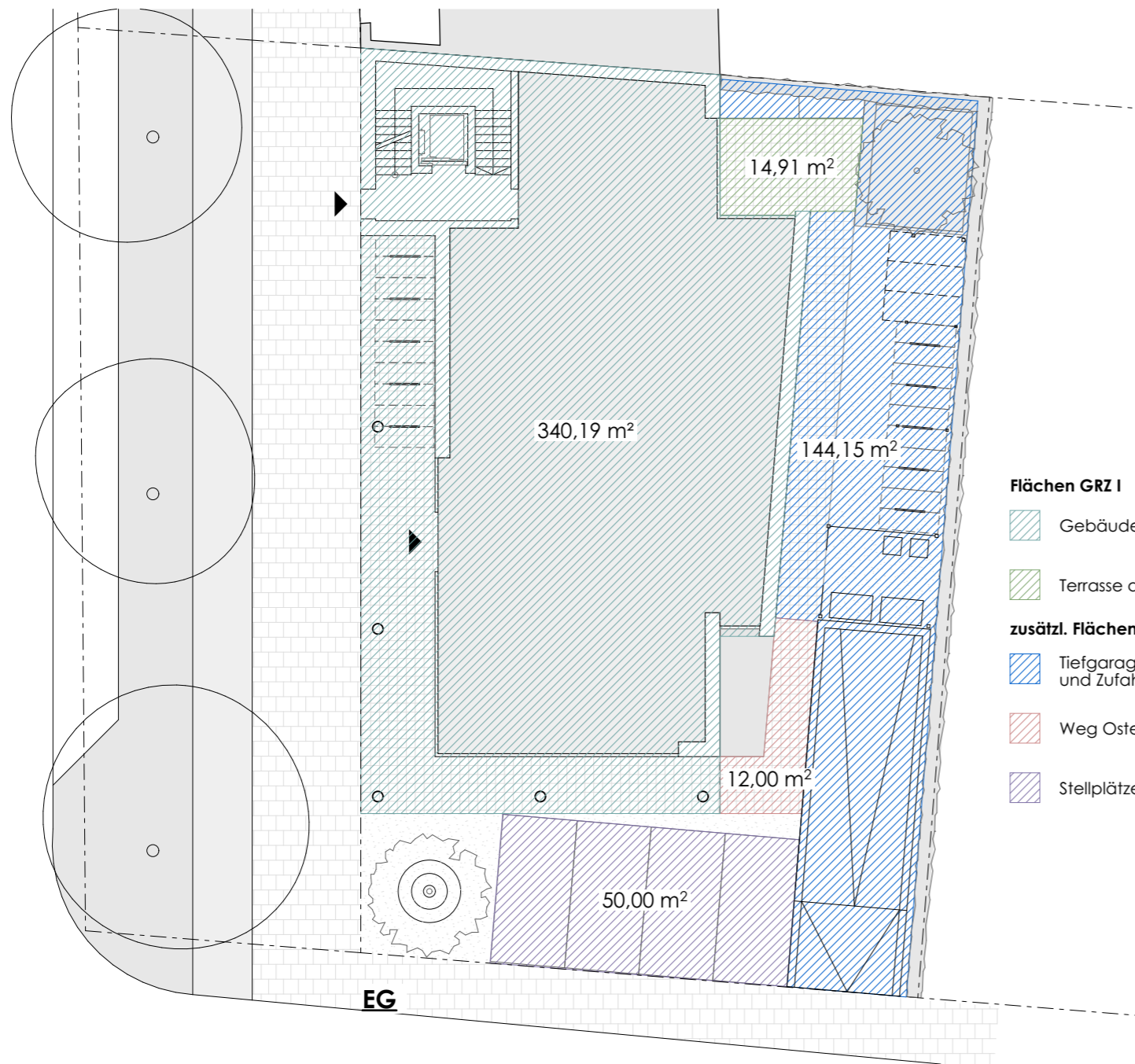
**Ansicht Ost**



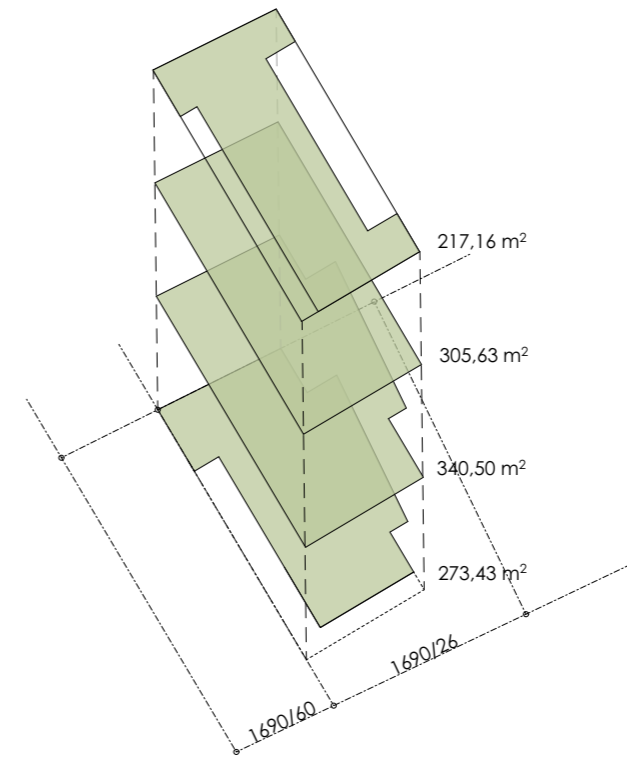
Referenz Holzfassade



Referenz Begrünung



- Flächen GRZ I**
- Gebäude
  - Terrasse auf TG
- zusätzl. Flächen GRZ II**
- Tiefgarage, Rampe und Zufahrt
  - Weg Osten
  - Stellplätze



**Geschlossfläche**  
 DG: 217,16 m<sup>2</sup>  
 OG2: 305,63 m<sup>2</sup>  
 OG1: 340,50 m<sup>2</sup>  
 EG: 273,43 m<sup>2</sup>

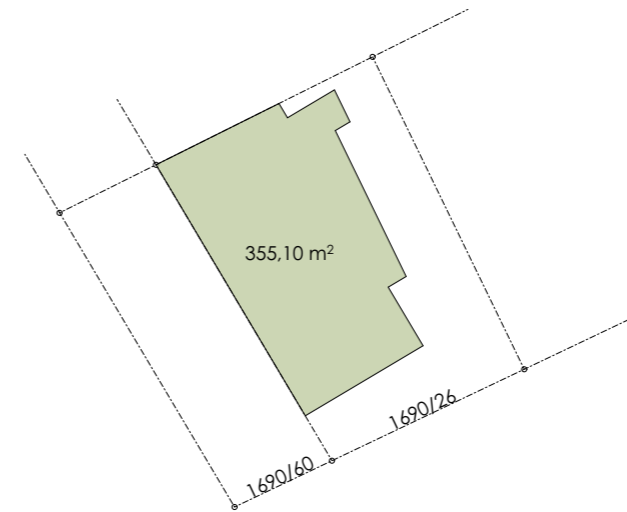
GF ges.: **1136,72 m<sup>2</sup>**

**Flurstücke:**  
 1690/60: 283 m<sup>2</sup>  
 1690/26: 607 m<sup>2</sup>

ges.: 890 m<sup>2</sup>

**GFZ**  
 auf 1690/26:  
 1136,72 m<sup>2</sup> / 607 m<sup>2</sup> = **1,87**

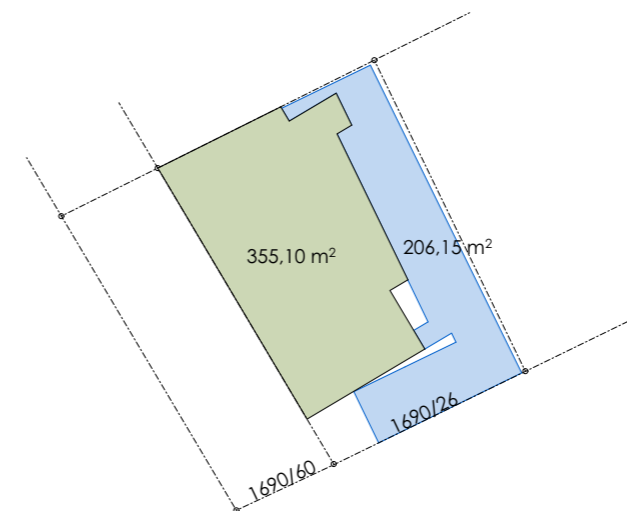
auf 1690/26 & 1690/60:  
 1136,72 m<sup>2</sup> / 890 m<sup>2</sup> = **1,28**



**GRZ I**  
 mit GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

auf 1690/26:  
 355,10 m<sup>2</sup> / 607 m<sup>2</sup> = **0,59**

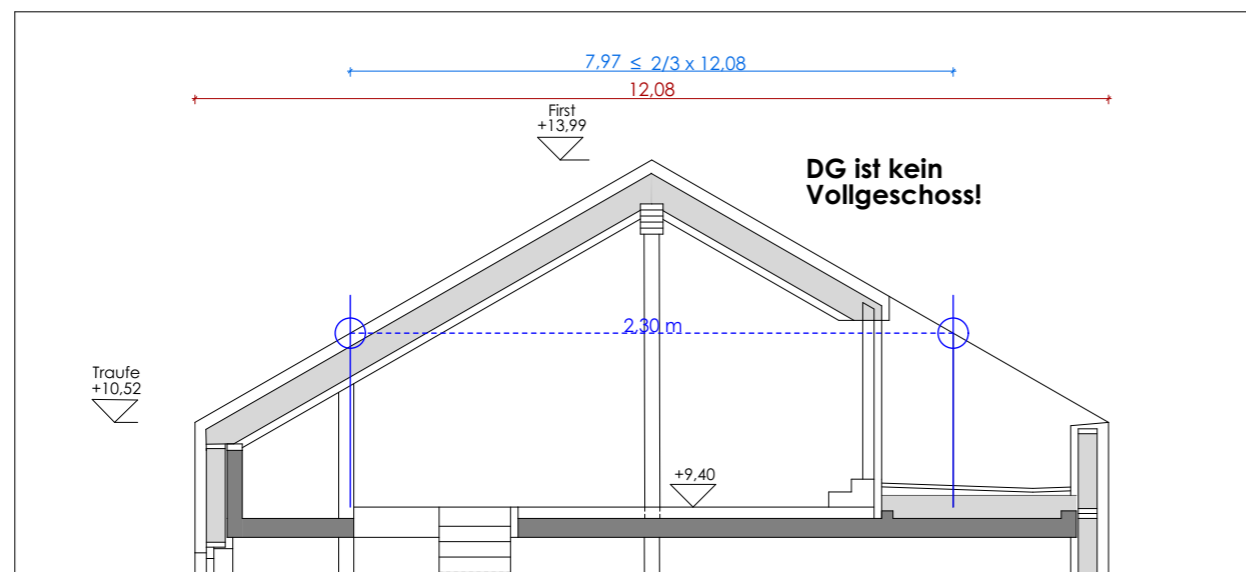
auf 1690/26 & 1690/60:  
 355,10 m<sup>2</sup> / 890 m<sup>2</sup> = **0,40**



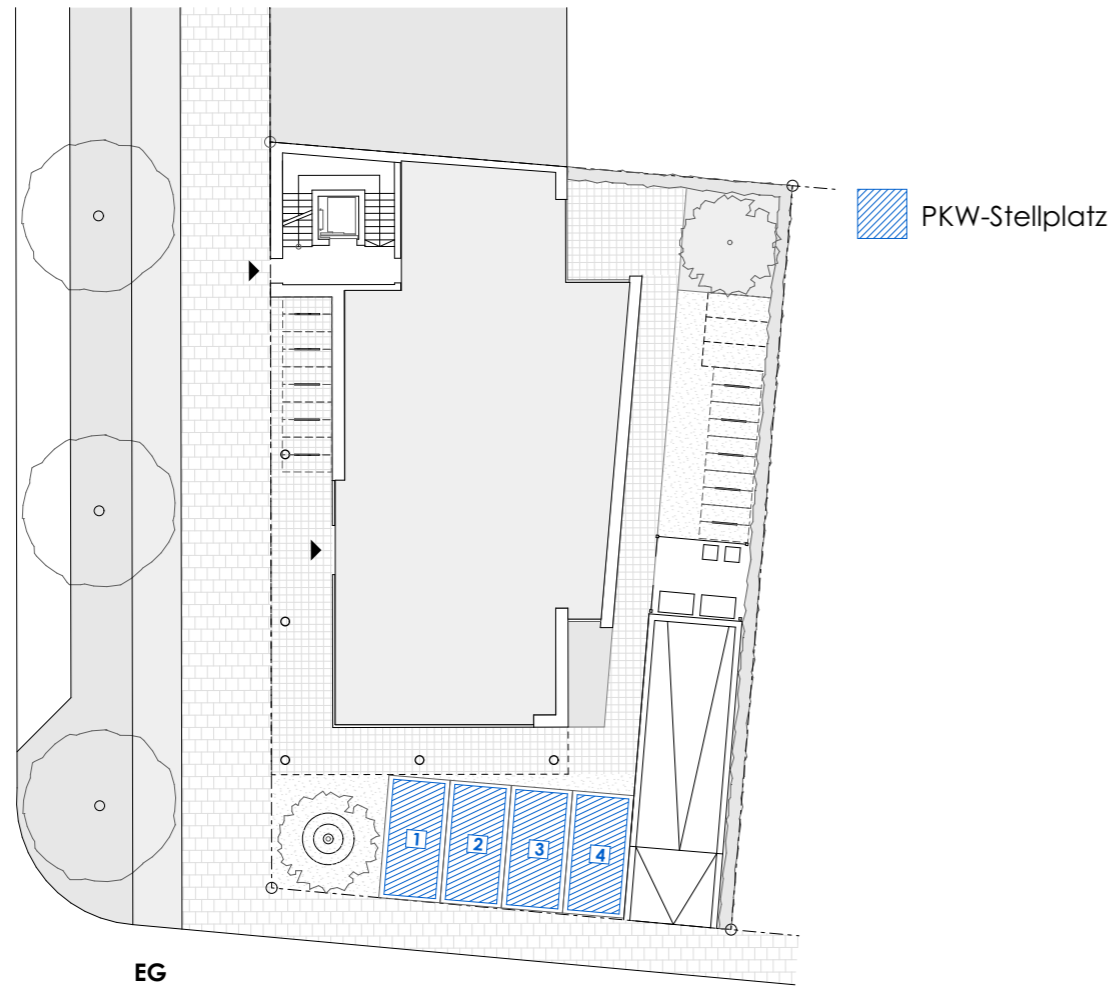
**GRZ II**  
 mit GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO

auf 1690/26:  
 (355,10 m<sup>2</sup> + 206,15 m<sup>2</sup>) / 607 m<sup>2</sup> = **0,92**

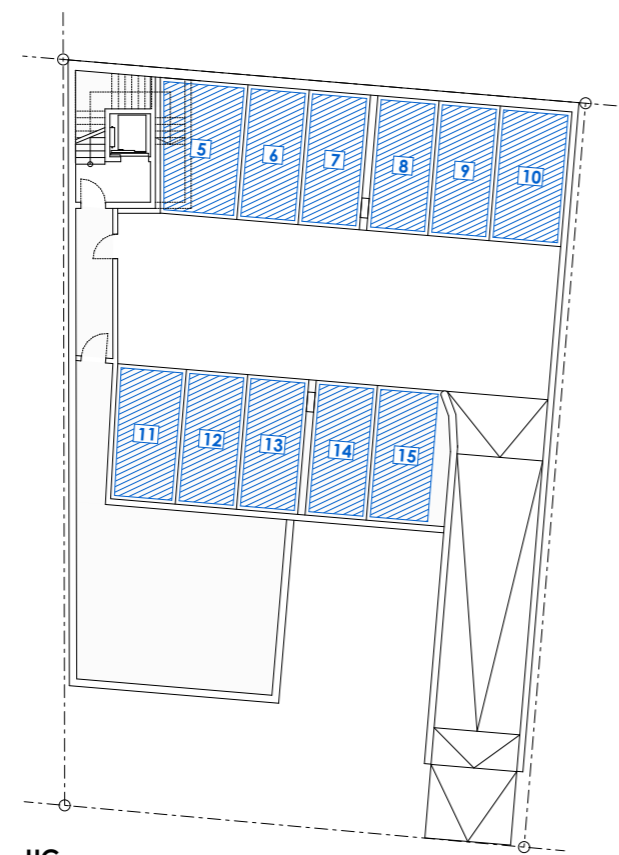
auf 1690/26 & 1690/60:  
 (355,10 m<sup>2</sup> + 206,15 m<sup>2</sup>) / 890 m<sup>2</sup> = **0,63**



Berechnung PKW-Stellplätze 12.03.2026  
 bei Berücksichtigung der kommunalen Stellplatzsatzung 2022  
 Bank in EG, Büroflächen in OG1 und 5 Wohnungen in OG2/DG



EG



UG

Wohnungen			
<b>Wohnungen 2.OG &amp; DG</b>			
Wohnung 1 gesamt	50,69 m <sup>2</sup>	WFI	Stpl-Schlüssel
Wohnung 2 gesamt	84,77 m <sup>2</sup>	WFI	Whg ≤ 70 m <sup>2</sup>
Wohnung 3 gesamt	64,61 m <sup>2</sup>	WFI	Whg > 70 m <sup>2</sup>
Wohnung 4 gesamt	92,02 m <sup>2</sup>	WFI	Whg ≤ 70 m <sup>2</sup>
Wohnung 5 gesamt	69,93 m <sup>2</sup>	WFI	Whg > 70 m <sup>2</sup>
	<b>362,02 m<sup>2</sup></b>		Stpl-Anzahl
			1,0
			2,0
			1,0
			2,0
			1,0
			<b>7,0</b>

Allgemeine Verkehrsfläche			
KG Schleuse	9,08 m <sup>2</sup>	VF	Stpl-Schlüssel
KG Flur	14,98 m <sup>2</sup>	VF	ohne Ansatz
KG Flur TH	4,88 m <sup>2</sup>	VF	Stpl-Anzahl
KG Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>	VF	0
KG-EG Treppe	10,68 m <sup>2</sup>	VF	
EG Flur TH	7,11 m <sup>2</sup>	VF	
EG Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>	VF	
EG-OG1 Treppe	11,63 m <sup>2</sup>	VF	
OG1 Flur TH	7,10 m <sup>2</sup>	VF	
OG1 Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>	VF	
OG1-OG2 Treppe	11,63 m <sup>2</sup>	VF	
OG2 Flur TH	7,09 m <sup>2</sup>	VF	
OG2 Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>	VF	
OG2 Flur I	20,01 m <sup>2</sup>	VF	
OG2 Flur II	8,38 m <sup>2</sup>	VF	
OG2-DG Treppe	8,93 m <sup>2</sup>	VF	
	<b>133,06 m<sup>2</sup></b>		

Bank			
<b>EG &amp; OG Büronutzung mit erheb. Besucherverkehr</b>			
24-Stunden-Bereich	19,44 m <sup>2</sup>	NF Büro	Stpl-Schlüssel
Empfang	14,17 m <sup>2</sup>	NF Büro	Büro- / Verwaltungsräume
Wartebereich	7,36 m <sup>2</sup>	NF Büro	mit erheblichem Besucherverkehr mit
Beratung I	12,95 m <sup>2</sup>	NF Büro	1 Stpl pro 30m <sup>2</sup> NF
Beratung II	8,31 m <sup>2</sup>	NF Büro	70,63 m <sup>2</sup> / 30 m <sup>2</sup> = 2,35
Beratung III	8,40 m <sup>2</sup>	NF Büro	
	<b>70,63 m<sup>2</sup></b>		Stpl-Anzahl
			2,0
			dav. f. Besucher
			75% =
			1,5

EG Bank allgemein			
Arbeitsbereich	50,12 m <sup>2</sup>	NF Büro	Stpl-Schlüssel
Sozialraum	15,75 m <sup>2</sup>	NF Büro	Büro- / Verwaltungsräume
Video	6,12 m <sup>2</sup>	NF Büro	allgemein mit
Kaffeabar	1,76 m <sup>2</sup>	NF Büro	1 Stpl pro 40m <sup>2</sup> NF
Abstell I	5,05 m <sup>2</sup>	NF Büro	319,04 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup> = 7,98
Abstell II	1,89 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Putz.	0,94 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Datentonne	1,54 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Nische Trennwand	0,56 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Besch./EDV/Alarm	11,68 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Sanitär (WC-R,-D,-H)	8,20 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Terrasse	14,91 m <sup>2</sup>	NF Büro	

OG1 Büronutzung (Partei A & B)			
Empfang	11,09 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Putz I	2,20 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Sanitär I	8,00 m <sup>2</sup>	NF Büro	
EDV I	2,72 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Büro 1-7	108,96 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Wartebereich	4,44 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Teeküche I	0,99 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Putz II	2,15 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Sanitär II	8,00 m <sup>2</sup>	NF Büro	
EDV II	5,30 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Büro 8-10	45,68 m <sup>2</sup>	NF Büro	
Teeküche II	0,99 m <sup>2</sup>	NF Büro	
	<b>319,04 m<sup>2</sup></b>		

EG & OG Büro Verkehrsflächen			
EG Flur I	9,17 m <sup>2</sup>	VF Büro	Stpl-Schlüssel
EG Flur II	16,59 m <sup>2</sup>	VF Büro	ohne Ansatz
EG Flur III	9,65 m <sup>2</sup>	VF Büro	Stpl-Anzahl
OG1 Flur I	38,79 m <sup>2</sup>	VF Büro	0
OG1 Flur II	22,19 m <sup>2</sup>	VF Büro	dav. f. Besucher
	<b>96,39 m<sup>2</sup></b>		0

KG Flächen			
Abstell, Technik,		ohne Ansatz	Stpl-Schlüssel
			ohne Ansatz
			Stpl-Anzahl
			0
			dav. f. Besucher
			0

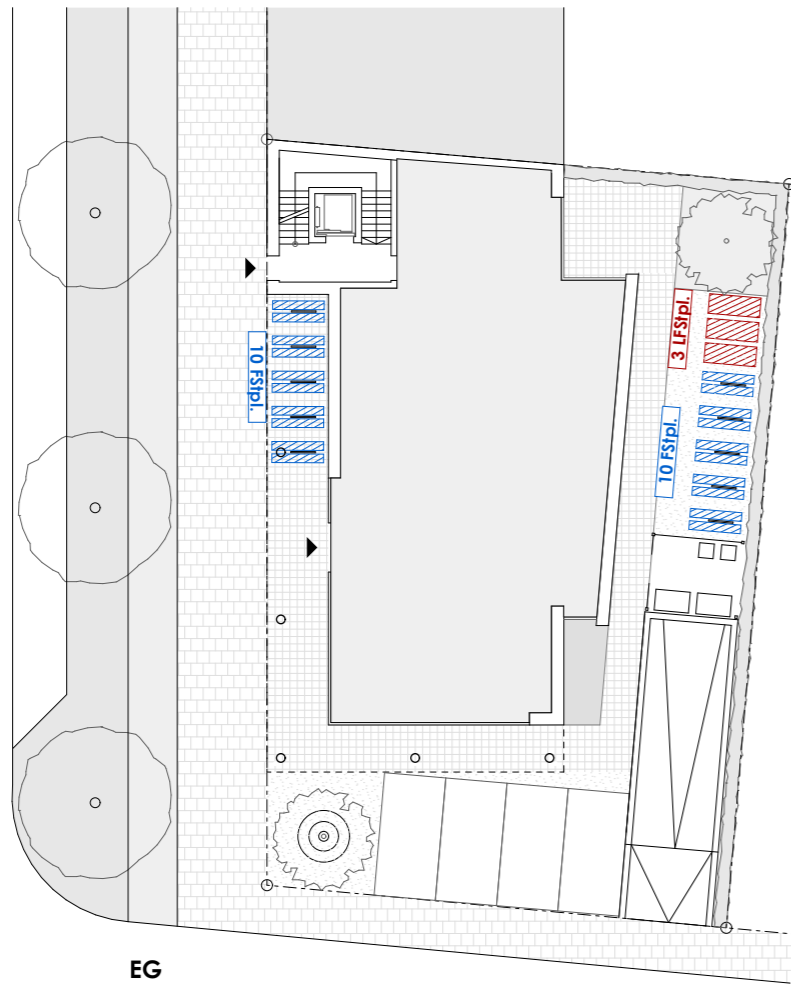
**Summe erforderl. Stellplätze:** 17,0 3,1

<b>in Projekt nachgewiesen:</b>	4 Stpl. ebenerdig an Dianastraße	
	11 Stpl. in TG	
	<b>15 Stpl.</b>	<b>2 Stpl. fehlen!</b>

<b>mögliche Reduktion:</b>	mögl. Reduktion Stpl. Wohnungen durch Vorlage	Wohnen: 7 Stpl. x 0,75 = 5,25 Stpl.	5 Stpl.
	Möbilitätskonzept (bis 75%)	Büro: 2 Stpl. + 8 Stpl. = 10 Stpl.	10 Stpl.
		<b>Stpl. Gesamt:</b>	<b>15 Stpl.</b>

Berechnung Fahrrad-Stellplätze 12.03.2026  
bei Berücksichtigung der kommunalen Stellplatzsatzung 2022  
Bank in EG, Büroflächen in OG1 und 5 Wohnungen in OG2/DG

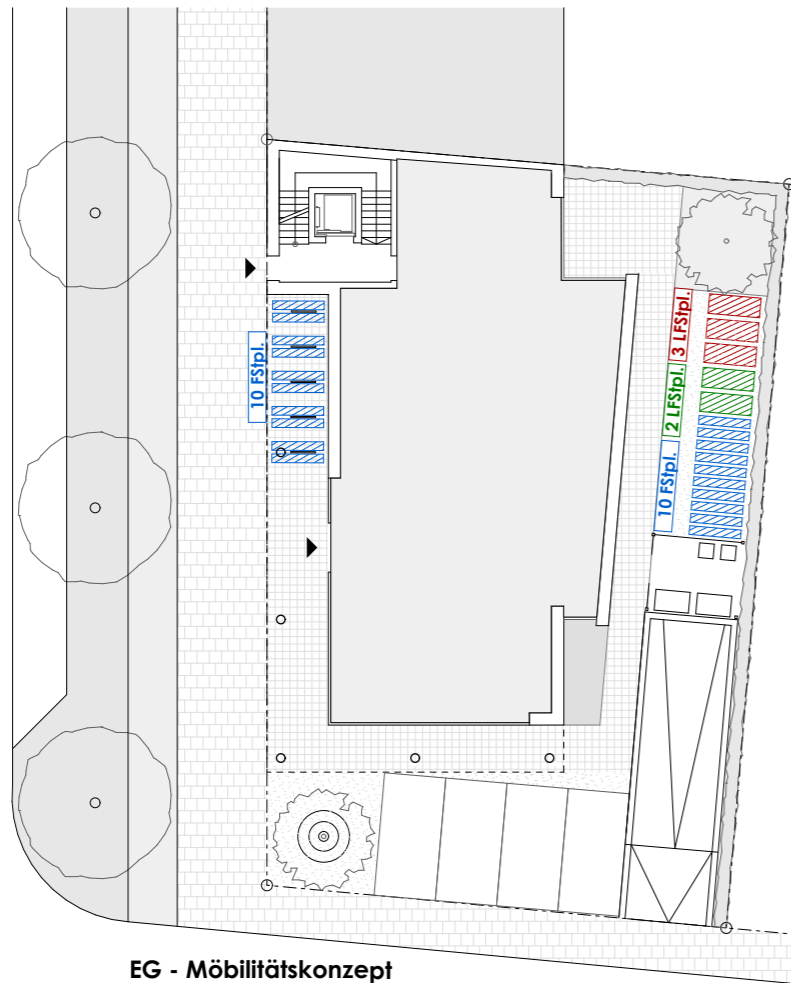
1



- Fahrradstellplatz
- Lastenfahrradstellplatz

EG

2



- Fahrradstellplatz
- Lastenfahrradstellplatz
- Lastenfahrradstellplatz  
Bike-Sharing

EG - Mobilitätskonzept

Wohnungen

Wohnungen 2.OG & DG	WFI	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl
Wohnung 1 gesamt	50,69 m <sup>2</sup>	Mehrfamilienhäuser mit 1 FStpl. pro 35m <sup>2</sup> WFI <b>362,02m<sup>2</sup> / 35 m<sup>2</sup> = 10,34</b>	10,0 normal 3,0 Lastenrad
Wohnung 2 gesamt	84,77 m <sup>2</sup>		
Wohnung 3 gesamt	64,61 m <sup>2</sup>		
Wohnung 4 gesamt	92,02 m <sup>2</sup>		
Wohnung 5 gesamt	69,93 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>362,02 m<sup>2</sup></b>		

Allgemeine Verkehrsfläche	VF	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl
KG Schleuse	9,08 m <sup>2</sup>	ohne Ansatz	0
KG Flur	14,98 m <sup>2</sup>		
KG Flur TH	4,88 m <sup>2</sup>		
KG Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>		
KG-EG Treppe	10,68 m <sup>2</sup>		
EG Flur TH	7,11 m <sup>2</sup>		
EG Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>		
EG-OG1 Treppe	11,63 m <sup>2</sup>		
OG1 Flur TH	7,10 m <sup>2</sup>		
OG1 Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>		
OG1-OG2 Treppe	11,63 m <sup>2</sup>		
OG2 Flur TH	7,09 m <sup>2</sup>		
OG2 Aufzug	2,89 m <sup>2</sup>		
OG2 Flur I	20,01 m <sup>2</sup>		
OG2 Flur II	8,38 m <sup>2</sup>		
OG2-DG Treppe	8,93 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>133,06 m<sup>2</sup></b>		

Bank

EG & OG Büronutzung mit erheb. Besucherverkehr	NF Büro	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl
24-Stunden-Bereich	19,44 m <sup>2</sup>	Räume mit erheblichen Besucherverkehr 1 FStpl. pro 45m <sup>2</sup> NF; mind. 5 <b>70,63m<sup>2</sup> / 45 m<sup>2</sup> = 1,6</b>	5,0
Empfang	14,17 m <sup>2</sup>		
Wartebereich	7,36 m <sup>2</sup>		
Beratung I	12,95 m <sup>2</sup>		
Beratung II	8,31 m <sup>2</sup>		
Beratung III	8,40 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>70,63 m<sup>2</sup></b>		

EG Bank allgemein	NF Büro	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl		
Arbeitsbereich	50,12 m <sup>2</sup>	Büro- und Verwaltungsräume 1 FStpl. pro 60m <sup>2</sup> NF; mind. 3 <b>319,04m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup> = 5,32</b>	5,0		
Sozialraum	15,75 m <sup>2</sup>				
Video	6,12 m <sup>2</sup>				
Kaffeebar	1,76 m <sup>2</sup>				
Abstell I	5,05 m <sup>2</sup>				
Abstell II	1,89 m <sup>2</sup>				
Putz.	0,94 m <sup>2</sup>				
Datentonnen	1,54 m <sup>2</sup>				
Nische Trennwand	0,56 m <sup>2</sup>				
Besch./EDV/Alarm	11,68 m <sup>2</sup>				
Sanitär (WC-R,-D,-H)	8,20 m <sup>2</sup>				
Terrasse	14,91 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>	<b>319,04 m<sup>2</sup></b>				

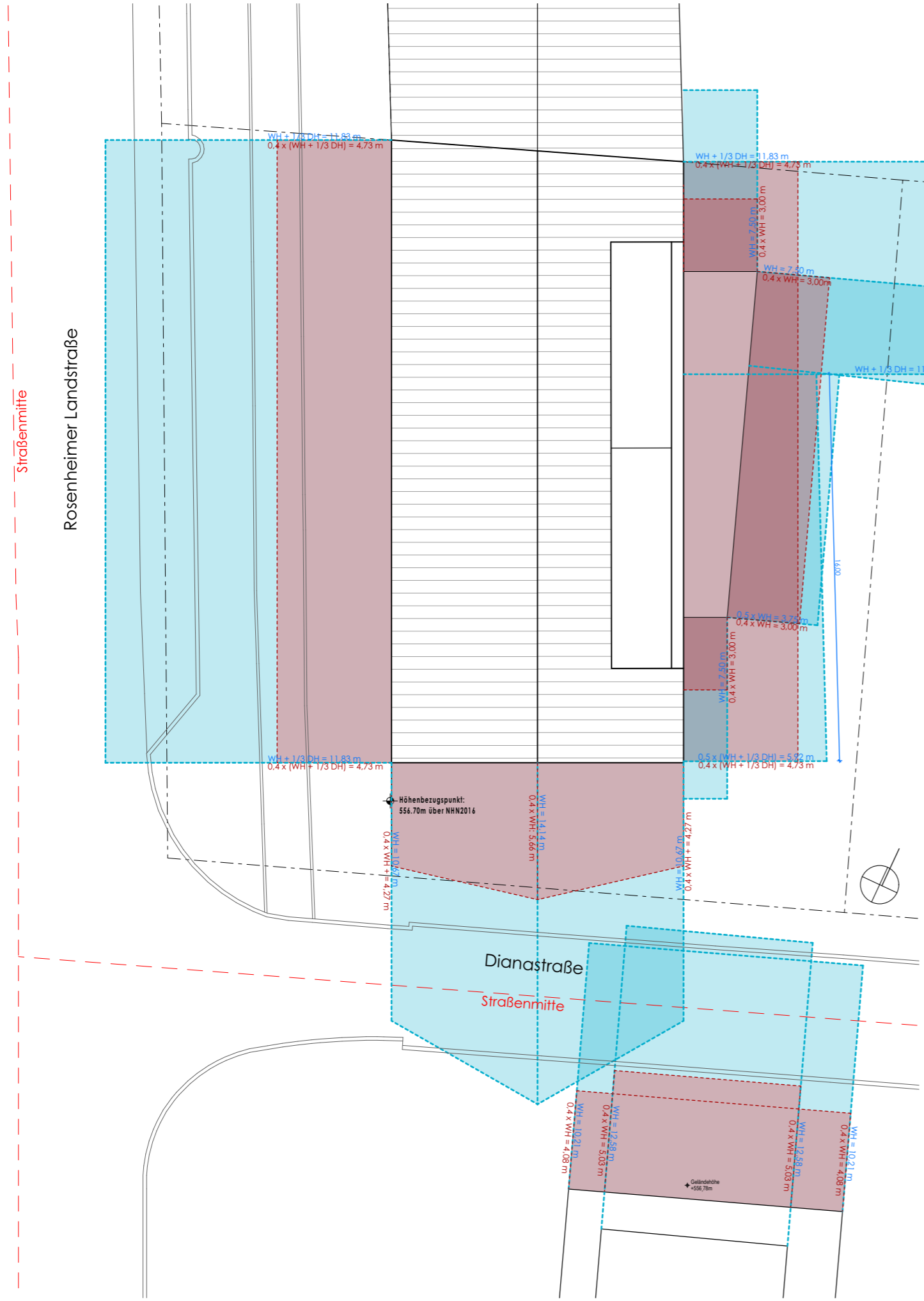
OG1 Büronutzung (Partei A & B)	NF Büro	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl		
Empfang	11,09 m <sup>2</sup>	ohne Ansatz	0		
Putz I	2,20 m <sup>2</sup>				
Sanitär I	8,00 m <sup>2</sup>				
EDV I	2,72 m <sup>2</sup>				
Büro 1-7	108,96 m <sup>2</sup>				
Wartebereich	4,44 m <sup>2</sup>				
Teeküche I	0,99 m <sup>2</sup>				
Putz II	2,15 m <sup>2</sup>				
Sanitär II	8,00 m <sup>2</sup>				
EDV II	5,30 m <sup>2</sup>				
Büro 8-10	45,68 m <sup>2</sup>				
Teeküche II	0,99 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>	<b>319,04 m<sup>2</sup></b>				

EG & OG Büro Verkehrsflächen	VF Büro	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl
EG Flur I	9,17 m <sup>2</sup>	ohne Ansatz	0
EG Flur II	16,59 m <sup>2</sup>		
EG Flur III	9,65 m <sup>2</sup>		
OG1 Flur I	38,79 m <sup>2</sup>		
OG1 Flur II	22,19 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>96,39 m<sup>2</sup></b>		

KG Flächen	ohne Ansatz	FStpl-Schlüssel	FStpl-Anzahl
Abstell, Technik,	ohne Ansatz	ohne Ansatz	0

**Summe erforderl. FStpl. (normal): 20,0**  
**Summe erforderl. LFStpl. (Lastenrad): 3,0**

In Projekt nachgewiesen:	FStpl.
10 FStpl. unter Arkanden	10
10 FStpl. im Hof	10
<b>Summe</b>	<b>20</b>
<b>Mobilitätskonzept:</b>	
3 LFStpl. im Hof	3
2 LFStpl. im Hof	2
<b>Summe</b>	<b>5</b>



- Abstandsfläche nach kommunaler Satzung:**  
WH + (1/3 x DH)
- Abstandsfläche nach BayBO 2021:**  
0,4 x (WH + 1/3 DH)

