

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohnnutzungen
  - Geschäfts- und Büronutzungen
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Räume für freie Berufe
- 1.2 Innerhalb des gem. Planzeichen A.2.1 festgesetzten Bereiches ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Wohnnutzung zugeordnete Treppenhäuser.
- 1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Baugebiet darf die gem. Planzeichen A.3.1 festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche baulicher Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 370 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 558,8 m NHN (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt für die gem. Planzeichen A.3.3 festgesetzte Wandhöhe von 11,0 m entspricht der Oberkante der Absturzsicherung und für die gem. Planzeichen A.3.3 festgesetzte Wandhöhe von 13,0 m der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand.
- 2.3 Im Bereich der gem. Planzeichen A.7.3 festgesetzten Arkade ist eine lichte Höhe von mindestens 2,8 m sicherzustellen.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese eine Breite von jeweils max. 5,0 m und insgesamt 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Hierbei darf die Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.
- 3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gem. Planzeichen A.7.1 festgesetzten Fläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Kinderspielplätze.
- 3.3 Gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.
- 3.4 Die Baugrenze entlang des Grundstücks 1682/53 darf durch Be- und Entlüftungseinrichtungen der Tiefgarage und Lichtschächte um bis zu 1,0 m überschritten werden. Entlüftungseinrichtungen müssen dabei einen Mindestabstand von 4,5 m zu zur Erholung nutzbaren Freibereichen und offenbaren Fenstern einhalten.

- 3.5 Mülltonnen sowie Fahrradstellplätze innerhalb der gem. Planzeichen A.7.1 festgesetzten Fläche sind an drei Seiten einzuhausen und dürfen eine max. Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

#### **4 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche**

- 4.1 Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gem. Planzeichen A.7.4 festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gem. A.7.1 festgesetzten Fläche für zulässig.
- 4.3 Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in das Gebäude zu integrieren.
- 4.4 Über die gem. Planzeichen A.5.3. festgesetzte Zu- und Ausfahrt hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.
- 4.5 Mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind mit einer Elektroladestation auszustatten. Die übrigen notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind baulich mindestens mit Trassen und Leerrohren für einen späteren Einbau von Elektroladestationen vorzurüsten. Elektroladestationen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen gem. Planzeichen A.7.1 und innerhalb der Flächen gem. Planzeichen A.7.4 zulässig.

#### **5 Abstandsflächen**

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und der Vermaßung der Baugrenzen bestimmen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen.

#### **6 Dachgestaltung, Dachaufbauten**

- 6.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Neigung von 5° zulässig.
- 6.2 Dachaufbauten und technische Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe, mindestens aber um 2,0 m von der jeweiligen Außenwand zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umfassen und dürfen einen Anteil von 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Von Satz 2 ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.
- 6.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung gem. D.9.12 Satz 1 bis Satz 3 zu kombinieren.

#### **7 Werbeanlagen**

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur im EG zulässig. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf höchstens 1,0 m betragen. Dachständer und selbstleuchtende Werbeanlagen mit Unterbrecher sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 8 Immissionsschutz

- 8.1 Die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche der Wohnungen im 1. OG und 2.OG an der zur Ottostraße gerichteten Südfassade des Gebäudes sind derart mit Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verglasungen) zu versehen, dass in der Mitte des Aufenthaltsbereichs ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 64 dB(A) nicht überschritten wird.
- 8.2 Befinden sich zum Lüften erforderliche Fenster, Balkontüren oder ähnliche Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts, sind Maßnahmen zur ausreichend schallgedämpften Belüftung des jeweiligen Raumes vorzusehen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, insofern der betroffene Raum über Fenster, Balkontüren oder ähnliche Außenbauteile an einer vom Lärm abgewandten Fassade mit Beurteilungspegeln unterhalb von 64/54 dB(A) tags/nachts belüftet werden kann.
- 8.3 Bei der Rampe der Tiefgaragen-Einfahrt und -Ausfahrt müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Abflussrinnen müssen dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten) ausgeführt werden.
- 8.4 Der von technischen Anlagen auf Dächern in Summe abgestrahlte Schalleistungspegel  $L_w$  darf die folgenden Werte nicht überschreiten:
- tags (6 Uhr – 22 Uhr)  $L_w = 80$  dB(A)  
nachts (lauteste Nachtstunde)  $L_w = 75$  dB(A)

Abweichungen von den Vorgaben sind möglich, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden.

## 9 Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in ihrer Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen gem. D.9.7 zu entsprechen.
- 9.2 Die gem. Ziff. A.6.2 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind vollständig als Wiesen- oder Pflanzflächen in Kombination mit Staudenpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 9.3 Auf nicht bebauten Flächen sind Beläge wie Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien nicht zulässig. Dies gilt nicht für Erschließungsanlagen gem. D.9.9.
- 9.4 Im Bereich der festgesetzten Fläche gem. A.6.1 sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind zusätzlich artenreiche Blühflächen herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.5 Die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume gem. Ziff. A.6.4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung gleichwertiger und standortgerechter Bäume gem. den Güteanforderungen D.9.7 nachzupflanzen.
- 9.6 Im Bereich der festgesetzten Fläche gem. Ziff. A.6.3 ist eine mind. 30 m lange, einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu entwickeln.
- 9.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm
  - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 9.8 Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mind. 16 m<sup>2</sup> bei 2. und 3. Wuchsordnung mit mind. 1,0 m hohem fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 9.9 Artenliste
- Laubbäume 2. und 3. Wuchsordnung
- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <i>Malus domestica</i> | Kulturapfel (in Sorten) |
| <i>Sorbus aria</i>     | Echte Mehlbeere         |
- 9.10 Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebiets sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen. Zugänge und Wege sowie Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
- 9.11 Nebenanlagen wie Müllhäuser und Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 9.12 Die Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm bei Flachdächern der Nebenanlagen und von mind. 20 cm bei Flachdächern des Hauptgebäudes vorzusehen. Für mind. 70 % der zu begrünenden Dachfläche sind standortgerechte Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen. Von der Begrünung ausgenommen sind Teilbereiche, die für technische Dachaufbauten gem. D.6.2 auf dem Hauptgebäude benötigt werden.
- 9.13 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage geboten ist.

## E. HINWEISE DURCH TEXT

### 1 Durchführungsvertrag

- 1.1 Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger am **XX.XX.2024** den Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

### 2 Artenschutz

*Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt.*

### 3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

### 4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.2 Es wird empfohlen, Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sollten baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche ausgebildet werden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 4.3 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

### 5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

- 5.2 Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## **6 Grünplanung**

- 6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Bauantrags die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit Baumbestandsplan verlangen kann.

## **7 Baumschutz**

- 7.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.

- 7.2 Es wird auf die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Ottobrunn verwiesen.

## **8 Leitungs- und Trassenschutz**

- 8.1 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ – aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln – wird verwiesen.

## **9 Löschwasserversorgung**

- 9.1 Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Je nach Löschwasserbedarf, welcher sich nach Bauweise und Nutzung der Gebäude richtet, ist die Löschwasserversorgung nach den „Technischen Regeln des DVGW“ (Arbeitsblätter W 331 und 405) auszubauen. Werden neue Hydranten erstellt, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Außerdem darf der nächstgelegene Hydrant maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

## **10 Denkmalschutz**

- 10.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet und im Rathaus Ottobrunn durch Auslegung veröffentlicht.
  
6. Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ottobrunn, den .....

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt,

Ottobrunn, den .....

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden.

Ottobrunn, den .....

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -