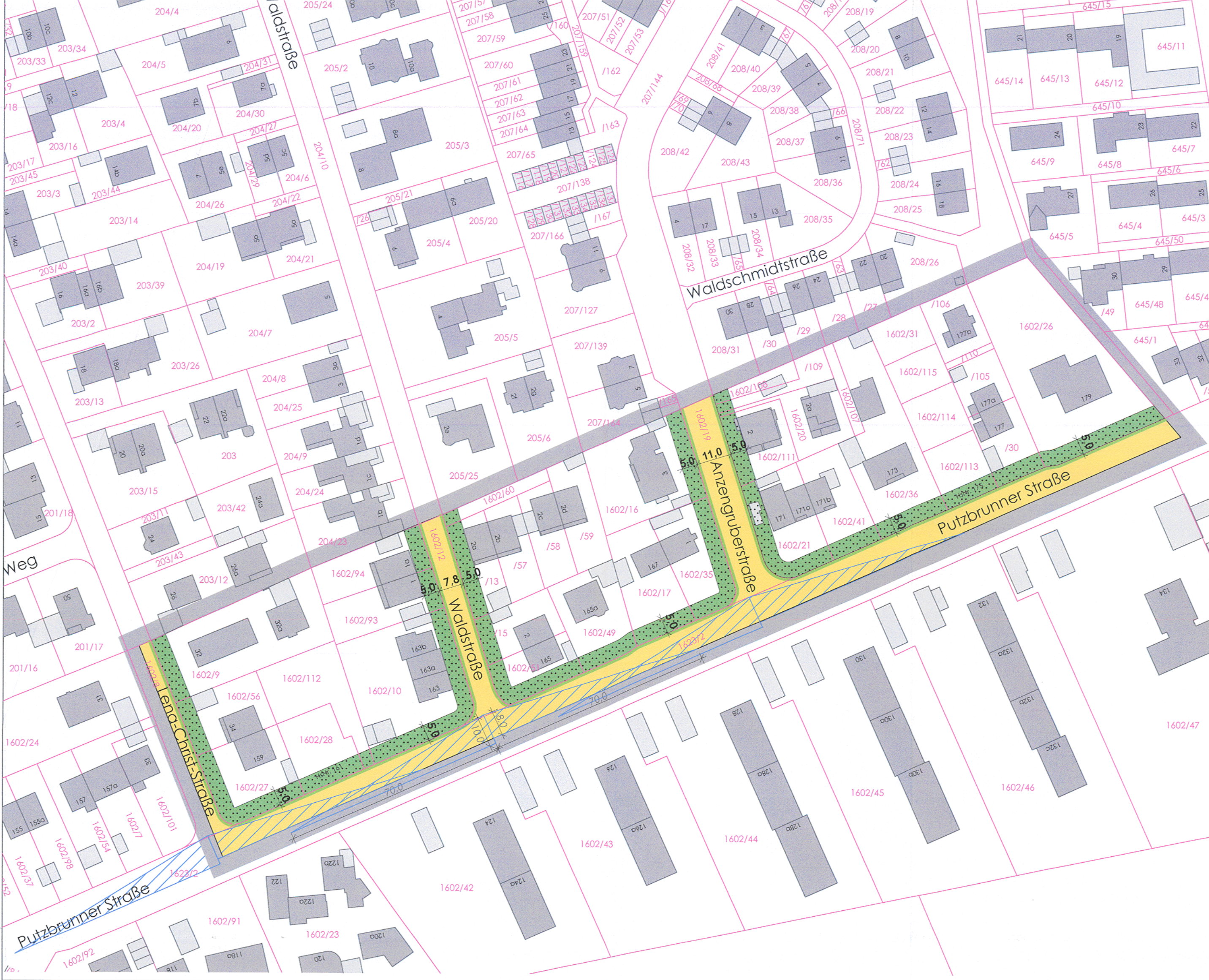




PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottobrunn erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m §§ 1 - 23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (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 Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 (1. Teiländerung in Kraft getreten am 19.10.2006) teilweise für die Grundstücke 1602/12 und 1623/2.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 VERKEHRSFLÄCHEN

2.1 öffentliche Verkehrsfläche

2.2 Straßenbegrenzungslinie

3 GRÜNORDNUNG

3.1 private Grünflächen

3.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

4 SONSTIGES

4.1 Maßzahl in Metern, z.B. 50

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Baukörper im Bestand (Hauptgebäude)

2 Baukörper im Bestand (Nebengebäude)

3 Grundstücksgrenze

4 Flurstücksnummer, z.B. 1602/10

5 Sichtflächen

C. HINWEISE

1 Baukörper im Bestand (Hauptgebäude)

2 Baukörper im Bestand (Nebengebäude)

3 Grundstücksgrenze

4 Flurstücksnummer, z.B. 1602/10

5 Sichtflächen

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, überdachte Fahrradstellanlagen) sind bis zu einer Größe von 10 m² Grundfläche je Wohneinheit zulässig. Für Fahrradstellflächen sind zusätzlich weitere 10 m² Grundfläche pro Wohneinheit zulässig.

1.2 Garagen, Mehrfachparken und Carports sind bis zu einer Firsthöhe von 3,5 m, gemessen von der Geländeoberkante, zulässig. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO bleibt davon unberührt.

1.3 Garagen, Mehrfachparken und Carports mit Flachdach und flach geneigten Dächern bis zu 10 Grad Neigung sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

2 **Grünordnung**

2.1 Private Grünflächen (Vorgärten) sind nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig zu bepflanzen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) ist ein standortgerechter Baum zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.

2.2 Die Länge der privaten Grünflächen an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen.

2.3 In privaten Grünflächen (Vorgärten) dürfen Zuwegungen/Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück nur im erforderlichen Umfang hergestellt werden:

- Zuwegungen für Fußgänger dürfen eine Breite von max. 1,4 m aufweisen.
- Bei einem Stellplatzbedarf gemäß D 3.4 von 2 bis 6 Stellplätzen dürfen die Zufahrten insgesamt eine Breite von max. 12 m aufweisen. Dabei ist die herzustellende Zuwegungsbreite auf die Breite der für die Nutzung erforderlichen Stellplätze beschränkt.
- Bei Errichtung einer Tiefgarage darf die Zufahrt eine Breite von max. 4 m aufweisen. Die Zufahrt zu Hinterliegern darf eine maximale Breite von 3 m aufweisen.
- Insgesamt ist für Wohngebäude eine Kombination von Zuwegungen und Zufahrten mit einer max. zulässigen Gesamtbreite von 13,4 m innerhalb der privaten Grünfläche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die gem. D.2.2 festgesetzte Mindestlänge der privaten Grünfläche gewährleistet werden kann.
- Bei Eckgrundstücken dürfen die Zuwegungen/Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück nur entlang eines Straßenzuges die gesamte Breite des Grundstücks bis auf eine verbleibende Breite von 3 m überdecken.

2.4 Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen für Abfallbehälter zulässig.

2.6 Unbebaute Baugrundstückflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

2.7 Je angefangene 200 m² Baugrundstückfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm, dreimal verpflanzt, zu pflanzen. Bestehende Bäume auf den Baugrundstückflächen und den privaten Grünflächen, die den Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen und zu erhalten.

2.8 Je angefangene 100 m² Baugrundstückfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen und zu erhalten.

2.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeerhebungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z. B. Zuwegungen. In den Bereichen für Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 100 cm vorzusehen.

3 Stellplatzregelung

3.1 Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Bedarf für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für jede Nutzung (Verkehrsmittel) getrennt zu ermitteln. Erfolgen verschiedene Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze für Kfz zulässig, wenn gesichert ist, dass die Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Für den Bedarf ist die Nutzungsart mit dem größten Bedarf maßgebend.

3.2 Bei Nutzungen mit Verkehrsquellen, die unter D.3 nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf entsprechend Anlagen mit vergleichbarer Nutzung zu ermitteln.

3.3 Ergeben sich bei der Ermittlung des Kfz-Stellplatzbedarfs und des Fahrradstellplatzbedarfs Dezimalstellen, sind diese nach den mathematischen Regeln bis unter 0,5 auf eine ganze Zahl abzurunden und ab 0,5 auf eine ganze Zahl aufzurunden.

3.4 Stellplatzbedarf Kraftfahrzeuge (Kfz)

3.4.1 In Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind je Wohneinheit genau zwei Stellplätze zu errichten. Ausgenommen davon sind Einliegerwohnungen mit einer Fläche unter 50 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung. Für diese ist nur 1 Stellplatz erforderlich.

3.4.2 In Mehrfamilienhäusern sind bis 70 m² Wohnfläche genau ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit und bei über 70 m² Wohnfläche genau zwei Kfz-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

3.4.3 Die Herstellung von Stellplätzen für Kfz auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks in einem Radius von bis zu 100 m ist zulässig, wenn das Grundstück dafür geeignet ist und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Gemeinde Ottobrunn rechtlich gesichert ist. Als Herstellung auf einem anderen Grundstück ist auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage zu verstehen, wenn diese die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

3.4.4 Die Herstellungspflicht von Stellplätzen für Kfz kann im Einzelfall durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze bzw. der notwendigen Fahrradstellplätze durch den Bauherren gegenüber der Gemeinde Ottobrunn (Ablösevertrag) erfüllt werden. Es besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen. Der Ablösebetrag für einen Kfz-Stellplatz beträgt 12.000 €. Der Ablösebetrag für einen Fahrradstellplatz beträgt 1.000 €.

3.4.5 Wird für eine Anlage, die 5 Wohnungen oder mehr aufweist, ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann im Einzelfall die Stellplatzpflicht auf bis zu 75 % der erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept ist eine Konzeption, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner der Anlage nach Stellplätzen zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Teilnahme an Car-Sharing-Angeboten und die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrzeugen über Bike-Sharing-Angebote oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen und Abstellräumen (z. B. für Fahrradanhänger).

3.5 Stellplatzbedarf Fahrräder

3.5.1 In Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind je Wohneinheit mindestens 3 Fahrradabstellplätze sowie zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz für ein Lastenfahrzeug zu errichten.

3.5.2 In Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit Einliegerwohnung sind mindestens 3 Fahrradabstellplätze sowie zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz für ein Lastenfahrzeug erforderlich. Zusätzlich ist für die Einliegerwohnung je 35 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Maximal sind für die Einliegerwohnung 4 Fahrradabstellplätze erforderlich.

3.5.3 In Mehrfamilienhäusern ist für Wohnungen je 35 m² Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Je 3 Fahrradabstellplätze ist in Mehrfamilienhäusern zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz für ein Lastenfahrzeug zu errichten.

3.5.4 Für Altenwohnheime sind 0,10 Fahrradabstellplätze je Bett, in Gebäuden mit Altenwohnungen 0,5 Fahrradabstellplätze je Wohnung zu errichten.

3.5.5 Für Studentenwohnheime und Lehrlingswohnheime ist ein Fahrradabstellplatz je Bett zu errichten.

3.5.6 Für Arbeitnehmerwohnheime sind 0,10 Fahrradabstellplätze je Bett zu errichten.

3.5.7 Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr, wie z. B. Arztpraxen, sind 1 Fahrradabstellplatz je 45 m² anzurechnende Nutzfläche, mindestens jedoch 5 Fahrradabstellplätze zu errichten.

3.5.8 Für Büro- und Verwaltungsräume sind 1 Fahrradabstellplatz je 40 m² anrechenbare Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Fahrradabstellplätze zu errichten.

3.5.9 Für Verkaufsstätten und Läden sind 1 Fahrradabstellplatz je 35 m² Verkaufsfläche, mindestens jedoch 5 Fahrradabstellplätze zu errichten.

3.5.10 Für großflächige Verkaufsräume mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche sind 1 Fahrradabstellplatz je 80 m² Verkaufsfläche zu errichten. Zusätzlich sind je 3 Fahrradabstellplätze ein Fahrradabstellplatz für ein Lastenfahrzeug zu errichten.

3.5.11 Für Handwerksbetriebe und Lagerräume sind 1 Fahrradabstellplatz je 150 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Fahrradabstellplätze zu errichten.

3.5.12 Für Gaststätten ist ein Fahrradstellplatz je 5 Sitzplätze, mindestens jedoch 1 Fahrradstellplatz je 10 m² Gastraumfläche zu errichten.

3.5.13 Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe sind ein Fahrradabstellplatz je 30 Betten zu errichten. Zusätzlich ist der Bedarf für einen Gaststättenbereich nach D 3.5.12 zu errichten.

3.5.14 Für Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung sind 1 Fahrradabstellplatz je 5 Sitzplätze und für Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung 1 Fahrradabstellplatz je 10 Sitzplätze zu errichten.

3.5.15 Ergibt sich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder ein Missverhältnis zu dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die beantragte Anlage zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr anzupassen.

3.6 Stellplatzgestaltung Kfz

3.6.1 Stellplätze für Kfz sind Garagen, Carports, Mehrfachparker (z.B. Duplex, Aufzugssystem „Parklift“) und sonstige Stellplatzanlagen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Tiefgaragenflächen im Stauraum vor Garagen, Carports, Mehrfachparkern oder sonstigen Stellplatzflächen gelten nicht als Stellplatz im Sinne dieses Bebauungsplans.

3.6.2 Stellplätze für Kfz müssen mindestens 2,5 m breit, 5,0 m lang und 2,0 m hoch sein.

3.6.3 Fassaden von Garagen- und Carportanlagen sind zu begrünen.

3.6.4 Oberirdische Abstellflächen für Kfz dürfen je Stellplatz max. 18 m² Fläche in Anspruch nehmen. Bei einem Bedarf gemäß D 3.4 von 2 Stellplätzen darf die Fläche für Stellplätze insgesamt maximal 36 m² in Anspruch nehmen, bei einem Bedarf von 3 Stellplätzen insgesamt maximal 54 m² und bei einem Bedarf von 4 Stellplätzen insgesamt maximal 72 m². Bei einem Bedarf von 5 oder 6 Stellplätzen darf die oberirdische Fläche für Stellplätze ebenfalls insgesamt maximal 72 m² in Anspruch nehmen.

Stellplätze sind hierfür soweit erforderlich vertikal übereinander gestapelt in Mehrfachparkern (z.B. Duplex, Aufzugssystem „Parklift“) anzurorden. Kommen solche Mehrfachparker zur Anwendung, vergrößert sich die maximal zulässige oberirdische Fläche für diese Anlagen auf 25 m² bei Einzelanlagen (Breite: 1 Kfz) und 50 m² bei Doppelanlagen (Breite: 2 Kfz) und 75 m² bei Dreifachgaragen (Breite 3 Kfz). Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für rollstuhlgerechte Stellplätze.

3.6.5 Bei einem Bedarf gemäß D 3.4 von 7 oder mehr Stellplätzen sind alle Stellplätze in einer Tiefgarage anzurorden.

3.6.6 Bei jedem vierten Kfz-Stellplatz ist eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

3.7 Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 12.01.2022 der Gemeinde Ottobrunn findet keine Anwendung.

3.8 Gestaltung der Fahrradstellplätze bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen baulichen Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen.

3.8.1 Stellplätze für Fahrräder (auch Lastenfahräder) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

3.8.2 Ein Abstellplatz muss bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 2,0 m lang und 0,7 m breit sein. Bei höhenversetzter Anordnung der Fahrräder genügt eine Breite von 0,5 m. Eine höhenversetzte Anordnung ist bei Räumen mit erheblichem Besucherverkehr wie z. B. Arztpraxen, bei Verkaufsstätten, Läden und großflächigen Verkaufsräumen sowie bei Gaststätten nicht zulässig. Stellplätze für Lastenräder müssen mindestens 2,6 m lang und 1,0 m breit sein. Fahrradabstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit der DIN 79008 entsprechenden Fahrradständern auszustatten.

3.8.3 Geschlossene Abstellräume für Fahrräder sind mit Anschlussmöglichkeiten zum Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten.

E. HINWEISE

1 **Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

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

- Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn
- Einfriedungssatzung der Gemeinde Ottobrunn
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentfernung der Gemeinde Ottobrunn nach Art. 81 Abs. 1 Nr.6 lit. a BayBO

2 **Alliasten**

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltist hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und die weiteren erforderlichen Schritte abzustimmen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3 **Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayBodSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4 **Grünordnung**

4.1 Die DIN 18920 (Stand: Juli 2014) Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist im Rahmen der Bauausführung einzuhalten. Die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren (Stand: 1999) ist im Rahmen der Bauausführung einzuhalten.

4.2 Bei Neupflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen ist ein Abstand von 2,5 m zu Entsorgungseinrichtungen einzuhalten (siehe hierzu DWA-Regelwerk DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

4.3 Baumgrubensubstrat ist gemäß ZTV Vegtra Mü auszuführen.

4.4 Pflanzliste: Bäume Sträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyrastris (Wild-Birne)
Quercus petraea (Traubene-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus vulgaris (Echle Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Schleibere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweig, Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fraxinus alba (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schleibere)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.

4.5 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfohlene Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 27 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittlere Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

4.6 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

4.7 Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5 Artenschutz

5.1 Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

5.2 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumpflanzungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

5.3 Der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ggf. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudeüberlebender Vogelarten durchgeführt werden.

5.4 Außenbeleuchtungen an Gebäuden und für Wege sind mit nicht blendendem, insektenfreundlichem Licht auszuführen. Die Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoß ist bei der Umsetzung zu beachten (www.an.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/on41122voithho2019lichtverschmutzung.pdf).

6 Regenerativer Energie

Bauherren wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen zur Nutzung regenerativer Energie empfohlen. Informationen zur Ausnutzung bietet das Solarpotenzialkataster der Gemeinde Ottobrunn.

7 Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

7.1 Grundsätzlich ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) 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. Vom Bauverber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechen.

7.2 Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen. Eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenumrechnung zu erfassen und für die Abrechnung bekanntzugeben.

7.3 Bauwerke, die in das Grundwasser bzw. in wasserführende Schichten hineinreichen können wie z.B. Tiefgaragen und Keller sollen wasserdicht ausgeführt und auftriebssicher hergestellt werden. Für Bauwerke, die so tief gegründet werden, dass ein Grundwasseraufbau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG durchgeführt werden. Dasselbe gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München einzuholen.

7.4 Eine wasserrechtliche Herstellung der baulichen Anlagen wird als besondere Sicherungsmaßnahme empfohlen. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenaabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sollten ausreichend hoch gesetzt und gegen eindringendes Wasser gesichert werden. Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK hergestellt werden.

7.5 Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§31 WHG).

7.6 Es ist darauf zu achten, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu errstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

7.7 Die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstücks-eigentümer, Regenwasserbeseitigung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

7.8 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

7.9 Bei der Planung einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück ist ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen.

8 Bodenschutz

8.1 Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

8.2 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (Stand: Juni 2018) und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

9 Brandschutz

9.1 Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1/1/1 sind zu beachten.

9.2 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO (insb. Abschnitt V) und der DIN VDE 0132 zu beachten.

9.3 Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen-Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Geplante Baumaßnahmen, Baumpflanzungen sowie die Errichtung von Wintergärten, dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die SWM Infrastruktur Region Aufgabungskontrolle begonnen werden.

10.2 Es ist darauf zu achten, dass Hausanschlussleitungen grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

10.3 Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, zu Hydranten, Fernwärmeführungen und Schächten von 2,0 m und zu Kabeltrassen von 2,5 m eingehalten.

10.4 Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten erfolgen, weitere unmittelbare Zufahrten zur Kreisstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

10.5 Neue Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich so anzulegen, dass ausreichend Wende-fläche auf dem Grundstück vorhanden ist, um ein Vorwärtsfahren in die Kreisstraße sicherzustellen.

10.6 Die Sichtflächen (C.5) sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich beherrschendem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.

11 Sonstiges

Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 09.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 19.04.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2022 als Satzung beschlossen.

Ottobrunn, den 2.8. JULI 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

..... 0.4. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindefarfen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den 0.5. AUG. 2022

Thomas Loderer -