

Gemeinde

**Ottenhofen**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans  
Am Brunnenhaus**

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-20      Bearb.:Ang/ Ri

Plandatum

31.07.2006

17.10.2006

Die Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und insbesondere § 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## **Satzung**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Am Brunnenhaus in der Fassung vom 14.06.2005.

## 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).

### 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.

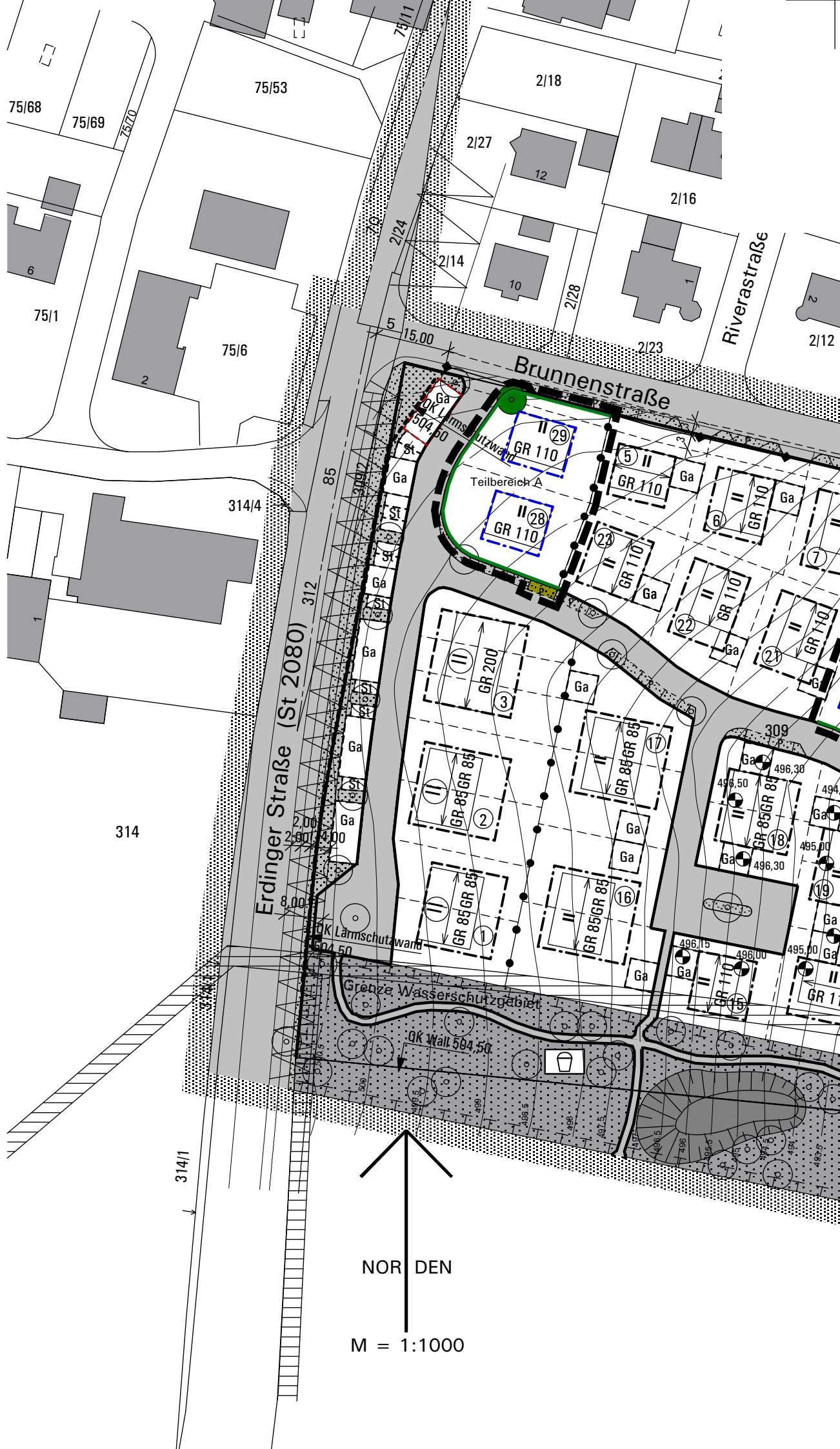
4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

### 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 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.



Erdinger Straße (St 2080)

Brunnenstraße

Riverastraße

Grenze Wasserschutzgebiet



NOR DEN

M = 1:1000

5.4  Hauptfirstrichtung

5.5 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.6 Es wird Satteldach festgesetzt.

5.7 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°.

5.8 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.

5.9 Standgiebel sind bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von 4,50 m zulässig. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

5.10 Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder graue Pfannen zulässig.

5.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 6 Garagen, Stellplätze

6.1  Fläche für Garagen und Carports


6.2 Stellplätze sowie die Zufahrt zu den Garagen bzw. Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Schotter auszubilden.

6.3 Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°-32° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

6.4 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

## 8 Grünordnung

8.1  zu pflanzende Bäume



1/3

5

Sempt

5/1

2/4

2/25

Brunnenstraße

5/3

7

5/4

2/21

309/3

2/3

11

9

5/6

5/2

GR 110

Ga

GR 110

Ga

Ga

GR 85

GR 120

Ga

GR 85

Ga

GR 110

Ga

GR 110

Ga

GR 110

Ga

Teilbereich B

zu 294/3

13

zu 294/3

294/13

Schwarzgraben

zu 294/4

GR 85

GR 85

Ga

GR 85

GR 85

Ga

Ga

GR 110

Ga

GR 110

Ga

GR 110

Ga

Ga

zu 294/5

Verlegung Bachverlauf nach wasserrechtlicher Erlaubnis

zu 293

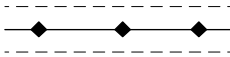
zu 294/5

zu 294/5

8.2 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.

9.2  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 Immissionsschutz





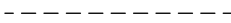

10.1 Im Änderungsbereich A sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster (oder Türe) an der Ost- Südfassade, am Haus 1 an der Nordfassade liegt.

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 (< 1dB, nach DIN 18005).

10.2 Im Änderungsbereich B sind die Ruheräume auf der dem Bahnlärm abgewandten Seite, also der Nord- bzw. Westseite anzuordnen.

10.3 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  Flurstücksnummern, z.B 309
- 3  best. Haupt- und Nebengebäude
- 4  Gebäudeschema
- 5  Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- 6  Höhenlinien in Metern über N.N
- 7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 8 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.
- 9 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 10 Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen.

## C Nachrichtliche Übernahme

- 1  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 der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 25.07.2006 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

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

Ottenhofen, den .....

(Siegel)

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