

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Am Brunnenhaus

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-19 Bearb.:Ang/ Pi

Plandatum

08.06.2004

27.07.2004

26.10.2004

11.01.2005

26.04.2005

14.06.2005

Die Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 110 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. GR 110). Die Grundfläche darf ausnahmsweise gem. § 16 Abs.6 BauNVO durch Balkone, Loggien und Terrassen um 10% überschritten werden

3.2 Die Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um maximal 70 % überschritten werden.

3.3 II Es sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss auch im Dachgeschoss untergebracht werden kann (I+D).

3.4 (II) Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3.5  Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksgröße

4.1  Baugrenze





4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, wobei je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist. Bei den mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzten Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Je Reihenhauseinheit ist 1 Wohneinheit zulässig














4.3 a In dem mit a gekennzeichneten Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

4.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei den Gebäuden mit I+D 4,50 m, bei Gebäuden mit II maximal 6,20 m. Die Wandhöhe wird definiert von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5.2 Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen von Oberkante Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden.
- 5.3  493,60 Höhenkote Oberkante Erdgeschossrohfußboden, z.B. 493,60
- 5.4 Die Doppelhaushälften sind hinsichtlich Dachneigung, Wandhöhe, Farbgebung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 5.5 Gebäudevorbauten aus Glas, Holz oder Stahl sind bei Einzelhäusern nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Doppelhäuser dürfen Gebäudevorbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und maximal 1/3 der Gebäudelänge der Doppelhaushälfte die Baugrenzen überschreiten.
- 5.6  Hauptfirstrichtung
- 5.7 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.8 Es wird Satteldach festgesetzt.
- 5.9 Die Dachneigung darf bei Gebäuden mit maximal 4,50 m Wandhöhe zwischen 30° und 37° betragen, bei Gebäuden mit maximal 6,20 m Wandhöhe 25°-32°.
- 5.10 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Gauben dürfen maximal 1,50 m breit sein, der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.
- 5.11 Standgiebel sind bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von 4,50 m zulässig. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.12 Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder graue Pfannen zulässig.
- 5.13 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6 Garagen, Stellplätze
- 6.1  Fläche für Garagen und Carports
- 6.2  Fläche für Stellplätze
- 6.3 Stellplätze sowie die Zufahrt zu den Garagen bzw. Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Schotter auszubilden.
- 6.4 Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°-32° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Für die Garagen östlich entlang der Staatsstraße ist Pultdach vorgeschrieben.
- 6.5 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei je Wohneinheit nur ein Garagenstellplatz zulässig ist. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze bzw. Carports zu errichten. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit sind zwei Garagenstellplätze zulässig.

- 7 **Verkehr**
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4  Parkbucht
- 7.5  Anbauverbotszone
- 7.6  Fläche die mit Leitungsrecht belastet ist
- 8 **Grünordnung**
- 8.1  öffentliche Grünfläche
- 8.2  Kinderspielplatz
- 8.3  private Grünfläche
- 8.4  zu pflanzende Bäume
- 8.5  Wasserlauf, Regenrückhaltebecken
- 8.6  Ausgleichsfläche
- 8.7 Je 250 angefangene Quadratmeter Grundstücksgröße ist ein Baum heimischer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9 **Kabeltrassen**
- 9.1 Die Kabeltrassen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.1  bestehende Gasleitung mit beidseits 3 m Schutzstreifen
- 9.3 Der beidseits 3m breite Schutzstreifen ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit wegerechtlich gesichert.
- 9.4 Die Errichtung von baulichen Anlagen (Zäune, Wintergärten, Lichtmasten...) sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.
- 9.5 Innerhalb des Schutzstreifens sind alle Maßnahmen, die den Betrieb gefährden oder den Betrieb, die Wartung oder den Unterhalt beeinträchtigen könnten zu unterlassen. Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- 9.6 Ausnahmsweise sind nach Absprache mit der Bayerngas GmbH Einfriedungen innerhalb des Schutzstreifens zulässig, wenn jegliche Gefährdung der Gasleitung ausgeschlossen ist, und keine Mehraufwendungen bei zukünftigen Reparatur- oder Wartungsarbeiten an der Gasleitung entstehen. Nicht tiefwurzelnde Sträucher können im Schutzstreifen angepflanzt werden.

10 Versorgungsanlagen

10.1  Fläche für Versorgungsanlage – Kabeltrafostation

11 Immissionsschutz

11.1 Bei den Gebäuden 6-22 sind die Ruheräume auf der dem Bahnlärm abgewandten Seite, also der Nord- bzw. Westseite anzuordnen.

11.2 An den Wohnhäusern 2-5 sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster (oder Türe) an der Ost- Südfassade, am Haus 1 an der Nordfassade liegt.

Falls diese Orientierung für die Schlaf- und Kinderzimmer nicht realisiert werden kann, ist der Einbau von Schallschutzfenstern (nach VDI 2719 i.V. m der DIN 4109) sowie von Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden ($< 1\text{dB}$, nach DIN 18005).

11.3  Lärmschutzwand/ -wall

11.4  Höhenkote der Lärmschutzwand/ des Lärmschutzwalls über N.N

11.5 Das Gutachten der Ingenieurgruppe München eG vom 22.12.2004 mit Ergänzung vom 08.04.2005 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten festgestellten Lärmbelastungen sind im Planungsgebiet für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Je nach Raumnutzung sind die erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte für Außenbauteile einzuhalten. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche II–III.

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenzen


2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen


3  Flurstücksnummern, z.B 309


4  best. Haupt- und Nebengebäude

5  Gebäudeschema

6  Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

7  Nummerierung der Gebäude

8  Sichtdreieck. Innerhalb dieser Fläche sind sichtbehindernde Einbauten unzulässig. Pflanzungen sind nur in einer Höhe bis zu 0,80 m über Fahrbahnrand und oberhalb 2,50 m zum Fahrbahnrand zulässig.

- 9 ^{492 5}  Höhenlinien in Metern über N.N
- 10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 11 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten, ausgenommen davon ist die Garagenzeile entlang der westlichen Erschließungsstraße. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 12 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 13 Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen.
- 14 Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen ausgehen. Diese sind vom künftigen Bauwerber zu dulden.

C Nachrichtliche Übernahme

- 1  Wasserschutzgebietsgrenze- Zone II
- 2  Gasleitung mit Schutzstreifen.

Kartengrundlage: digitalisierte Flurkarten des Vermessungsamts Erding

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

Panfertiger München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde : Ottenhofen, den
.....
(Ernst Egner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 23.03.2004 gefasst und am 02.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2004 hat am 12.07.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2004 hat in der Zeit vom 13.08.2004 bis 14.09.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss Ottenhofen am 11.01.2005 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2004 hat in der Zeit vom 21.01.2005 bis 28.02.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Auslegung nach Änderung der Planung in der Fassung vom 26.04.2005 hat in der Zeit vom 23.05.2005 bis 06.06.2005 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2005 wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 31.05.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ottenhofen, den

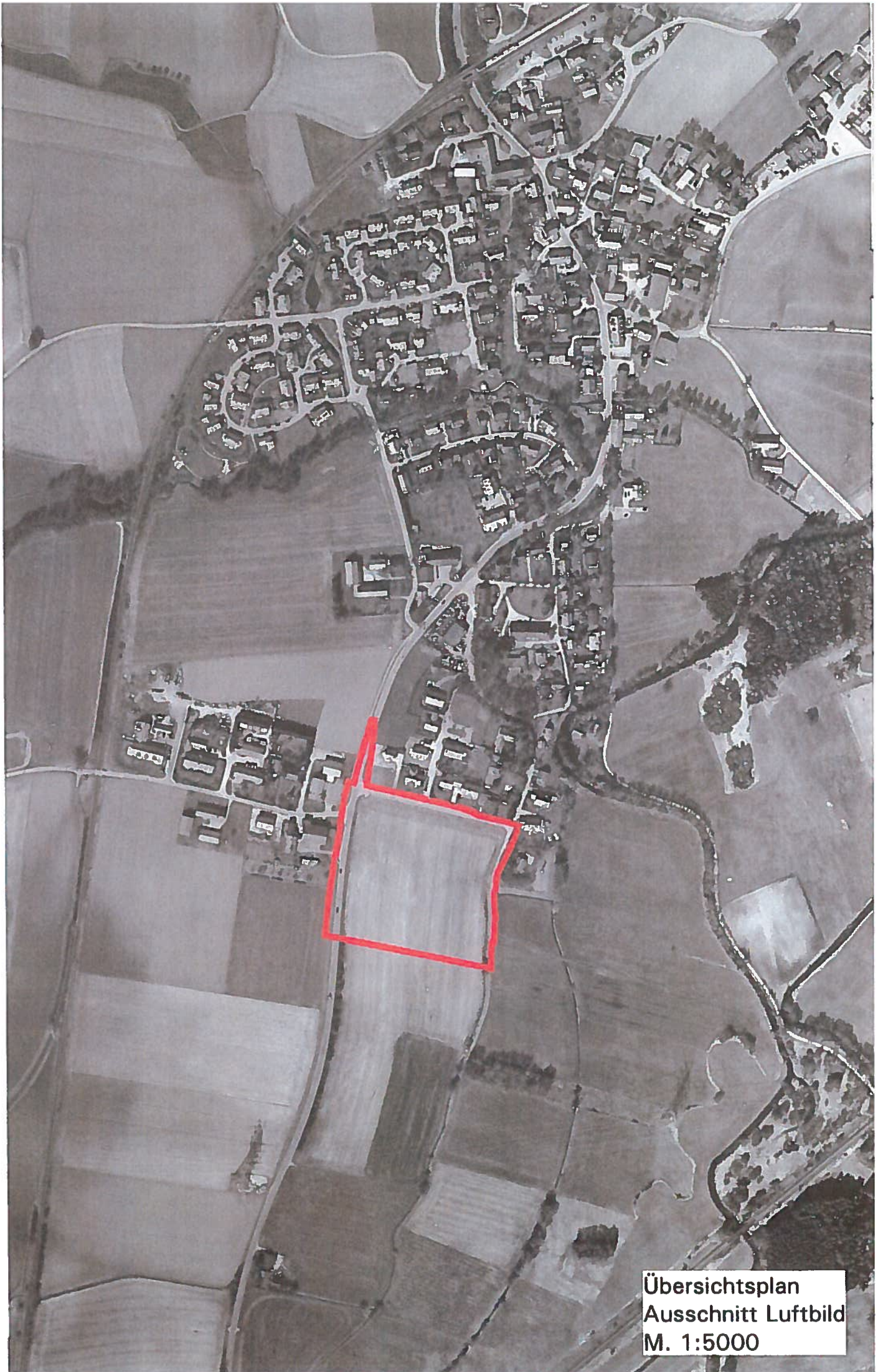
(Siegel)

.....
(Ernst Egner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24.06.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ottenhofen, den

.....
(Ernst Egner, Erster Bürgermeister)



Übersichtsplan
Ausschnitt Luftbild
M. 1:5000