

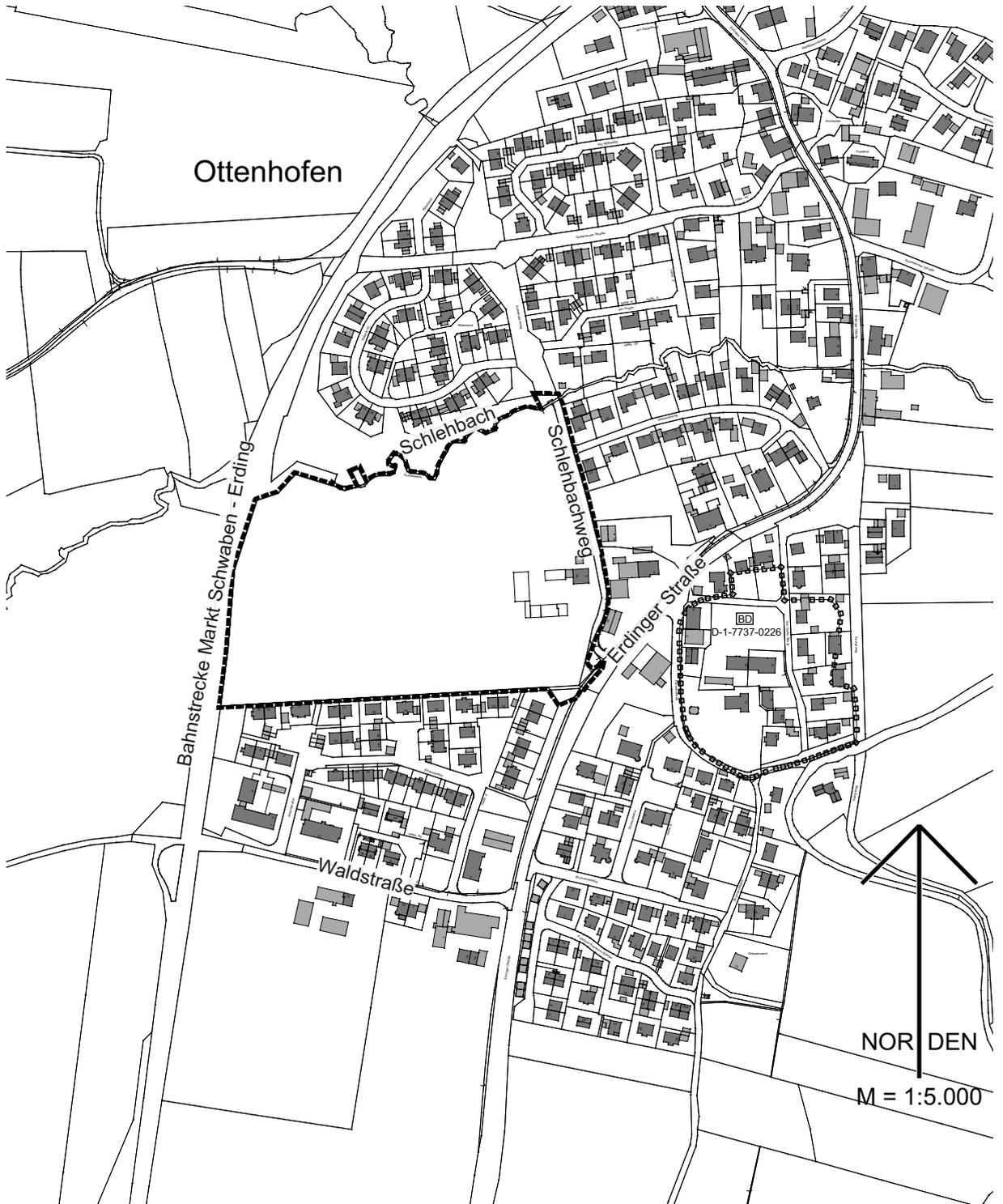
Gemeinde	<b>Ottenhofen</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Am Schlebach</b>
Grünordnung	Breinl. Landschaftsarchitektur + Stadtplanung Industriestraße 1, 94419 Reisbach/Obermünchsdorf
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	OTH 2-30 <span style="float: right;">Bearbeiter: Goetz, Specht</span>
Plandatum	18.05.2021 (Satzungsbeschluss) 19.04.2021 (4. Entwurf) 30.03.2021 (3. Entwurf) 26.01.2021 (2. Entwurf) 23.07.2019 (Entwurf) 13.11.2018 (Vorentwurf)



## Satzung

Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Übersichtskarte



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

#### 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bereich, indem die Bebauungspläne Ottenhofen West II in der Fassung vom 04.08.1989, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.08.1989, inklusive der 1. Änderung vom 24.11.1989, der 2. Änderung vom 16.03.1990, der 3. Änderung vom 28.05.2004 und der 4. Änderung vom 31.08.2012; Ottenhofen West I in der Fassung vom 01.05.2015; Gartenstraße in der Fassung vom 30.07.1957; Waldstraße in der Fassung vom 10.07.1992, inklusive der 1. Änderung vom 17.11.2000, der 2. Änderung vom 29.06.2001, der 3. Änderung vom 17.09.2002 und der 4. Änderung vom 22.07.2003 außer Kraft treten und durch vorliegenden Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Gem. Ottenhofen ersetzt werden.

#### 1.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2.1 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, Wandhöhe

##### 1.2.2 Grundfläche, Rohfußbodenhöhe

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 GR 100 Höchstzulässige Grundfläche (GR) in qm, z.B. 100 qm

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bei Einzelhaus Typ E1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 und bei Einzelhaus Typ E und Doppelhäusern bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### 3.3 504,2 Höchstzulässige Rohfußbodenhöhe der Erschließungsebene des Hauptgebäudes in m über NN, z.B. 504,2 m über NN.

3.4 In begründeten Fällen sind ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten maximalen Rohfußbodenhöhen um bis zu 0,5 Meter zulässig.

## 4 Baugrenze und Bauweise

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2  Nur Einzelhaus Typ E<sub>1</sub> zulässig

4.3  Nur Einzelhaus und Doppelhäuser Typ ED<sub>2</sub> und ED<sub>3</sub> zulässig

4.4 Je Wohngebäude als Einzelhaus Typ E<sub>1</sub> sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Im Wohngebäude als Einzelhaus (E) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte (D) ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.5  Baugrenze

4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

## 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

5.2 Es sind die folgenden Haustypen zulässig:

### **Haustyp E<sub>1</sub>:**

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,7 m.

Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 35°.

### **Haustyp ED<sub>2</sub>:**

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m.

Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 25°.

### **Haustyp ED<sub>3</sub>:**

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,5 m.

Die zulässige Dachneigung beträgt 26° - 45°.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenhöhe der Erschließungsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Eine Überschreitung der Wandhöhe im Bereich von Zwerchgiebeln und Widerkehren ist zulässig.

5.3 Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig.

5.4  Zulässige Firstrichtung Hauptgebäude

5.5 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.6 Die Firste von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren müssen mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 5.7 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30°, Zwerchgiebel sowie Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 5.8 Die Dachaufbauten dürfen in der Summe pro Hausseite bzw. einer Doppelhaushälfte ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 5.9 Zwerchgiebel und Widerkehre dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.
- 5.10 Gauben dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.11 Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holz und Holzverkleidung zulässig. Grelle Anstriche sowie glänzendes Material als Verkleidung sind unzulässig.
- 5.12 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.
- 5.13 Doppelhäuser sind mit durchgehendem First und profilgleich herzustellen. Dachüberstände und -neigungen sind aneinander anzugleichen.

## 6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Garagen, einschließlich Tiefgaragen, und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 6.3 Soweit Garagen oder Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilgleich und mit durchgehendem First zu errichten. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen.
- 6.4 Dachterrassen sind auf Grenzgaragen nicht zulässig.
- 6.5 Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung ab 20° bis max. der gleichen Neigung wie das dazugehörige Hauptgebäude, Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 5° bis max. 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.6 Zufahrten und Stellplätze sind dort, wo andere Bestimmungen (z. B. WHG) dem nicht entgegenstehen, als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 6.7 Ist ein dritter Stellplatz gemäß Stellplatzsatzung erforderlich, ist ein Nachweis auf der Fläche vor der Garage zulässig.

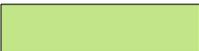
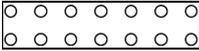
## 7 Verkehrsflächen, Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 7.3 F Zweckbestimmung Fußweg
- 7.4 F + R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 7.5  Straßenbegrenzungslinie
- 7.6  Ein- und Ausfahrt
- 7.7 Für Hinterlieger sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dinglich zu sichern.

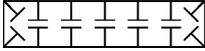
## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.2  Transformatorenstation
- 8.3 Die Aufstellung von Lichtmasten zur Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen ist nach Maßgabe des Versorgungsträgers in den Privatgrundstücken zu dulden.

## 9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind ausgenommen eines Brückenbauwerks zur Schlehbachquerung keine baulichen Anlagen zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 17 heimische Bäume als Hochstamm oder Solitär in der Qualität 3xv StU 14-16 und 11 Obstbäume in der Qualität Hochstamm 3xv StU 12-14 zu pflanzen.
- 9.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern:
- Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind mindestens 10 heimische Sträucher je angefangener 30 qm Fläche in der Qualität v. Str. Höhe 60 -100 als zweireihige Hecke mit versetzten Reihen und in einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Eine gruppenweise Pflanzung ist zulässig.

- 9.3  STR Baum zu pflanzen, hier Straßenbaum
- Die als verbindlich zu pflanzenden Straßenbäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 4xv StU 18-20 zu pflanzen.
- 9.4  Obst Baum zu pflanzen, hier Obstbaum
- 9.5  SOL Baum zu pflanzen, hier Solitärbaum
- 9.6  Obst Baumbestand zu erhalten, hier Obstbaum
- 9.7  Baumbestand zu erhalten
-  AS Baum zu erhalten mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
- 9.8  zu erhaltende Vegetationsstruktur am Schlehbach
- 9.9 Je angefangene 300 qm privater Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Bäume müssen mind. in der Qualität Solitär oder Hochstamm 3xv StU 14-16 gepflanzt werden.
- 9.10 Bei verbindlich zu pflanzenden Straßenbäumen ist eine Abweichung von der festgesetzten Lage um maximal 2,5 m, gemessen vom Stammmittelpunkt, zulässig. Bei verbindlich zu pflanzenden Solitär- oder Obstbäumen in öffentlichen Grünflächen ist eine Abweichung von der festgesetzten Lage um 5,0 m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.
- 9.11 Zusammenliegende Stellplätze sind spätestens nach jedem 6. Stellplatz mit einem heimischen Baum mind. in der Qualität: Hochstamm 3xv StU 14-16 zu gliedern.
- 9.12 Zeitpunkt der Pflanzung / Nachpflanzung:
- 9.12.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 9.12.2 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall einer Art muss spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall Ersatz mind. in der Qualität Hochstamm 3xv StU 12-14 geleistet werden.
- 9.13 Im Zuge des Bauantrags ist für die privaten Grundstücksflächen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200, mit Darstellung der bestehenden und geplanten Geländehöhen, der geplanten Geländeoberflächen (Art der Begrünung oder Befestigung), Darstellung der Pflanzung und Angaben zur Pflege, sowie Darstellung evtl. erforderlicher Maßnahmen zum Artenschutz einzureichen.

- 9.14 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- 9.15  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.16 Innerhalb der nördlichen Teilfläche (Fläche B- siehe hierzu Begründung, Kap. 5.8.3) muss die Vegetationstragschicht 10-15 cm stark abgezogen werden und für den Wiedereinbau seitlich gelagert werden. Anschließend müssen die Uferbereiche abgeflacht werden, das Aushubmaterial ist zu entsorgen. Abschließend ist die Vegetationstragschicht wieder einzubauen.
- 9.17 Im Bereich der südlichen Teilfläche (Fläche C- siehe hierzu Begründung, Kap. 5.8.3) sind mind. 5 *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erlen) in der Qualität Stammbusch Höhe 200-250 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Stammschutz zum Verbißschutz gegen Biber zu versehen.

## 10 Spezieller Artenschutz

- 10.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorgenommen werden. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeiten ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 10.2 Beleuchtungsanlagen sind in öffentlichen Grünflächen so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Schlehbaches ausgeschlossen ist.
- 10.3 Vor Abriss der Bestandsgebäude sind Erhebungen (insbesondere im Bereich der holzverschalteten Scheunengebäude) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 10.4 Bei der Realisierung der Bachquerung und dem Bau des Rückhaltebeckens sind Tötungen zu vermeiden. Die Bauzeiten sollten außerhalb der Laich- und Hauptwanderzeiten erfolgen, andernfalls ist mit der Errichtung von geeigneten Schutzeinrichtungen für den größtmöglichen Schutz zu sorgen.

## 11 Einfriedungen

- 11.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig.
- 11.2 Es ist ein Mindestabstand der Einfriedung zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm einzuhalten.

- 11.3 An den zur Straße Schlehbachweg angrenzenden Grundstücken ist eine Einfriedung mit Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante ausnahmsweise zulässig. Bei der Einfriedung über 1,0 m Höhe ist ein Abstand von mind. 50 cm zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## 12 Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen

- 12.1 In den Baugrundstücken ist das herzustellende Gelände auf der Erschließungsseite der Hauptgebäude an die festgesetzte Rohfußbodenhöhe anzugleichen. Eine Abweichung in der Höhe ist um bis zu 0,30 m nach oben und unten zulässig.
- 12.2 Stützmauern zur Geländegestaltung sind bis max. 1,2 m über dem festgesetzten Gelände zulässig. Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 2,5 m aufweisen und sind mit standortgerechten Sträuchern vor zu pflanzen.
- 12.3 Stützmauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze hergestellt werden. Dies gilt nicht im Bereich von Garagen/Stellplätzen und deren Zufahrten. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.
- 12.4 Das Gelände ist an der Grundstücksgrenze an die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen, im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg kann hiervon abgewichen werden.
- 12.5 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebiets an die dort bestehenden Geländehöhen anschließen.

## 13 Immissionsschutz



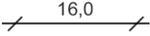
Innerhalb der blau markierten Baugrundstücksflächen sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung) zu treffen. Es sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

## 14 Wasserwirtschaft

- 14.1  Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken (RRB)

- 14.2 Grundstücksflächen, in denen Zisternen zum Rückhalt von gesammeltem Niederschlagswasser sowie deren Anschlussrohre liegen, dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Anlage von Zufahrten oder befestigten Flächen ist zulässig. Auf die Zugänglichkeit zur Wartung der Zisternen und deren Anschlussrohre ist zu achten, vgl. Hinweis Nr. 16.

## 15 Bemaßung

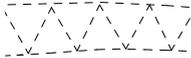
- 15.1  Maßzahl in Meter, z. B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

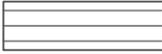
- 1  Bodendenkmal Nr. D-1-7737-0226

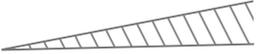
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Ottenhofen und seiner Vorgängerbauten mit Ökonomiegebäuden und barocken Gartenanlagen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gekennzeichneten Bereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf die Meldepflicht nach Art 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG wird hingewiesen.

- 2  Bauverbotszone, mit einer Tiefe von 10 m, an der Erdinger Straße (ST 2080)

- 3  Ermittelttes Überschwemmungsgebiet HQ 100, gemäß: Interkommunales Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Ottenhofen und Pastetten vom Dezember 2015

- 4  Biotop Nr. 7737-1016-002 „Auwälder am Schlehbach wie Feldgehölz westlich Ottenhofen“

- 5  Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben, dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Das Anpflanzen einzeln stehender hochstämmiger Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m ist im Bereich der Sichtfelder mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## C Hinweise und Empfehlungen

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1  |   | Grundstücksgrenze   |
| 2  |   | Geplante Grundstücksgrenze  |
| 3  |   | Höhenpunkt in m über Normalnull (NN), geplantes Gelände (gemäß Straßenplanung WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Planungsstand 11.07.2019).  |
| 4  |   | Höhenlinien in m über Normalnull (NN), entsprechend dem bisherigen Gelände. Gelände wird überplant.   |
| 5  |   | Bestehende Bebauung   |
| 6  |   | Geplante Bebauung   |
| 7  |   | Abzubrechende Bebauung  |
| 8  |                                        | Geplante Tiefgarage   |
| 9  | P  | Geplante Parkplätze   |
| 10 |                                       | Geplantes Brückenbauwerk  |
| 11 |                                       | Baumbestand wird entfernt   |
| 12 |                                       | Obstbaumbestand wird entfernt   |
| 13 |                                       | Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs  |
| 14 |                                       | Geplante Böschung   |
| 15 |                                       | Baugrundstücksnummern   |
| 16 |                                       | Geplante Standorte für den Einbau von Zisternen zum Rückhalt von Niederschlagswasser (gemäß WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Planungsstand 11.07.2019), vgl. Festsetzung A 14.2. |
| 17 | Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind Flächen für Terrassen, Balkone und ggf. Dachüberstände zu berücksichtigen. |   |

- 18      Abstandsflächen
- Zur Ermittlung der Abstandsflächen wird die festgesetzte herzustellende Geländeoberfläche herangezogen.
- 19      Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sollten nicht vorgenommen werden. Es wird empfohlen, Gärten naturnah zu gestalten.
- 20      Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) wird der Einsatz geeigneter Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel empfohlen:
- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil emittieren.
  - Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
  - Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten.
  - Lampen sollten in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
  - Es sollten insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen gewählt werden, zur Vermeidung von Insektenfallen.
  - Bodenstrahler und Kugellampen sollten nicht verwendet werden.
- 21      Öffentliche Grünflächen sollten mit regionalem Saatgut angesät werden und als extensive Grünflächen entwickelt und unterhalten werden. Dies dient der weiteren naturschutzfachlichen Aufwertung der Ortsrandeingrünung westlich des Baugebiets.
- 22      Wasserwirtschaft
- 22.1    Das Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen der Parzellen wird mittels Zisternen zurück gehalten und gedrosselt (2 l/s für normale Bebauung, 3 l/s für Mehrfamilienhäuser) in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Ausgenommen von der Rückhaltung sind die Parzellen 1 sowie 33 bis 35. Das Niederschlagswasser der zuvor genannten Parzellen wird ungedrosselt in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet, da diese wegen der Höhenentwicklung nicht mit einem Rückhalt angeschlossen werden können. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ungedrosselt in den Niederschlagswasserkanal geleitet. Der Niederschlagswasserkanal führt das Wasser in das Regenrückhaltebecken. Von dort wird es gedrosselt in den Schlehbach eingeleitet (gemäß Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH, Planungsstand 11.07.2019).
- 22.2    Im Baugebiet kann wild abfließendes Wasser auftreten. Es ist von den privaten Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass es für bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen Nachteilen von Nachbarn oder Unterliegern kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
- 22.3    Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

- 22.4 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- 23 Landwirtschaft
- Durch die bestehende, angrenzende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.
- 24 Altlasten/Boden
- Der Bodenaushub ist gemäß einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Richtlinien (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Auffüllmaßnahmen: Es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) bzw. analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.
- 25 Kampfmittelauswertung
- Die fachtechnische Auswertung hinsichtlich Kampfmittelbelastung ergab, dass im Auswertungsgebiet keine luftbildsichtigen Anzeichen bzw. bildsichtbare Merkmale von bombardierten Flächen, Gebäudeschäden und Spuren von Bodenkämpfen hinreichend zuverlässig identifizierbar sind vgl. (Kampfmittelauswertung, Ingenieurgruppe München eG, Projekt Nr.: 2016 13 21, 23. Januar 2017, Anlage 2 der Begründung).
- 26 Grünbereiche und Schutzzonen
- 26.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 26.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (wie z.B. Schutzrohre) gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ vorzusehen.

## 27 Artenlisten zu pflanzender Bäume und Sträucher:

Die Verwendung folgender Arten wird bei Pflanzmaßnahmen empfohlen.

## Straßenbäume:

Alnus x spaethii	Pur-Erle
Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitzte, Dirlitze
Ginko biloba	Ginkobaum, Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Dornenlose Gleditschie
Malus tschonoskii	Woll-Apfel, Scharlach-Apfel, Pillar-Apfel
Robinia pseudoacaia	Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata	Stadt-Linde, Amerikanische Stadt-Linde, Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens	Kegel-Linde

## Großkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

## Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

## Obstbäume:

Malus in Arten und Sorten	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Prunus in Arten und Sorten	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorten	Kirsche

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister  
(Pflanzqualität: v. Str Hoe 60 - 100):

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## 28 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 216151 / 3 vom 17.05.2019 sowie die ergänzenden Stellungnahmen Nr. 216151 / 4 vom 13.04.2021 und Nr. 216151 / 5 vom 14.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen zum passiven Schallschutz wird innerhalb der markierten Baugrundstücksflächen empfohlen, die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den schallabgewandten Fassaden zu situieren. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schallschutznachweis für Bauvorhaben auf den Bauparzellen 8-14 sowie 27 auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) zu erbringen ist.

Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärmepumpen im Freien - je nach Schalleistungspegel und bei freier Schallausbreitung sind bestimmte Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im WA einzuhalten, z. B.:

Schalleistungspegel	Mindestabstand
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60dB(A)	23 m.

## 29 DIN-Normen, VDI Richtlinien

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen und VDI Richtlinien sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St.-Martin-Straße 9, 85467 Neuching

## 30 Eisenbahnanlagen

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich Bahnstrecke Markt Schwaben – Erding (5601). Die Bahnstrecke ist mit Oberleitung versehen. Im Bereich der Bahnstrecke befinden sich Signalkabel. Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG und der Vodafone GmbH (Strecken- und Bahnhofskabel) liegen.

Infrastrukturelle Auflagen und weitere Hinweise für Bauten nahe der Bahnstrecke sind in der Begründung unter Kap. 6.1 Eisenbahnanlagen aufgeführt.

31 Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich entlang des Schlehbachweges befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien möglichst nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013-siehe u. a, Abschnitt 6 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Ottenhofen, den .....

.....  
 Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Sitzung vom 13.11.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans erneut beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2018) hat in der Zeit vom 01.12.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2018) hat in der Zeit vom 01.12.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2019) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 beteiligt.
6. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2021 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2021) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2021 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2021) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 beteiligt.
8. Zu dem 3. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2021 (Information im Gemeinderat 30.03.2021) wurden die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer der Grundstücke FINrn. 70 und 13/2) und die betroffene Behörde (Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde) in der Zeit vom 06.04.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.
9. Zu dem 4. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2021 (Information im Gemeinderat 20.04.2021) wurden die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer des Grundstücks FINr. 73) und die betroffene Behörde (Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde) in der Zeit vom 21.04.2021 bis 30.04.2021 beteiligt.

10. Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ottenhofen, den .....

(Siegel) .....

Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

11. Ausgefertigt

Ottenhofen, den .....

(Siegel) .....

Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28.05.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ottenhofen, den .....

(Siegel) .....

Erste Bürgermeisterin Nicole Schley