

GEMEINDE OTTENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN WALDSTRASSE



MASSTAB 1:1000



MÜNCHEN, DEN 04.10.1990

GEÄNDERT, AM 12.09.1991
13.02.1992
03.06.1992 (REDAKTIONELL)

BAHNLINIE MARKT SCHWABEN - ERDING

b

25

18

c

h

73

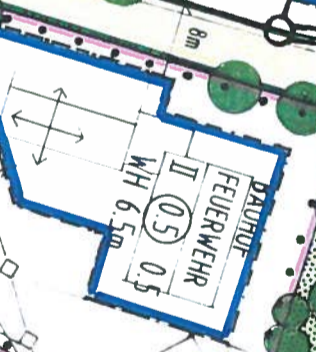
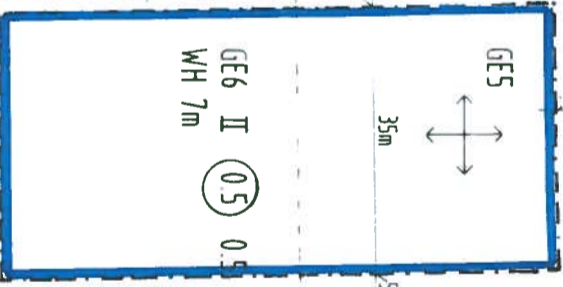
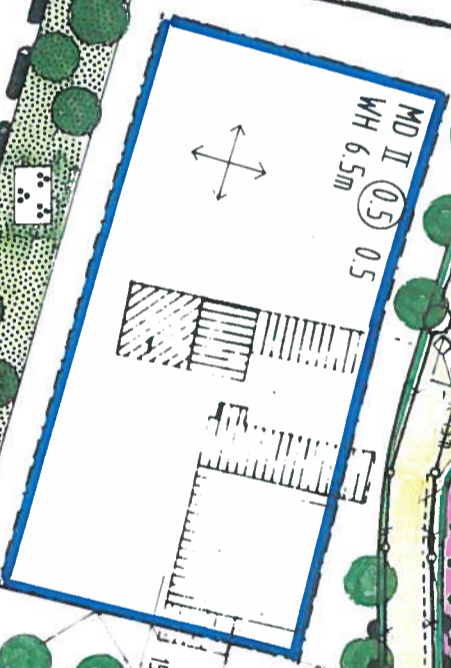
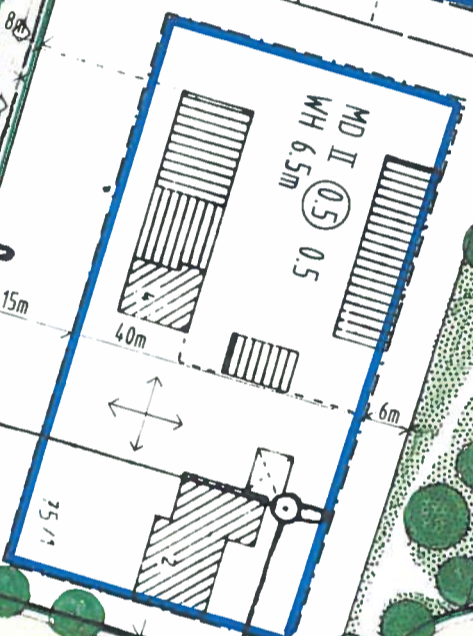
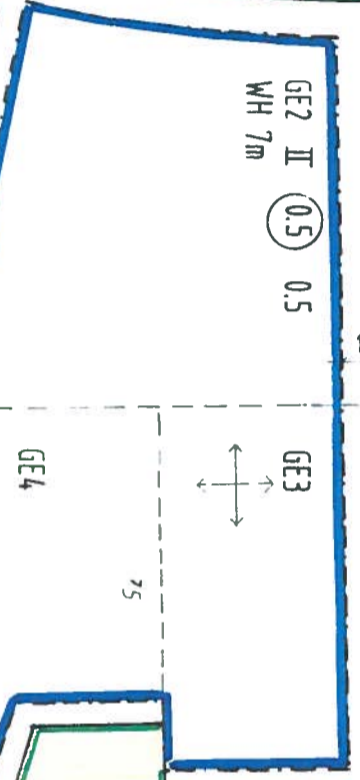
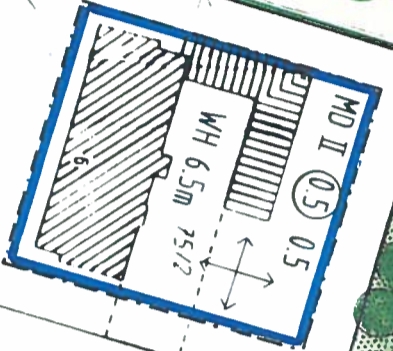
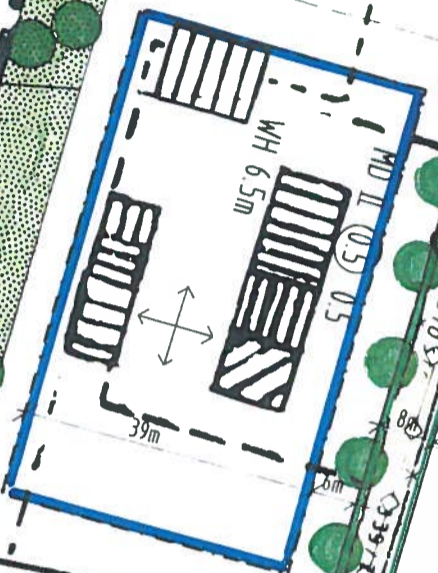
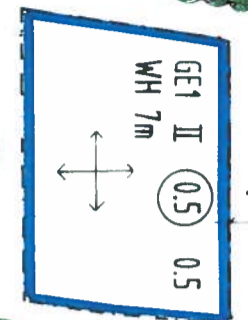
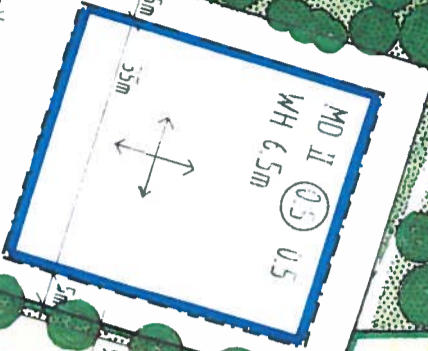
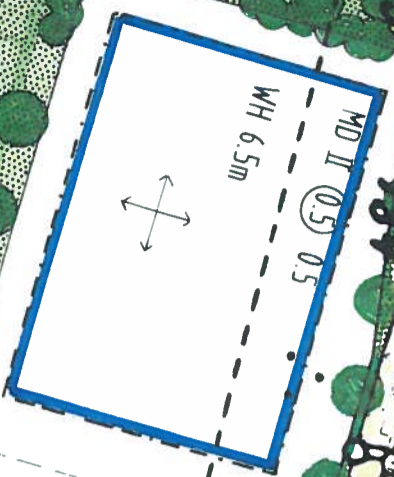
314
2

314/2

STAATSSTRASSE 208

309/2

Brunnenstraße



Die Gemeinde Ottenhofen erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen 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 "Waldstraße" als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

GE Gewerbegebiet



Fläche für Gemeinbedarf

- Bauhof

- Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

0.5

Geschoßflächenzahl

0.5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

B.



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WH 7m

max. Wandhöhe (z.B. 7 m)



Sichtdreiecke



mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche



Maßangabe in Metern



Anbaufreie Zone



unterirdische Versorgungsleitung



Trafostation

6. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



Parkanlage



zu pflanzende Bäume



zu pflanzende Baum- und Strauchgruppen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof und Feuerwehr festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe unzulässig,

- die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 14.02.1975, zuletzt geändert am 19.05.1988, einer Genehmigung bedürfen,
- unter die Gefahrenklasse II und III der "Richtlinien für den Einsatz von Feuerwehren an strahlengefährdeten Einsatzstellen" (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 14.11.1979) fallen,
- Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerplätze für Baufirmen sind ausnahmsweise zugelassen.
- Nur ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von über 700 qm oder einer Geschoßfläche von über 1000 qm, soweit sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Für die Berechnung der Geschoßfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

3. Dächer

Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird im Gewerbegebiet mit 18° bis 25° festgesetzt. Im Dorfgebiet wird die Dachneigung mit 30° bis 37° festgesetzt. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig. Dachgauben, die sich aus der Fassade entwickeln (sog. Zwerchhäuser) sind davon ausgenommen.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe gelten als Höchstgrenze. Die Firsthöhe wird bei allen Gebäuden auf max. 11 m begrenzt.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

5. Äußere Gestaltung des Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Materialien zu verwenden.

5.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

5.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden.

5.4 Im Gewerbegebiet ist bei Grundstücksgrößen unter 1 500 qm ein einseitiger Grenzanbau dann möglich, wenn auch das Nachbargebäude an diese Grundstücksgrenze angebaut wird. Die beiden Gebäude sind dann in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Diese Regelung gilt jedoch nur für eine Seite pro Grundstück.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich am Gebäude angebracht werden. Lichtwerbung ist unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 7.2 Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen keine Stellplätze errichtet werden.

8. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen müssen mit heimischen Gehölzen dicht bepflanzt werden.

Im Dorfgebiet sind Einfriedungen an Straßen als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe errichtet werden. Diese Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der folgenden Tabelle überschreiten.

Tabelle: Zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A).

Gebiet	tagsüber	nachts
	(7.00 - 22.00 Uhr)	(22.00 - 7.00 Uhr)
GE 1	60	45
GE 2	65	50
GE 3	65	55
GE 4	65	50
GE 5	65	50
GE 6	65	45
Dorfgebiet	55	50

- 10.2 Unzulässig sind im Gewerbegebiet Wohnungen und Büros.

Ausnahmen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für uL-Gebäude nicht überschritten werden.

11. Grünordnung

11.1 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind die nachfolgenden Arten mit den entsprechenden Mindestpflanzgrößen zu verwenden.

Bei den geschlossenen Strauchflächen darf der Pflanzabstand 1 x 1 m nicht überschreiten. Die Sträucher sind auf Lücke versetzt zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit mindestens 5 cm zu mulchen. Die Mindestbreite der Baum- und Strauchgruppen muß 4 m betragen.

Folgende Arten können verwendet werden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Kirschbaum
Quercus robur	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Linde
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Schneeball

Mindestpflanzgröße bei Sträuchern 2xv. Höhe 100-150 cm.
bei Bäumen H. 3xv. StU 18 - 20 cm.

11.2 Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

In den öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierterer Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

Für die öffentlichen Grünflächen ist dem Landratsamt Erding ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bepflanzung dieser öffentlichen Grünflächen ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

11.3 Private Grundstücksflächen

Mindestens 80 % der geforderten privaten Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen asphaltiert werden.

Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist bei allen Grundstücken unter 3 000 qm an jeder Grundstücksgrenze, die neu entsteht, eine mindestens einreihige 3,0 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziffer 10.1.

Zusätzlich ist die Verwendung von 30 % Ziersträuchern (Flieder, Pfeifenstrauch etc.) möglich.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierterer Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

Je 300 qm Grundstücksgrenze ist ein Baum gemäß Festsetzungen Punkt 11.1 zu pflanzen. Ebenfalls zulässig sind Obstbaumhochstämme. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf eine Tiefe von 10 m nur eine Bepflanzung mit einer Erziehungshöhe von max. 5 m zulässig.


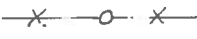




11.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem jeweiligen Bauplan ist ein von einem Landschaftsarchitekten erstellter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

11.5 Zeitpunkt der Pflanzung

Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erstellt werden.

C. HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
-  Flurstücknummern
-  vorgeschlagene Baukörper
-  Nummerierung der Gewerbegebiete/Flurstücke

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den in den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) festgelegten Vorschriften erstellt werden.

3. Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.

ausgefertigt:

Oberneuching, den 3.7.1992


Josef Kern
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadt-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.8.1989
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Auf-
stellungsbeschluß wurde am 30.9.1989.... ortsüblich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
12.9.1991.... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch in der Zeit vom 6.11.1991..... bis
10.12.1991..... öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom 15.2.1992
wurde der Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.2.1992
gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3
Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Stadt/Gemeinde am
10.7.1992 gemäß § 12 2. Halbsatz Baugesetzbuch orts-
üblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft
getreten.

Oberneuching....., den 13. JULI 1991

Josef Am.....
Bürgermeister



(Siegel)