

Gemeinde	<b>Ottenhofen</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	Bebauungsplan Ottenhofen - West I Version 2015
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-27      Bearb.: Ang
Plandatum	16.09.2014 09.12.2014

Die Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund §§ 2. 9, 10 und § 13a Baugesetzbuch Baugesetzbuch –BauGB- , Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

Die Bebauungsplan-Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ottenhofen-West I in der Fassung vom 27.11.1986 sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 01.09.1987, die 2. Änderung in der Fassung vom 18.04.1991, die 3. Änderung in der Fassung vom 16.02.1995, die 4. Änderung in der Fassung vom 08.02.1994 und die 5. Änderung in der Fassung vom 07.11.1996.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2 Art der Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO - angeordnet. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind unzulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 140 höchstzulässige Grundfläche in qm. z.B. 140 qm

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden. Auf Flur Nr. 90/6 darf die GRZ mit Anrechnung der festgesetzten GFL-Fläche bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.


3.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.4 WH 6,00 Höchstzulässige Wandhöhe. Die Wandhöhe wird gemessen vom Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4.3  493,5 vorgeschriebene, Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über NN. z.B. 493,5










4.4 OK 493,8 höchstzulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über NN. z.B. 493,8

4.5 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wird mit 400 qm, für eine Doppelhaushälfte mit 250 qm festgesetzt.

4.6 Je vollendete 250 qm Grundstücksgröße (Bauland) ist in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Flur Nrn. 133/6, 133/12 und 92/19 für die nur eine Wohneinheit zulässig ist und Flur Nr. 133/2, 133/3, 92/7, 92/11, 90/6 und 92/2, für die zwei Wohneinheiten zulässig sind.

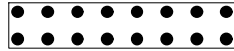
### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Bei Wandhöhen bis 4,20 m sind nur Satteldächer mit Neigungen von 30°- 42° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,20 m – 6,00 m sind Satteldächer mit einer Neigung von 30°- 35° zulässig.

- 5.2 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.3 Es sind zwei Gauben pro Hausseite, bei Doppelhäusern nur 1 Gaube je Doppelhaushälfte, mit einer Breite von jeweils max. 1,80 m zulässig. Zwerch- und Standgiebel sind bei Gebäuden bis 4,20 m Wandhöhe bis zu einer Breite von max. 3,00 m in Gebäudemitte zulässig. Die Wandhöhe darf bei Zwerch- und Standgiebeln max. 5,50 m betragen.
- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten
- 6.1  Fläche für Garagen / Carports.
- 6.2 Garagen/Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.3 Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° oder mit begrünten Flachdächern zu errichten.
- 6.4 Werden durch die ausgeübte Nutzung nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde zusätzliche Stellplätze erforderlich so sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen. Werden drei Stellplätze nach der Stellplatzsatzung erforderlich, so darf der dritte Stellplatz im Stauraum einer Garage nachgewiesen werden.
- 6.5 Die Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.
- 6.6 Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
7. Verkehrsflächen
- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4  mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- 8 Grünordnung
- 8.1  öffentliche Grünfläche
-  Parkanlage
- 8.2  private Grünfläche
- 8.3  bestehende straßen- und bachbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen.
- 8.4 Je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum,

Stammumfang 18 cm, Höhe 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.

8.5



Fläche, auf der die Beseitigung und Veränderung des Gehölzbewuchses sowie Veränderungen am Gewässer und dessen Ufer unzulässig ist. Der Gehölzbewuchs ist erforderlichenfalls durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflicht zur Wiederherstellung des natürlichen Gewässerbetts sowie die Zulässigkeit einer ordnungsgemäßen Gartennutzung bleibt unberührt.

9

Hochwasserschutz

9.1



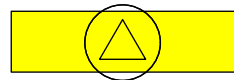
Überschwemmungsbereich bei 100 - jährigem Hochwasser (HQ 100; die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und die Ablagerung von Gegenständen sowie sonstigen, den Hochwasserabfluss behindernden Maßnahmen sind unzulässig.

9.2

Der Schlehbach und der Wiesengraben sind von abflussbehindernden Einbauten und künstlichen Uferbefestigungen freizuhalten; das Bachbett ist nicht zu verändern.

10

Ver- und Entsorgung



Fläche für Trafostation

11

Einfriedungen

11.1

Als Einfriedung sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder hinterpflanzte sockellose Maschendrahtzäune zulässig. An Garageneinfahrten sowie an den Standplätzen für Abfallbehälter sind Mauern mit max. 2,00 m Länge zulässig.

11.2

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten.

11.3

Zwischen zwei Doppelhaushälften darf ein 2,00 m hoher Sichtschutzzaun auf einer Länge von 4,00 m errichtet werden.

12

Maßangabe



Maßangabe in Meter z.B. 5 m

B

Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

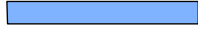

92/5

bestehende Flurnummer (z.B. Flur Nr. 92/5)

3



bestehende Haupt-/Nebengebäude

- 4  Bachlauf
- 5  Bachböschung
- 6 E Eigentümerweg

7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

8 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdichtungen im Wurzelraum sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

9 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

10 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

11 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik - Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

12 Die Anlieger des öffentlich gewidmeten Eigentümerweges (Flur Nr. 90, 90/3, 90/4 und 90/6) haben zur Entleerung die Müllbehälter (Restmüll, Biomüll, Papier) am Entleerungstag bis 6.00 Uhr morgens an der Grashäuser Straße bereitzustellen.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage, Bestandsaufmessung des Ing. Büros Weidner und Osterrieder

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

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Ottenhofen, den .....

.....  
Nicole Schley, (Erste Bürgermeisterin)

## Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 15.04.2014 gefasst und am 29.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.09.2014 gebilligten Bebauungsplan-Änderungsentwurfs in der Fassung vom 16.09.2014 hat in der Zeit vom 06.10.2014 bis 06.11.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.12.2014 gebilligten Bebauungsplan-Änderungsentwurfs in der Fassung vom 09.12.2014 hat in der Zeit vom 05.01.2015 bis 06.02.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.12.2014 wurde vom Gemeinderat am 17.03.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ottenhofen, den .....

(Siegel)

.....  
Nicole Schley, (Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 03.04.2015 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.12.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ottenhofen, den .....

(Siegel)

.....  
Nicole Schley, (Erste Bürgermeisterin)