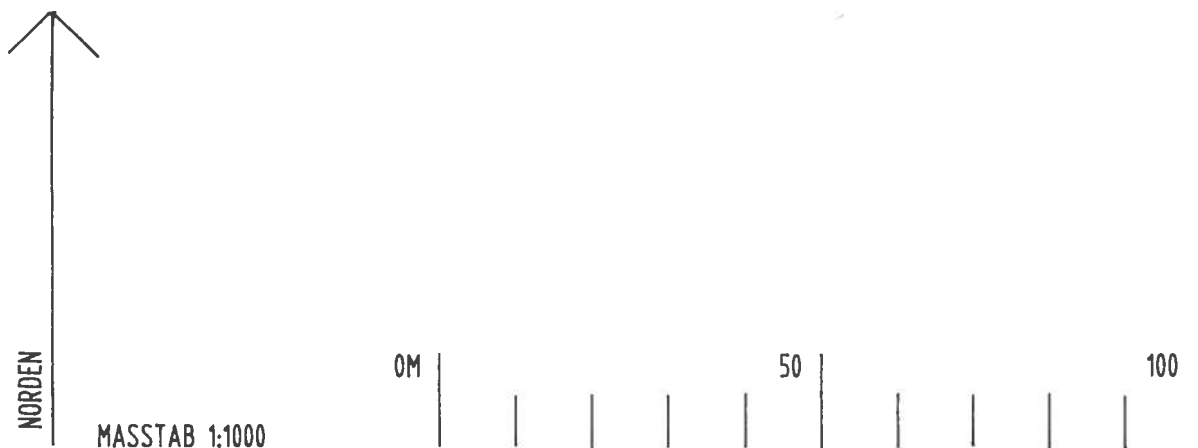


# GEMEINDE OTTENHOFEN BEBAUUNGSPLAN BRUNNENSTRASSE



- EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNEIE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL:833909

*Eberhard von Angerer*

MÜNCHEN, DEN 04. 10. 1990

GEÄNDERT AM 12. 12. 1991

02. 04. 1992 (REDAKTIONELL)



Die Gemeinde Ottenhofen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Bundesbaugesetzes (BauGB)
- Art. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG)
- Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)




in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Brunnenstraße" als Satzung.

#### A. FESTSETZUNGEN: DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Maß der baulichen Nutzung

- |        |   |
|--------|---|
| I      | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze   |
| I+ID   | 1 Vollgeschoß und 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß  |
| GF 290 | höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 290 qm). Bei den Doppelhäusern ist die Geschoßfläche entsprechend aufzuteilen. |

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

- |   |                           |
|---|---------------------------|
|  | nur Doppelhäuser zulässig |
|  | Baugrenze                 |
|  | Firstrichtung             |

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P öffentliche Parkplätze

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Maßangabe in Metern

 Flächen für Garagen

Ga Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

▼ Garagenzufahrt

 unterirdische Gasleitung

5. Grünordnerische Festsetzungen

 öffentliche Grünfläche

 zu pflanzende Bäume und Gehölze

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Geschoßfläche als Höchstgrenze. Für die Berechnung der Geschoßfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

### 3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden mit  $38^{\circ}$  bis  $42^{\circ}$  festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 50 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

Bei Doppelhäusern sind zu der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.

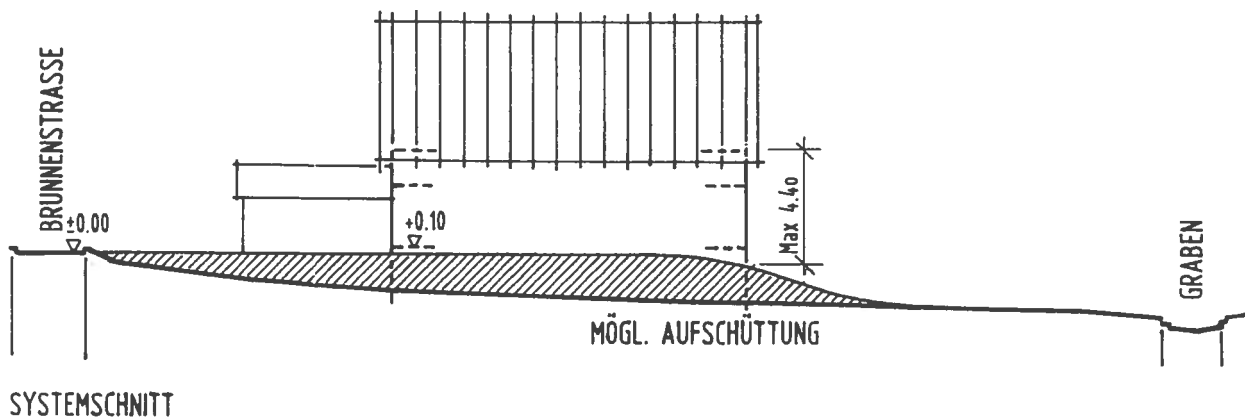
An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch  $25^{\circ}$  haben. Das gleiche gilt für Nebengebäude mit Satteldach, deren First senkrecht zur Hauptfirstrichtung verläuft.

- 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. Zwerchhäuser) sind größere Fensterformate zulässig.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. bis zu einem Drittel der davorliegenden Trauflänge betragen.

#### 4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 10 cm über Oberkante Brunnenstraße liegen.
- 4.2 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen entsprechend dem folgenden Schemaschnitt sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) zulässig.



- 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei allen Gebäuden auf maximal 4,40 m an der Talseite begrenzt. Die Wandhöhe der Garage darf nicht mehr als maximal 2,75 m betragen.
5. Äußere Gestaltung der Gebäude
- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von maximal 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 5.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.
- 5.4 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Bei Doppelhäusern dürfen die Fassaden nicht gespiegelt werden. Der First muß bei den Doppelhäusern durchlaufen. Versätze sind unzulässig.
- 5.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
6. Garagen und Stellplätze
- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.
- 6.3 Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
7. Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

#### 8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

#### 9. Wohneinheiten

Pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

a) Für eine offene Überdachung eines Kfz.-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.

b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.



## 11. Grünordnung

### 11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind anzusähen und mit Bäumen laut Planzeichnung und Sträuchern zu bepflanzen. Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Tilia vilgaris</i> "Pallida"	- Kaiserlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus pedunculata</i>	- Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Ulme
<i>Prunus avium</i> "Plena"	- Vogelkirsche
<i>Robinia pseudoacacia</i> "Umbraculifera"	- Kugelakazie
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	- Grauerle
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix aurita</i>	- Ohrchenweide
<i>Salix daphnoides</i>	- Palmweide

sowie sämtliche Obstbaumhochstämme

Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	- Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen können Fußwege entsprechend einer detaillierteren Planung angelegt werden. Die Fußwege dürfen nicht asphaltiert werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen hat im Detail im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

## 11.2 Private Grundstücksflächen

Auf allen Grundstücken sind pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum aus der Empfehlungsliste bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine nach Möglichkeit mit Grasfuge zu verwenden. Zwischen zwei angrenzenden Garagenzufahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

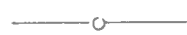
## 11.3 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite von maximal 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusähen.

## 11.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzarbeiten im öffentlichen Grün sollen nach Fertigstellung des Straßenbaues begonnen werden. Für die Pflanzmaßnahmen im Privatgarten steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung.

## C. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstückseinteilungen



vorgeschlagene Baukörper

5/5

Flurstücksnummern



Grenze Wasserschutzgebiet

Archäologische Funde sind meldepflichtig.

### Hinweise zur Landwirtschaft:

Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muß gerechnet werden.

### Nachrichtliche Übernahmen zur Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Im Baugebiet besteht Anschlußmöglichkeit an Kabelfernsehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.08.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.1991 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis 06.03.1992 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des ~~Stadt~~-/Gemeinderates vom 02.04.1992 wurde der Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.1992 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

 Dem Landratsamt Erding wurde der Bebauungsplan gem. § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.07.1992 genehmigt.

Im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Otterhofen vom 25. SEP. 1992 wurde der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottenhofen, den 28. SEP. 1992...

  
Bürgermeister

Kern  
1. Bürgermeister

