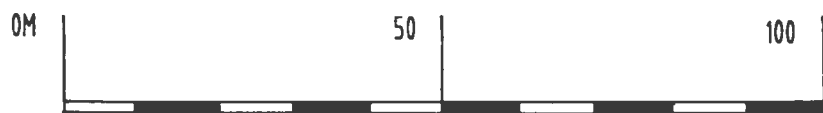
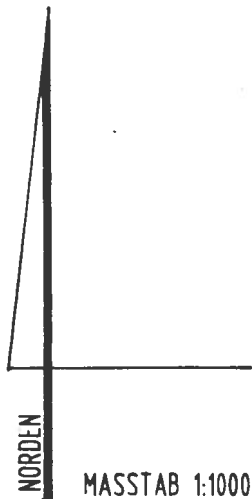
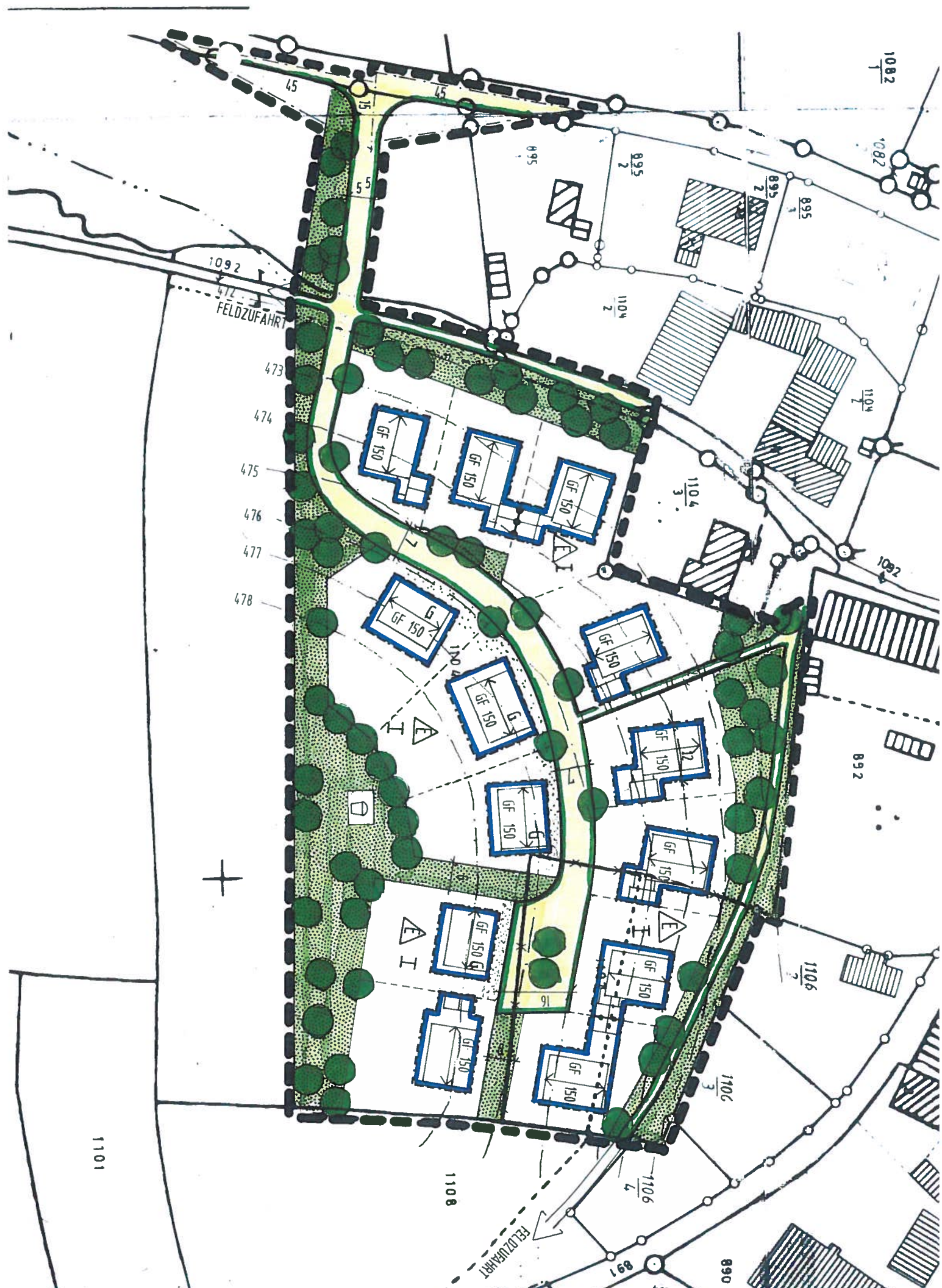


GEMEINDE OTTENHOFEN BEBAUUNGSPLAN UNTERSCHWILLACH "TAINGER FELD"



- EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REG.BMSTR. AM KNEIE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL:833909 FAX:8342867

MÜNCHEN, DEN 06.06.1991
GEÄNDERT AM 12.09.1991
12.03.1992
23.07.1992



Die Gemeinde Ottenhofen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauEr1G)
- 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 Unterschwillach "Tainger Feld" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

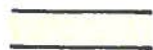
1. Maß der baulichen Nutzung

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GF 150	höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 150 qm).

2. Bauweise, Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Fußweg



offene Vorgärten
(Einfriedung unzulässig, s.Punkt 7.3)

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Geschößflächen

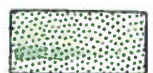


Maßangabe in Metern (z.B. 12 m)

G

Gebäude mit besonderer Garagenfestsetzung
(siehe Punkt B 6.4)

5. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielfplatz



zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 Geschößfläche als Höchstgrenze. Für die Berechnung der Geschößfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Gebäude sind so zugestalten, daß das Untergeschoß nicht zum Vollgeschoß wird.

In Bereichen, in denen das Untergeschoß aufgrund der steilen Hangneigung zum Vollgeschoß wird, darf die höchstzulässige Geschößfläche ausnahmsweise verdoppelt werden.

In das Erdgeschoß des Wohnhauses integrierte Garagen zählen nicht zur Geschößfläche.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden mit 30° bis 35° festgesetzt.

- 3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm zulässig.

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

- 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° haben. Das gleiche gilt für Nebengebäude mit Satteldach, deren First senkrecht zur Hauptfirstrichtung verläuft.

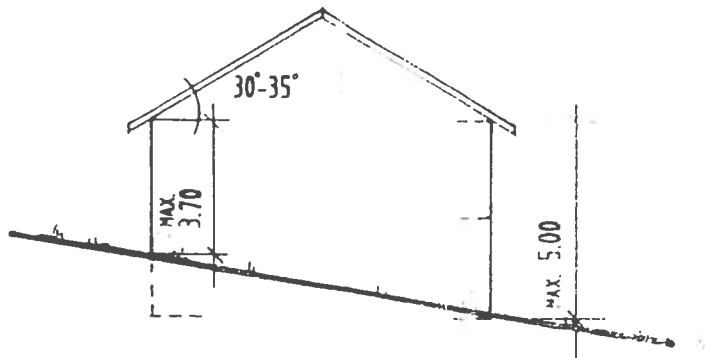
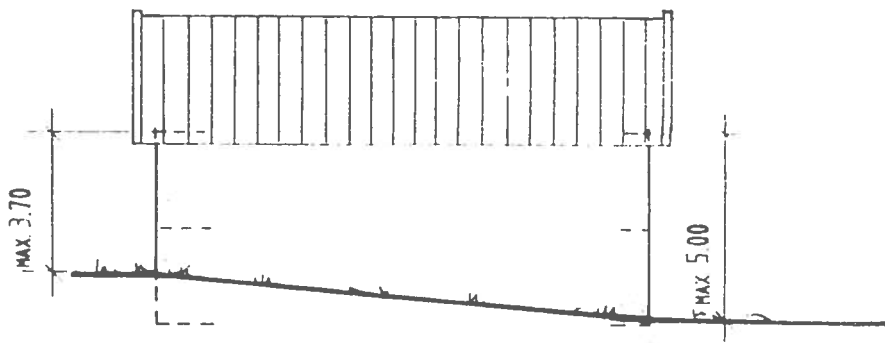
- 3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur als außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchhäuser") zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen zur Angleichung des Grundstücks an die Straße sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) zulässig.

- 4.2 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei allen Gebäuden auf der Bergseite mit maximal 3,70 m und in der Talseite mit maximal 5,00 m begrenzt.

SYSTEMSCHNITTE



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 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.
- 5.5 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen. Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf den Wert von 4 : 3 nicht unterschreiten.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren 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.
- 6.4 Bei den besonders festgesetzten Gebäuden müssen die Garagen in das Hauptgebäude integriert 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.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

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. 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.

10. Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünflächen

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

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

sowie sämtliche Obstbaumhochstämme

Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	- 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.

10.2 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.

10.3 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.

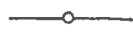
10.4 Zeitpunkt der Pflanzung

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.

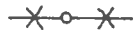
11. Wohneinheiten

Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

C. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstückseinteilungen



vorgeschlagene Baukörper

892

Flurstücksnummern

Archäologische Funde sind meldepflichtig.

Hinweise zur Landwirtschaft:

Aufgrund einiger umliegender landwirtschaftlicher Anwesen in der Umgebung des Plangebietes kann es - insbesondere auch während der Zeiten der Gülleausbringung - zu ortsüblichen Geruchseinwirkungen kommen.

Nachrichtliche Übernahmen zur Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 06.09.1990 gefaßt und am 28.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Oberneuching, den 10.12.1992



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.12.1990 hat am 13.02.1991 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Oberneuching, den 10.12.1992



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 06.06.1991 hat in der Zeit vom 04.07.1991 bis 19.08.1991 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Oberneuching, den 10.12.1992



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.09.1991 hat in der Zeit vom 06.11.1991 bis 10.12.1991 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
12.03.1992 vom 13.04. bis 15.05.1992
23.07.1992 vom 24.08. bis 25.09.1992

Oberneuching, den 10.12.1992



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.1992 wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 12.11.1992 gefaßt (§ 10 BauGB).

Oberneuching, den 10.12.1992



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

6. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.1992 wurde mit Schreiben der Gemeinde Ottenhofen vom 10.12.1992 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.02.1993 Az. 42/610 - 4/2 den Bebauungsplan genehmigt (§ 11 BauGB).

Oberneuching, den 24.02.1993



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am **09. Sep. 1994**; 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 12.11. 1992 in Kraft (§ 12 BauGB).

Oberneuching, den



..... *Josef Kern*
1. Bürgermeister

9. SEP 1994