

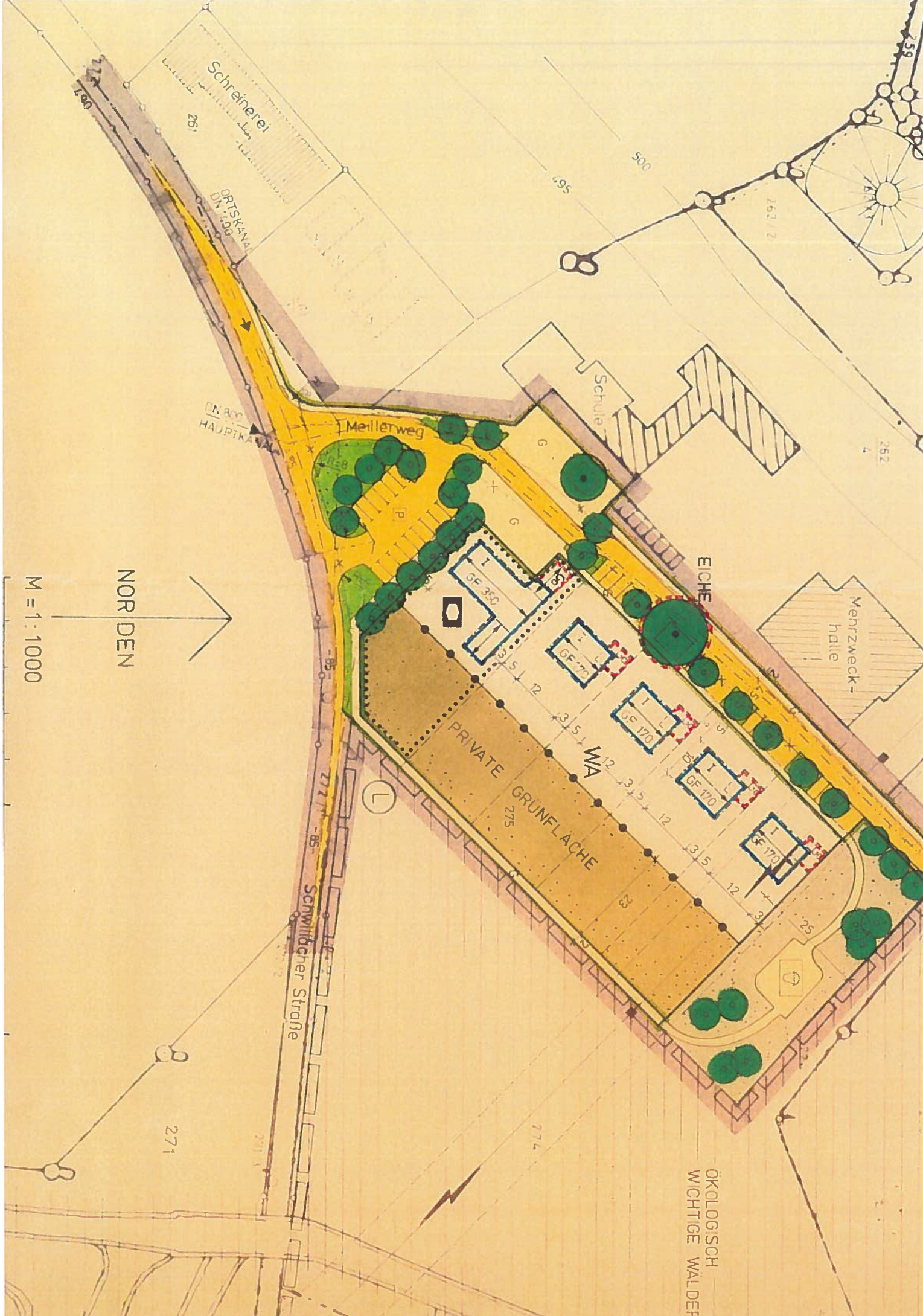
Gemeinde: OTTENHOFEN, Lkr. Erding  
Bebauungsplan Pfarrfründe Meillerweg,  
Ottenhofen

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 510-41/2-5 Bearb.: Ze/Rae/Go

Plandatum: 15.07.1986  
21.07.1986 (§ 2a Abs. 2 und § 2 Abs. 5 BBauG)  
27.11.1986 (§ 2a Abs. 6 BBauG und § 10 BauGB)  
20.04.1988 (§ 13 Bau GB)

Die Gemeinde Ottenhofen  
erläßt aufgrund §§ 1, 2, 2a und 9 Bundesbaugesetz - BBauG-, §§ 10 und 11  
Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und  
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungs-  
plan als

S a t z u n g .



Schreiberei

ORTSKANAL  
DN 100

HAUPTKANAL

Meilerweg

Schule

EICHE

Menzweck-  
halle

PRIVATE  
GRÜNFLÄCHE

WA



OKOLOGISCH  
WICHTIGE  
WALDER

NOR DEN

M = 1 : 1000



## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 2. Art der Nutzung

- a) **WA** Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Einschränkungen:  
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- b)  Fläche für den Gemeinbedarf  
 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Kindergarten

- c)  PRIVATE GRÜNFLÄCHE private Grünfläche

- d)  öffentliche Grünfläche

-  Kinderspielplatz

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **I** ein Vollgeschoß zulässig

- b) **GF 170** höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z. B. 170 qm)

### 4. Grundstücksgröße

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Teilung von Grundstücken nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 600 Quadratmetern nicht unterschritten wird.

### 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

- b) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


- c)  Baugrenze

### 6. Höhe der Hauptgebäude


- a) Die Traufhöhe, gemessen zwischen Geländeoberkante Straße und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut darf 3,50 m nicht überschreiten.

- b) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberkante Straße und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden darf 0,30 m nicht überschreiten und 0,20 m nicht unterschreiten.

## 7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

- a)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- b) Die Dachneigung muß  $45^\circ$  betragen; Abweichungen bis zu  $3^\circ$  sind zulässig.
- c) Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- d) Je Traufseite eines Gebäudes ist eine Dachgaube bis maximal 1,2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- e) Für die Gebäude-Außenwände sind nur die Materialien weißer Putz und naturfarbendes Holz zulässig.
- f) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig, sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig; die ausnahmsweise Zulässigkeit kann nur erteilt werden, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt sind.
- g) Die Glasfläche von Fenstern ist in stehende Rechtecke oder in Quadrate durch Sprossen oder Streben zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.

## 8. Garagen und Nebenanlagen


- a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.
- b) Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb des Bauraums zulässig; sie müssen an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- c)  Fläche für Garage
- d) Standplätze für Abfallbehälter sind in die Garagen zu integrieren.
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig; bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 10 Quadratmetern und einer Traufhöhe von 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen, jedoch nur im Allgemeinen Wohngebiet, zulässig.

- f) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 7 dieser Festsetzungen) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.





## 9. Einfriedungen und Zufahrten

- a) Einfriedungen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Für Hecken sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden, Koniferen sind nicht zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 Meter, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- d) Für die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie von Grundstückszufahrten und privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen zu verwenden.



- e)  öffentliche Parkfläche

- f)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

## 10. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Fahrbahn
- c)  als Gehweg bestimmte Verkehrsfläche
- d)  Straßenbegleitgrün

## 11. Grünordnung

- a)  zu erhaltender Baum; Unterschutzstellung als Naturdenkmal vorgeschlagen
- b)  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (s. Ziffer 11. e)

- c) Innerhalb der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) sind pro angefangene 200 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 11. e) zu pflanzen.
- d) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig und folgende Größen einzuhalten:

Bäume:	Schwarzerle Grauerle Hoorbirke Traubenkirsche Spitzahorn Eiche
Pflanzgröße:	Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm Höhe mind. 3,50 - 4,00 m
Sträucher:	Faulbaum Buschweide
Pflanzgröße:	0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt

- f) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- g) Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind nicht zulässig.

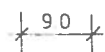
## 12. Hochwasserschutz

Das Baugebiet, d. h. der als Allgemeines Wohngebiet einschließlich des Pflanzflächen-Anteils der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Bereich ist bis auf Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Heillervogelweg) aufzufüllen. Der dadurch entstehende Böschungsbereich zur privaten Grünfläche hin ist flach abzuböschern und in naturnaher Weise zu gestalten.

## 13. Ver- und Entsorgung

Neue Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

## 14. Maßangaben

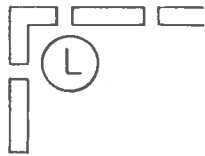


Längenmaß in Metern, z. B. 9,0 m







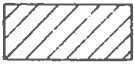




Kurvenradius in Metern, z. B. R = 6 m

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Seipt- und Schwillachtal" gemäß Verordnung des Landkreises Erding vom 10.11.1986, in Kraft getreten am 13.12.1986.

## C. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  Flurstücksnummer, z. B. 275
5.  bestehendes Hauptgebäude
6.  bestehendes Nebengebäude
7.  Gebäudeschema für geplantes Gebäude
8.  vorhandene 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen des Elektrizitätswerks F.X. Meiller
9.  im Bau befindlicher Ortskanal DN 1400 des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos

## 10. Erschließungsvoraussetzungen

- a) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- b) Alle Bauvorhaben sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.
- c) Das Baugebiet ist entsprechend Festsetzung 12. bis auf Höhe der bestehenden Straße (Meillerweg) aufzufüllen. Bis zu dieser Höhe sind alle Gebäude gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern.

## 11. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, daß infolge der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen nicht auszuschließen sind.

12. Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000  
NO-IV-10-5  
NO-IV-10-10

13. Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.


Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.


PLANFERTIGER:

München, den **02. Mai 1989**

GEMEINDE OTTENHOFEN

Ottenhofen, den **03.05.89**

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

  
.....  
Kern  
1. Bürgermeister  
(1. Bürgermeister)

Planungsverband  
Äußerer Wirtschaftsraum München  
Könerschaft des öffentlichen Rechts  
8000 München 2, Uhlandstraße 5  
Fernruf 53 95 46



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Ottobrunen am 07.02.1980 gefaßt und am 22.02.1980 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).



(Siegel)

Oberwending, den 21.04.1989  
Josef Kern Kern  
(1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.07.1986 hat in der Zeit vom 29.08.86 bis 17.09.86 stattgefunden (§ 2 a Abs. 2 BBauG).



(Siegel)

Oberwending, den 21.04.1989  
Josef Kern Kern  
(1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligungs der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.07.86 hat in der Zeit vom 29.08.86 bis 31.10.86 stattgefunden (§ 2 Abs. 5 BBauG).



(Siegel)

Oberwending, den 21.04.1989  
Josef Kern Kern  
(1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.07.86 hat in der Zeit vom 05.01.87 bis 06.02.87 stattgefunden (§ 2 a Abs. 6 BBauG).



(Siegel)

Oberwending, den 21.04.1989  
Josef Kern Kern  
(1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.86 wurde vom Gemeinderat Ottobrunen am 16.07.87 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Oberwending, den 21.04.1989  
Josef Kern Kern  
(1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.86 wurde mit Schreiben der Gemeinde Ottobrunen vom 07.01.88 an das Landratsamt Erkathaus eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.05.88 Az. 42/610-4/88 Beanstandungen vorgebracht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

Oberwending, den 21.04.1989  
Josef Kern Kern  
(1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

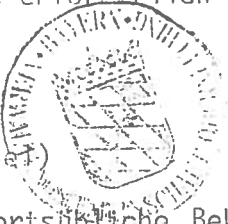
7. Der daraufhin geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom ~~21.11.78~~ <sup>21.11.78</sup> wurde vom Gemeinderat *Abgelehnt* am ~~23.03.78~~ <sup>23.03.78</sup> gebilligt. Den von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde vom ~~15.12.78~~ <sup>20.10.78</sup> bis ~~15.12.78~~ <sup>20.10.78</sup> Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).



(Siegel)

*Oberwiesing* den *21.04.1989*  
Kern  
*Josef Kern* 1. Bürgermeister  
(1. Bürgermeister)

8. Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ~~20.04.78~~ <sup>20.04.78</sup> wurde vom Gemeinderat *Abgelehnt* am ~~13.04.78~~ <sup>13.04.78</sup> gefasst (§ 10 BauGB). Ein erneutes Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB).



(Siegel)

*Oberwiesing* den *21.04.1989*  
Kern  
*Josef Kern* 1. Bürgermeister  
(1. Bürgermeister)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ~~28.04.78~~ <sup>28.04.78</sup>; 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 ~~20.04.78~~ <sup>20.04.78</sup> in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

*Oberwiesing* den *21.04.1989*  
Kern  
*Josef Kern* 1. Bürgermeister  
(1. Bürgermeister)