


14.3.04 

Gemeinde	Ottenhofen Lkr. Erding
Bebauungsplan	2.Änderung Bebauungsplan Ottenhofen-Süd - Teil 1 -
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-1b Bearb.:Ang/ Pi
Plandatum	12.03.2004 08.06.2004 24.08.2004 30.11.2004

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

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den genehmigten Bebauungsplan Ottenhofen-Süd.

Nord
M. 1:1000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - Baunutzungsverordnung-

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,20 höchstzulässige Grundflächenzahl für das Hauptgebäude (z.B. GRZ 0,20). Die Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,4 überschritten werden.

3.2 Die Grundfläche darf ausnahmsweise gem. § 16 Abs.6 BauNVO durch Balkone, Loggien und Terrassen um 25% überschritten werden

3.3 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht werden muss.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksgröße

4.1 ----- Baugrenze

4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 4,20 m festgesetzt. 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 Es ist Satteldach zulässig.

5.4 Die Firstrichtung muss über die Schmalseite der Gebäude verlaufen.





5.5 Für die Dachneigung werden 30° - 37° festgesetzt.

- 5.6 Die Breite der Gauben darf maximal 1,50 m betragen, der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.
- 5.7 Eine Wiederkehr ist innerhalb es Bauraums zulässig. Sie darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.8 Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Pfannen zulässig.


6 Garagen, Stellplätze

- 6.1  Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports
- 6.2 Stellplätze sowie die Zufahrt zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Schotter auszubilden.
- 6.3 Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 30° zulässig.
- 6.4 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze, Carports 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 F+R Rad- und Fußweg
- 7.4  Straßenbegleitgrün
- 7.5  Anbauverbotszone

8 Grünordnung




- 8.1  bestehende, zu erhaltende Bäume. Die Lage der Bäume kann gegenüber der Plandarstellung abweichend sein.
- 8.2 Je 250 angefangene Quadratmeter Grundstücksgröße ist ein Baum heimischer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9 Immissionsschutz

- 9.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der Nord-, Süd- oder Ostfassade liegt. Falls dies nicht möglich ist, so ist der Einbau von Schallschutzfenstern nach DIN VDI 2719 sowie von Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaussenhaut nicht wesentlich vermindert werden

(< 1 dB, nach DIN 18005). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 2/16 Flurstücksnummern, z.B 2/16
- 3  best. Haupt- und Nebengebäude
- 4  Gebäudeschema
- 5 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage angeschlossen sein.
- 6 Des Geltungsbereich liegt im Systembereich A, d.h. das Abwasser ist im Mischsys-tem abzuleiten.
- 7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungs-anlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 8 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Falls eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich ist, wird dies für zulässig erklärt.

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 01.12.2004

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

Verfahrensvermerke

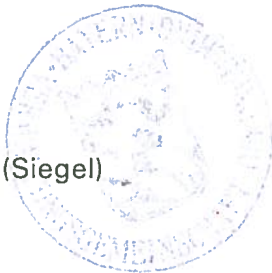
1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 27.02.2004 gefasst und am 02.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 12.03.2004 hat in der Zeit vom 13.04.2004 bis 27.04.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.06.2004 hat in der Zeit vom 23.06.2004 bis 23.07.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Ottenhofen am 24.08.2004 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.08.2004 hat in der Zeit vom 04.10.2004 bis 04.11.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 30.11.2004 wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 30.11.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Ottenhofen, den 01.12.2004


.....
(Ernst Egener, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 04.02.2005 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 30.11.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ottenhofen, den 07.02.2005


.....
(Ernst Egener, Erster Bürgermeister)