

Gemeinde: OTTENHOFEN, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Semptweg Ottenhofen

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41/2-12                      Bearb.: Rae/Go

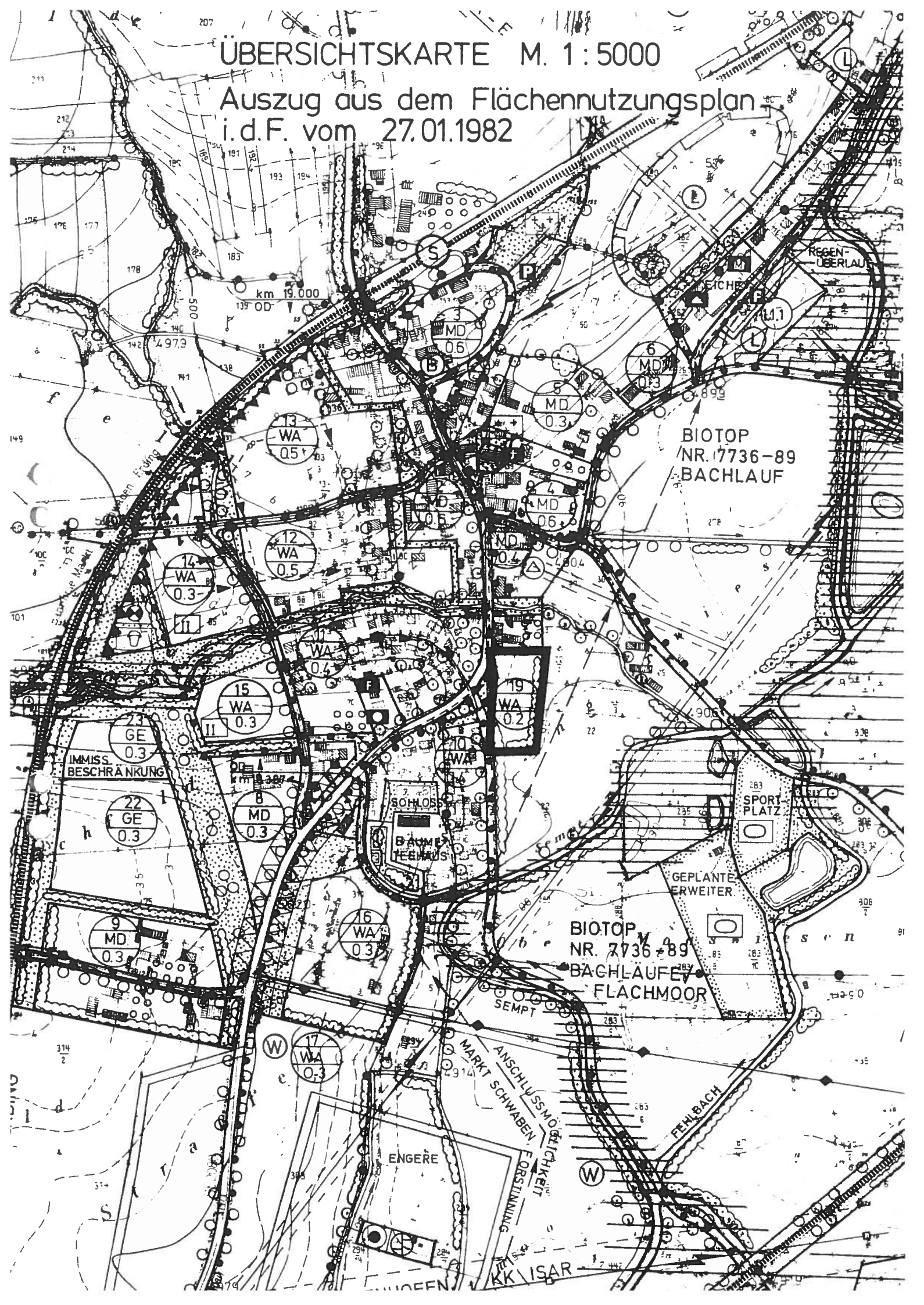
Plandatum: 20.01.1988

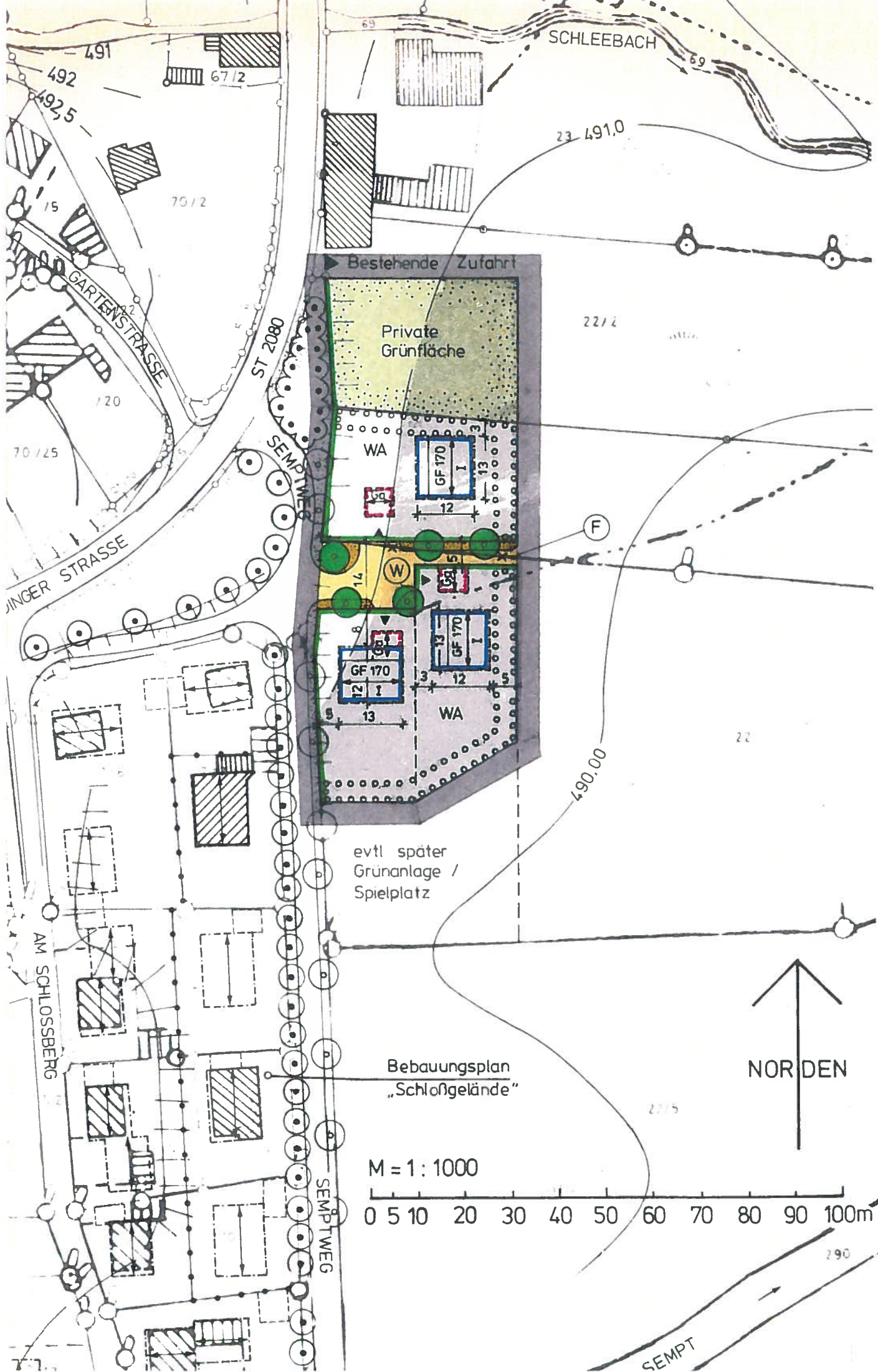
Die Gemeinde Ottenhofen  
erläßt aufgrund §§ 1, 2, 2a Abs. 1 bis 5 und § 9 Bundesbaugesetz  
- BBauG -, § 3 Abs. 2 und 3, § 8 und 10 ff. Baugesetzbuch - BauGB -,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeord-  
nung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
i.d.F. vom 27.01.1982





491  
492  
492,5  
15  
70/12  
70/25  
GARTENSTRASSE  
JINGER STRASSE  
720

SCHLEEBACH  
69  
23 491.0

Bestehende Zufahrt  
Private Grünfläche  
WA  
GF 170 I  
12  
13  
3  
14  
W  
GF 170 I  
12  
13  
3  
WA  
evtl später Grünanlage / Spielplatz

F

00.064

AM SCHLOSSBERG

Bebauungsplan  
„Schloßgelände“

NORDEN

M = 1 : 1000



SEMPT  
290

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

 Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau-  
nutzungsverordnung mit folgenden  
Einschränkungen:  
Nicht zulässig sind Betriebe des Be-  
herbergungsgewerbes, Anlagen für Ver-  
waltungen sowie für sportliche Zwecke,  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und  
Ställe für Kleintierhaltung, wobei  
die Zulässigkeit von untergeordneten  
Nebenanlagen und Einrichtungen für die  
Kleintierhaltung gemäß Ziffer 9 dieser  
Festsetzungen unberührt bleibt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

a)

GF = 170

Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche  
innerhalb eines Bauraums in Quadratme-  
tern (170 m<sup>2</sup>).

b)

I

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
(ein Vollgeschoß zulässig, die Zulässig-  
keit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß  
bleibt unberührt, soweit kein zweites  
Vollgeschoß erreicht wird).

### 4. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m<sup>2</sup>.

### 5. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

 Baugrenze

### 6. Bauweise der Hauptgebäude

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) Zulässig sind nur Einzelhäuser.

c) Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### 7. Höhe der Hauptgebäude

a) Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 3,5 Meter,  
gemessen zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

b) Die Sockelhöhe, gemessen über festgesetzter Geländeoberfläche  
bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden wird  
auf 0,2 bis 0,4 Meter festgesetzt.

### 8. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

a) Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf den Wert  
von 4:3 nicht unterschreiten; die Längsrichtung ist in Richtung  
des jeweils festgesetzten Firstverlaufs vorgeschrieben.

- b) Dächer sind als Satteldächer auszubilden.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung;  
Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.

Die Dachneigung wird auf 45 Grad vorgeschrieben.  
Abweichungen bis zu 3 Grad sind zulässig.



Die höchstzulässigen Dachüberstände betragen an der Giebelseite 0,15 Meter und an der Traufseite 0,35 Meter.

Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,3 Metern zulässig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- c) Für die Gebäude-Außenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz oder naturfarbenen Wandziegeln in Schuppendeckung zulässig. Fenster, Türen und Tore sind in Holz auszubilden. Die Verwendung von Glasbausteinen sowie von Verkleidungen aus Kunststoff und Asbestzementplatten ist nicht zulässig.
- d) 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 besteht nur, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- e) Fenster sind in stehenden Formaten mit einem Höhen-/Breitenverhältnis von mindestens 3:2 auszubilden; liegende Formate sind nur bis zu 2,0 m Länge und nur dann zulässig, wenn eine entsprechende Untergliederung durch Fenstersprossen erfolgt.


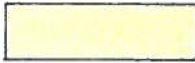



#### 9. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen

- a) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten.
- b) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig; sie können ausnahmsweise innerhalb des Bauraumes für Hauptgebäude zugelassen werden, wenn ihre Einfahrtsseite mindestens 5 m vom Fahrbahnrand entfernt ist.
- c)  Fläche für Garage
- d)  vorgeschriebene Einfahrt; eine abweichende Situierung der Einfahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden; nicht zulässig sind jedoch Einfahrten zum Semptweg und zur Staatsstraße ST 2080.
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Terrassen sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen allgemein zulässig; bis zu einer Größe von 20 Quadratmetern und einer Traufhöhe von maximal 2,2 Metern sind sie auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.
- f) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen; bei freistehenden Garagen und Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung zulässig, sofern 30 Grad nicht unterschritten werden.




## 10. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzen oder sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. An den Garageneinfahrten und an den Standplätzen für Abfallbehälter können Mauern von geringer Länge ausnahmsweise zugelassen werden.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 Meter nicht überschreiten.

## 11. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)
- b)  Fahrbahn bzw. Feldzufahrt
- c)  als Anliegerstraße (gem. EAE 85) bestimmte Verkehrsfläche
- d)  als öffentlicher Feldweg bestimmte Verkehrsfläche
- e)  Straßenbegleitgrün

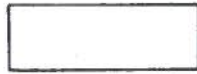
## 12. Grünordnung

- a)  Private Grünfläche, als Grünland landwirtschaftlich nutzbar
- b)  Fläche, die in einem Pflanzraster von 1 mal 1 Meter mit Gehölzen der festgesetzten Art und Größe bis zur Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes zu bepflanzen ist.
- c) Innerhalb der Baugrundstücke sind ferner pro angefangene 200 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12. f) und g)) zu pflanzen.
- d)  Zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe.
- e) Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig.  
Bäume: Schwarzerle, Grauerle, Moorbirke, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche sowie Obstbaum-Hochstämme  
Sträucher: Faulbaum, Buschweide, Hartriegel, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche
- g) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:  
Bäume: Stammumfang 20 cm, Höhe 4 m.  
Sträucher: Höhe 100 cm.

13. Ver- und Entsorgung

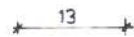
Neue Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

14. Hochwasserfreilegung








Gebiet, für das eine Geländeaufschüttung auf 491,00 m ü.N.N festgesetzt wird; die Aufschüttung ist in naturnaher Weise auszugestalten und flach anzuböschten.

15. Maßangaben



Längenmaß in Metern (z.B. 13 m).

B) HINWEISE

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. z B 23 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. 23)
- 5.  Bestehendes Hauptgebäude
- 6.  Bestehendes Nebengebäude

7. Erschließungsvoraussetzungen

- a) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) zu erstellen.
- b) Alle Bauvorhaben sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.
- c) Die Erschließungsvoraussetzungen für Bauvorhaben im Hochwasserbereich (Ziffer 14 der Festsetzungen) sind erst gegeben, wenn das jeweilige Baugrundstück durch Aufschüttung auf Höhe 491 m ü. N.N. hochwasserfrei gelegt wurde. Aufschüttungen, die zu einer Erhöhung der Hochwassergefahr für hinterliegende Grundstücke führen (Entstehen einer Wassermulde d.h. einer Polden-Situation), sind jedoch nicht zulässig.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:1000, Nr. NO IV.10.9 und 10.10 (behelfsmäßige Ausgabe 1965, Stand 1987 und 1986) und NO IV.10.14 und 10.15 (behelfsmäßige Ausgabe 1965, Stand 1987 und 1986).

Maßentnahme:

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

PLANFERTIGER:

GEMEINDE:

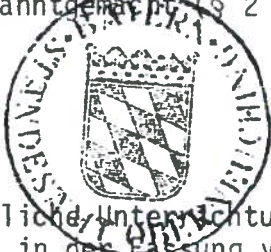
München, den **20. Juli 1988**  
 Planungsverband *[Signature]*  
 Äußerer Wirtschaftsräum. München  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 8000 München 2, Umlandstraße 5  
 Fernruf 53 95 46

Ottenhofen, den .....

.....

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Oberhofen am 25.10.1986 gefaßt und am 7.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).



Obermündling....., den 10.09.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.12.1986 hat in der Zeit vom 17.12.1986 bis ..... stattgefunden (§ 2a Abs. 2 BBauG).



Obermündling....., den 10.08.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.02.1987 hat in der Zeit vom 27.02.1987 bis 10.04.1987 stattgefunden (§ 2 Abs. 5 BBauG).



Obermündling....., den 10.08.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.01.1988 hat in der Zeit vom 15.02.1988 bis 16.03.1988 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Obermündling....., den 10.08.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.1.1988 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Oberhofen am 19.5.1988 gefaßt (§ 10 BauGB).



Obermündling....., den 29.12.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.1.1988 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Oberhofen vom 10.8.88 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.10.88, Az. 421 610 - 4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Obermündling....., den 29.12.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 4.11.1988; 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 20.1.88 kraft (§ 12 BauGB).



Obermündling....., den 29.12.1988  
Josef Kern.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)