

Gemeinde	Ottenhofen Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Ottenhofen Mitte	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Vachev	QS: Goetz
Aktenzeichen	OTH 2-36	
Plandatum	14.11.2023 (Endfassung) 25.07.2023 (1. Entwurf) 07.03.2023 (Vorentwurf)	

Satzung

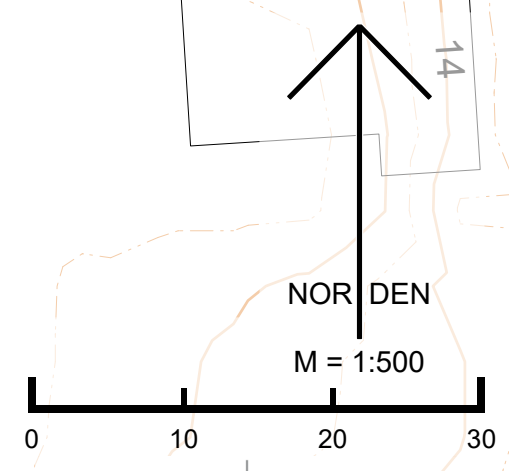
Gemeinde Ottenhofen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtslageplan Ottenhofen Mitte







D-1-77-134-3
Baudenkmal



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, mit Baugebietsnummer, z.B. WA 1
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.2 **MI 1** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, mit Baugebietsnummer, z.B. MI 1
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 **11 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Baugebiet, z.B. 11 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 200** Höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z.B. 200 m²
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der höchstzulässigen Grundfläche festgesetzt. Hiervon abweichend kann die zusätzliche Grundfläche von 20 % der in A 3.1 festgesetzten Grundfläche im MI 1 hinzugerechnet werden, wenn in den jeweiligen Gebäuden ausschließlich gewerbliche Nutzung stattfindet.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3.4 **WH 6,7** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 6,7 m
- 3.5 **FH 11,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 11,0 m
- 3.6 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

- 3.7 **FFB 498,5** Höchstzulässige Fertigfußbodenhöhe der Erschließungsebene (Erdgeschoss) in Metern über NHN, z.B. 498,5 m über NHN, (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16)
- 3.8 In begründeten Fällen (insbesondere aufgrund bautechnischer Gründe oder Sicherungsmaßnahmen vor wildabfließenden Oberflächenwasser, z.B. zur ausreichenden Erhöhung der Rohfußbodenhöhe zum Schutz vor Starkregenereignissen) sind ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten maximalen Fertigfußbodenhöhen um bis zu 0,5 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise





- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
- 5.2 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.3 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig.
- 5.4 Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 5.5 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30°, Zwerchgiebel sowie Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 5.6 Die Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Hiervon abweichend dürfen im WA 1 Dachaufbauten und Zwerchgiebel in der Summe auf einer Hausseite zwei Drittel der Dachlänge einnehmen.
- 5.7 Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Hiervon abweichend ist im WA 1 eine Breite bis zu 8,5 m zulässig.
- 5.8 Gauben dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,0 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9 Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holz und Holzverkleidung zulässig. Grelle Anstriche sowie glänzendes Material als Verkleidung sind unzulässig.
- 5.10 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.


- 5.11 Für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, Pavillons, Fahrradabstellräume etc.) und Tiefgaragenzufahrten sind extensiv begrünte Flachdächer und Pultdächer (bis 15° Neigung) zulässig. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss eine Tiefe von mind. 30 cm aufweisen.
- 5.12 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig; zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 0,1 m einzuhalten; die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2  Fläche für Besucherstellplätze
Offene Besucherstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon abweichend sind die im MI 1 erforderlichen Besucherstellplätze dort innerhalb der Baugrundstücksfläche zulässig.
- 6.3  Fläche für Tiefgarage
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.4  Fläche für Tiefgaragenrampe
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen.
- 6.5 Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens 1 Lademöglichkeit für Elektroautos zu errichten. Im oberirdischen Bereich der Besucherstellplätze ist mindestens 1 Lademöglichkeit für Elektroautos zu errichten.
- 6.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, Pavillons, Fahrradabstellräume etc.) sind bis zu einer Größe von 50 m² pro Mehrfamilienhaus (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und MI 1) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 6.7 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6.8 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) herzustellen.

7 Verkehrsflächen, Erschließung

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  Festgelegte Ein- und Ausfahrt


7.4  Bedingte Ein- und Ausfahrt

Die so gekennzeichnete Ein- und Ausfahrt ist zulässig bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme des Gebäudes im WA 3

7.5 Entlang der Erdinger Straße sind drei Ein- und Ausfahrten mit einer minimalen Breite von 5,5 m und einer maximalen Breite von jeweils 7,0 m zulässig.

7.6 Für Hinterliegergrundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dinglich zu sichern, dies gilt insbesondere für persönlich beschränkte Dienstbarkeiten zugunsten des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.

8 Grünordnung

8.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der folgenden Zweckbestimmung:

8.1.1 **A** Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Nach Punkt A 8.4 festgesetzte Bäume sind dabei anzurechnen.

8.1.2 **B** Die so gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten heimischen Vegetation zu bepflanzen. Es ist eine extensiv gepflegte (maximal 2 schürige Mahd) Wiesenfläche anzulegen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:2 zu verwenden. Nach Punkt A 8.4 festgesetzte Bäume sind dabei anzurechnen.

8.2  private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

8.3  zu erhaltender Baum

8.4  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

8.5 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die nach A 8.1 und 8.4 zu pflanzenden Bäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Bäume nach A 8.3 sind dabei anzurechnen.

- 8.6 Mindest- Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Laubbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.7 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Mindest- Pflanzqualität spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen.
- 8.8 Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier und Formgehölzen sind zum Straßenraum hin unzulässig.
- 8.9 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.
- 8.10 Zusammenliegende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz mit einem heimischen Baum in der Mindestpflanzqualität zu gliedern.
- 8.11 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.12 Im Zuge des Bauantrags ist die Freiflächengestaltung darzustellen, insbesondere die bestehenden und geplanten Geländehöhen, geplante Materialien, die Art der Begrünung oder Befestigung, die geplante Pflanzung mit Angaben zur Pflege, sowie Darstellung evtl. erforderlicher Maßnahmen zum Artenschutz.

9 Spezieller Artenschutz

- 9.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar vorgenommen werden. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeiten ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 9.2 Vor Abriss der Bestandsgebäude sind Erhebungen (insbesondere im Bereich der holzverschalteten Scheunengebäude) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10 Einfriedungen

- 10.1 Es sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig. Höhenbezugspunkte nach Festsetzung A 11.7 und A 11.8 sind dabei zu beachten.

10.2 Es ist ein Mindestabstand der Einfriedung zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm einzuhalten.

10.3 An den zur öffentlichen Verkehrsfläche Schleibachweg angrenzenden Baugrundstücksflächen ist eine Einfriedung mit Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante ausnahmsweise zulässig. Bei einer Einfriedung über 1,0 m Höhe ist ein Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

11 Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen

11.1 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 0,6 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

11.2 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

11.3 Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.

Hierbei ausgenommen ist Baugebiet WA 1. Lichtgräben und Abgrabungen für Lichtschächte im Baugebiet WA 1 sind mit einer Breite von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge, jedoch max. 3,0 m zulässig.


Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen und außenstehende Erschließungstreppen für die Tiefgarage bleibt hiervon unberührt.


Topographische Maßnahmen die als Sicherungsmaßnahmen vor wildabfließenden Oberflächenwasser (z.B. Starkregen) durchgeführt werden, bleiben hiervon unberührt.

11.4 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

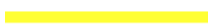
11.5 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebiets an die dort bestehenden Geländehöhen anschließen.

11.6 Das Gelände ist an der Grundstücksgrenze an die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg kann hiervon abgewichen werden.

11.7  **HBP-A
497,90** Höhenbezugspunkt (HBP) mit Kennzeichnung (A) in Metern über NHN, z.B. 497,90 m über NHN, (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16). Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Fl. Nr. 70/13 dürfen den Höhenbezugspunkt HBP-A nicht überschreiten.

- 11.8  **HBP-B
497,85** Höhenbezugspunkt (HBP) mit Kennzeichnung (B) in Metern über NHN, z.B. 497,85 m über NHN, (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16). Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Fl. Nr. 70/14 dürfen den Höhenbezugspunkt HBP-B nicht überschreiten.
- 11.9 Stützmauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze hergestellt werden. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen. Dies gilt nicht im Bereich von Garagen/ Stellplätzen und deren Zufahrten entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Fl.Nr. 70/13 und 70/14.
- 11.10 Stützmauern zur Geländegestaltung sind bis max. 1.0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 2,5 m aufweisen und sind mit standortgerechten Sträuchern vor zu pflanzen.


12 Immissionsschutz

- 12.1  Blendschutz
Entlang des gelb markierten Bereichs ist eine Hecke zu pflanzen. Die nach A 8.6 festgesetzte Mindestpflanzqualität ist zu beachten. Die Strauchpflanzungen sind min. einreihig und mit einem max. Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall sind die Pflanzungen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

B Bemaßung


- 1  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bodendenkmal Nr. D-1-7737-0226

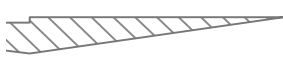
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Ottenhofen und seiner Vorgängerbauten mit Ökonomiegebäuden und barocken Gartenanlagen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fl.Nrn.: 14, 14/1, 21/16, 13/2, 70, 70/13, 70/14, 70/15, 70/22, 70/26 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 2  Bauverbotszone, der Erdinger Straße (St 2080)

Bauverbotszone mit einer Tiefe von 8 m
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Die Straßenbauverwaltung duldet die Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone.

- 3  Sichtfelder Geltungsbereich


- 4  Sichtfelder Einmündung Schleibachweg zur Erdinger Straße (St 2080)


Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben, dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Das Anpflanzen einzeln stehender hochstämmiger Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5 m ist im Bereich der Sichtfelder mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D Hinweise




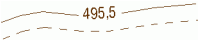

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 454 Flurstücksnummer, z. B. 454

- 3  bestehende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

- 4  geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

- 5  abzubrechende Bebauung

- 6  zu fällende Bäume
- 7  Teilung von Stellplätzen
- 8  Zufahrt
- 9  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände
- 10  Böschung
- 11 **Stellplätze**
Es gilt Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Ottenhofen in der jeweiligen gültigen Fassung, derzeit vorliegend in der Fassung vom 24. Juni 1994.
- 12 **Grundfläche**
Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind Flächen für Terrassen, Balkone und ggf. Dachüberstände über 0,8 m zu berücksichtigen.
- 13 **Abstandsflächen**
Zur Ermittlung der Abstandsflächen wird die festgesetzte herzustellende Geländeoberfläche herangezogen.
- 14 **Spielplätze**
Es gilt Spielplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen in der jeweiligen gültigen Fassung, derzeit vorliegend in der Fassung vom 13. Oktober 2021.
- 15 **Einfriedungen**
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Ottenhofen in der jeweiligen gültigen Fassung, derzeit vorliegend in der Fassung vom 14. Oktober 2014.
- 16 **Wasserwirtschaft**
- 16.1 Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht möglich ist (vgl. Baugrund- und Bodengutachten 21465G-ab/ks des Ingenieurbüros für Geotechnik Schubert + Bauer GmbH vom 10.06.2022) Bei fehlenden Flächen für die vollständige Versickerung im Plangebiet ist das restliche Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos einzuleiten. Das Rückhaltevolumen und die notwendige Drosselung ist mittels Wasserbauingenieurgutachten zu ermitteln. Mit Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.
- 16.2 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung ist dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos anzuzeigen.

- 16.3 Im Baugebiet kann wild abfließendes Wasser auftreten. Es ist von den privaten Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass es für bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen Nachteilen von Nachbarn oder Unterliegern kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
- 16.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
- 16.5 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 16.6 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 16.7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- 17 Altlasten/Boden
- Der Bodenaushub ist gemäß einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Richtlinien (Schadstoffgehalt nach LAGA/ DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Auffüllmaßnahmen: Es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) bzw. analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.
- 18 Grünordnung
- 18.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 18.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

18.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sollten nicht vorgenommen werden. Es wird empfohlen, Gärten naturnah zu gestalten.

18.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

19 Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG).

Es ist daher verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Gebäude sind vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen Fledermausfachberater des Landkreises Erding oder einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen.

Beim Auffinden von besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäischer Vogelarten bei Kontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss oder -umbau sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

Schutz von Insekten

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED - Leuchten oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten

20 Immissionsschutz

20.1 Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221117 / 3 vom 25.05.2023 des Ingenieurbüros Greiner sind im Bauvollzug folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

20.1.1 Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche sind in den Bauräume WA 5 und MI 1 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

20.1.2 Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in den genannten Bauräumen dargestellt.

20.1.3 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel in den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

20.2 Es sollte bereits bei der Planung und Errichtung von lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage und Luft-Wärmepumpen im Freien darauf geachtet werden, dass:

20.2.1 Die Anlagen möglichst auf der von den Immissionsorten abgewandten Gebäudeseite aufgestellt werden und

20.2.2 Lärmarme Wärmepumpen (Schalldruckpegel < 50dB(A)) mit langsam laufenden Ventilatoren zum Einsatz kommen.

20.2.3 Bestimmte Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im WA einzuhalten sind. So sind z. B. beim Schalldruckpegel von 45 dB(A) nur 4 m erforderlich, bei 60 dB(A) jedoch 23 m.

20.2.4 Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

21 Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

22 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching, St.-Martin-Straße 9, 85467 Neuching

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Ottenhofen, den

Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2023) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2023) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 beteiligt.
4. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2023) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2023) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 beteiligt.
6. Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....

Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

7. Ausgefertigt

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....

Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley