

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ottobrunn beschließt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNVO, der PlanZV, der PlanZV, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 143 als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

- 1. Planteil I: Die Planzeichnung mit den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen sowie den Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen durch Text
2. Planteil II: Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Planteil III: Grünordnungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bis zu seinem Inkrafttreten geltenden Bebauungspläne.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 VIII Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. acht
2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

3. BAUINIEN UND BAUGRENZEN

3.1 Baulinie

4. VERKEHRSLÄCHE

4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Ein- und Ausfahrtbereich

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Bestehende Bäume, zu erhalten und zu schützen.
5.2 Zu pflanzende, standortgerechte Bäume. Pro 350m² Grundstücksfläche ist ein Laubbau in der Pflanzqualität: H. mind. 4 x verpflanzt, m. B. STU min 20-25 cm zu pflanzen.

Durch Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bäume werden hiermit angezeichnet. Von den zeichnerisch festgesetzten Standortorten der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 3,0m abgewichen werden.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELPLÄTZE UND GARAGE

6.1 Umgrenzung von Fläche für Tiefgaragen im 1. und 2. Untergeschoss
6.2 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Kfz-Stellplätze
6.3 Umgrenzung von Fläche für Fahrradstellflächen und Müllbehälter im Erdgeschoss
6.4 Umgrenzung von Fläche für Müllbehälter am Abholtag
6.5 Umgrenzung von Fläche für Fahrradstellflächen
6.6 Umgrenzung von Fläche für Gewerbliche Freibereiche

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

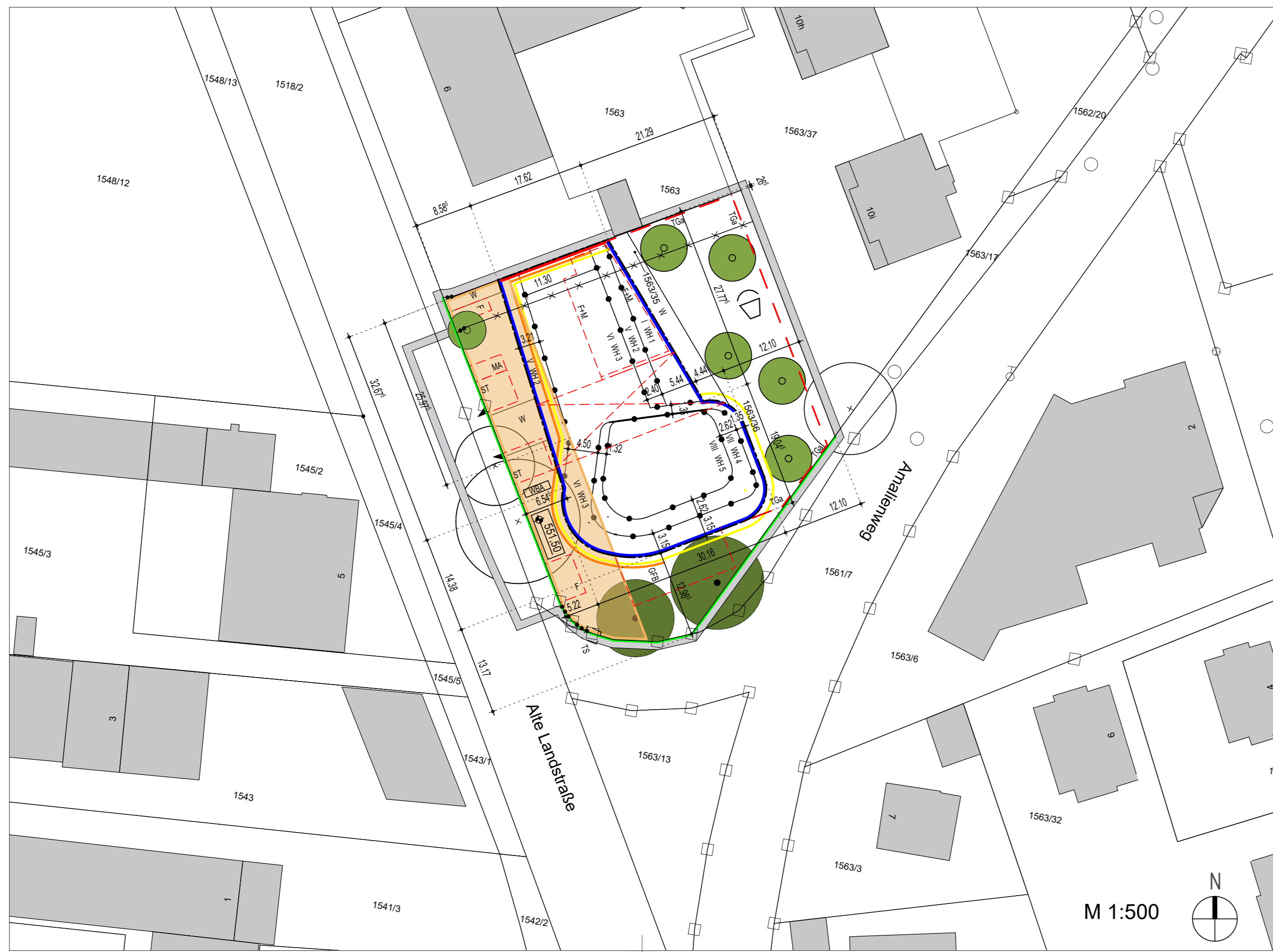
7.1 Durchgangs/ Durchfahrt Mindestbreite 3,5 m, Mindesthöhe 2,8 m, maximale Höhe 4,0 m
7.2 Maßzahl in Meter, z. B. 11.30/30

8. SCHALLSCHUTZ

8.1 Außenbauteile gem. C.9.2 a)
8.2 Außenbauteile gem. C.9.2 b)
8.3 Fläche gem. C.9.3

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Bauwerke
2. bestehende Grundstücksgrenzen und Grenzsteine; die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
3. Grenzpunkt nach Quellangaben nicht zu spezifizieren
4. aufzuhaltende Grundstücksgrenzen
5. bestehende Flurnummern, z. B. 1563/35
6. privater Weg
7. Bestandsbaum außerhalb des Geltungsbereiches



8. Trafostation außerhalb des Geltungsbereiches
9. Kinderspielfläz (vorgeschlagener Standort)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
1.2 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

- Die gem. § 6. Abs. 2, Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
• Die gem. § 6. Abs. 2, Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
• Die gem. § 6. Abs. 2, Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
• Die gem. § 6. Abs. 2, Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 40 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche: 1100 Quadratmeter.
2.2 Die zulässige Grundfläche gem. C.2.1 kann durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um 892 m² überschritten werden.

3. Geschossfläche als Höchstmaß: 5600 Quadratmeter

Wandhöhen: Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß von dem Höhenbezugspunkt gem. C.2.5 (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Wand oder bis zur Oberkante der Brüstung (oberer Bezugspunkt bei Terrassengeschoßen).
5.1.50m u. NH: Höhenbezugspunkt für die zulässige Wandhöhe gemäß C.2.6. Eine Überschreitung des Höhenbezugspunktes mit der

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe um bis zu 0,3 m ist zulässig. Angabe der Höhenlage in Metern im aktuellen Höhenystem DHHN 2016, z.B. 551,50 m über NHN = Deutsches Haupthöheennetz 2016 (Amtlicher Raumbezug u.a. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern).

2.6 Wandhöhen in Metern

- Wandhöhe WH 1 5,85m
• Wandhöhe WH 2 20,10m
• Wandhöhe WH 3 23,70m
• Wandhöhe WH 4 26,85m
• Wandhöhe WH 5 29,50m

2.7 Die gemäß C.2.6 festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Absturzsicherungen für Dächer und Dachterrassen um max. 1,2 m überschritten werden. Die Absturzsicherungen müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe über den unter C.2.6 festgesetzten Wandhöhen von der Außenkante der Außenwand zurückgesetzt sein. Ausgenommen von diesem Mindestabstand sind Absturzsicherungen im Bereich von Treppenanlagen.
2.8 Die gemäß C.2.6 festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technische Dachaufbauten wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenhelmlichter, Schornsteine, PV-Anlagen und Aufbauten für einen Aufzug um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die technischen Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe über den gemäß C.2.6 festgesetzten Wandhöhen von der Außenkante der Außenwand zurückgesetzt sein. Ausgenommen hiervon sind technische Dachaufbauten im Bereich der gem. A.3.1 festgesetzten Baufläche.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

3.1 Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bis einschließlich der festgesetzten Wandhöhe WH 3 ohne seitlichen Grenzabstand und ohne Öffnungen zum nördlich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 1563 zu errichten. Im Übrigen wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. A.6 zulässig. Ebenso zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Licht-, Lüftungsschächte und Lüftungshauben bis zu einer Größe von 1,5 m x 1,5 m, Einbringöffnungen für technische Gebäudeaustattung und Regenwasserentlässe sowie Regalen.

4. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dachbegrünung

4.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5% zulässig.
4.2 Nutzbare Dachflächen von baulichen Anlagen sind mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

4.3 Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Flächen für die extensive Dachbegrünung sind mit einer artenreichen Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 20 cm Substratstärke herzustellen und zu pflegen. Dabei sind für die Begrünung der zu begrünenden Dachfläche pro m2 mindestens 15 heimische Kletterarten, eine Grasart und 30 Gramm Sedum Sprossen aus mindestens 5 Arten zu wählen.
4.4 Die Bereiche von technischen Dachaufbauten sind von den Festsetzungen gem. C.4.2 und C.4.3 ausgenommen.
4.5 Die Bereiche von folgenden zulässigen Dachterrassen auf folgenden Dachflächen im 1.OG, 5.OG, 6.OG und 7.OG sind von den Festsetzungen gem. C.4.2 und C.4.3 ausgenommen:
Dachflächen im 5.OG: Sind zu 55% als Dachterrassenflächen zulässig.
Dachflächen im 6.OG: Sind zu 100% als Dachterrassenfläche zulässig.

4.6 Die Dachfläche im 6.OG ist von den Festsetzungen C.4.2 und C.4.3 ausgenommen. Auf 10% der gesamten Dachfläche ist eine intensive Dachbegrünung in Form von Pflanztrögen herzustellen.
4.7 Die Dachfläche im 6.OG ist von den Festsetzungen C.4.2 ausgenommen. Auf 25% der gesamten Dachfläche ist eine Anlage zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie herzustellen. Die darunter liegende Dachfläche ist gem. C.4.3 extensiv zu begrünen.
4.8 Die Dachfläche im 7.OG ist wegen der geringen Breite der Fläche von den Festsetzungen C.4.2 ausgenommen.

4.9 Eine Aufständerung der Anlagen gem. C.4.2 und C.4.7 ist bis zu einer Höhe von 2,5 m über dem Dach (Oberkante Dachhaut), auf dem sie angebracht sind, zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über den gem. C.2.6 beschriebenen Wandhöhen von der Außenkante der aufstehenden Wand zurückgesetzt sein und sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung gem. C.4.3 zu kombinieren.

5. Abstandsflächen

5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen ist auf 0,5 H festgesetzt.

6. Kfz- und Fahrradstellplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen

6.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Tiefgaragen gemäß A.6.1 zulässig. Die Erdoberdeckung wird mit 1,0

m (zuzüglich Filter- und Drainschicht) festgesetzt, hiervon ausgenommen sind versiegelte und überbaute Flächen wie z.B. Zuwegungen und Durchfahrten.
6.2 Für das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 58 Kfz-Stellplätze notwendig. Zulässig sind maximal 62 Kfz-Stellplätze, davon müssen mindestens 58 in der Tiefgarage umgesetzt werden.

Davon werden festgesetzt:
• Mindestens 2 Carsharing Stellplätze (nicht gewerblich) mit Ladeinfrastruktur in dem mittels Planzeichen A.4.2 gekennzeichneten Bereich.
• Mindestens 2 Kfz-Kurzzeitparkplätze in dem mittels Planzeichen A.4.2 gekennzeichneten Bereich.
Darüberhinaus werden festgesetzt:
• Mindestens 12 Stellplätze für Lastenradfahrer mit Ladeinfrastruktur in dem mittels Planzeichen A.6.3 gekennzeichneten Bereich.
• Mindestens 80 Fahrradstellplätze in dem mittels Planzeichen A.6.3 gekennzeichneten Bereich, Fahrradparksysteme sind zulässig.
• Für Gastronomieflächen ist je 10 m² Gastronomfläche zusätzlich 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

7. Werbeanlagen

7.1 Zulässig sind zwei Werbeanlagen bzw. Firmenlogos am Gebäude bzw. Gebäudeteilen. Die Größe je Werbeanlage darf maximal 1,7 m breit und 2,4 m hoch sein.
7.2 Werbeanlage im Erdgeschoss in Form einer Stele. Die Größe der Stele darf maximal 1,50 m breit und 2,50 m hoch sein. Vom dargestellten Standort darf in einem Radius von 5m abgewichen werden.

8. Nutzung erneuerbarer Energien

8.1 450 Quadratmeter der Fassadenflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Blendwirkung durch Reflexion ist zu vermeiden.

9. Schallschutz

9.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) der DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen.
9.2 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Fenster aufweisen, an denen die folgenden Beurteilungspegel durch

Verehrten in Abhängigkeit von der Nutzungsart überschritten werden, schwingelgemälte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen; diese können allerdings entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudesseite beliefert werden kann, an der der jeweilige Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nicht überschritten wird:
a) Orange gekennzeichnete Außenbauteile gem. A.6.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01, bei Beurteilungspegeln von mehr als 44/54 dB(A) Tag/Nacht.
b) Gelb gekennzeichnete Außenbauteile gem. A.6.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Kinderbetriebsstätten (Schlaf-, Ruhe-, Gruppenräume etc.) im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 55 dB(A) am Tag.

9.3 In der durch Planzeichen A.6.3 festgesetzten Fläche ist die Anordnung von Außenwohn- und schutzbedürftigen Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o. Ä.) nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 44 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe zwei Meter über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird. Bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Beurteilungspegel nach C.9.3 sind zulässig.
9.4 Anlieferungen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind unzulässig.
9.5 Die Zu- und Abfahrt zu und von den oberirdischen Stellplätzen gem. A.4.2 entlang der Alten Landstraße ist nur zu Tagzeit (6-22 Uhr) zulässig und mit geeigneten Maßnahmen (Schranke o.ä.) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) für gewerbliche Nutzer auszuschließen.
9.6 Die Nutzung der Fläche für Gewerbliche Freibereiche gem. A.6.6 ist nur zu Tagzeit (6-22 Uhr) zulässig.
9.7 Stationäre haustechnische Anlagen sind so zu planen und zu betreiben, dass tagsüber und nachts in Summe mit anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und die Bedingung IRAW = IRW = 15 dB(A) tags/nachts erfüllt ist.

10. Artenschutz

Als Ersatz für den entfallenden Baum- und Gehölzbestand auf der Vorhabenfläche sind
4 Nisthilfen für Höhlenbrüter
4 Nisthilfen für Nischenbrüter
6 Spalten-Quartiere für Fledermäuse

an geeigneter Stelle am Gebäude oder im Baum- und Gehölzbestand im Umfang des Bebauungsplans anzubringen.

11. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Die Begrünung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Strücher der Neupflanzung sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchserfordernis und Art mit Mindestpflanzgröße gem. der jeweiligen Festsetzung nachzuführen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Fellen sind unzulässig.

11.2 Für die gem. A.5.2 festgesetzten Gehölze dürfen nur Gehölze aus folgender Artenliste verwendet werden:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Malus hybridus - Zier-Äpfel-Sorten
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Crataegus x laevifolia 'Cortland' - Lederblättriger Weißdorn
Catalpa bignonioides - Trompetenbaum
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Aesculus carnea 'Briotii' - Rotblühende Kastanie
Prunus cerasifera 'Nigra' - Blut-Pflaume

11.3 Flächen, die nicht genutzt werden, sind von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.
11.4 Der nicht über die Dachbegrünung der Verdunstung zugeführte Teil der anfallenden Dachwärme ist in einer Zisterne zu sammeln. Der Überlauf der Zisterne muss dem Grundwasser über ausreichend dimensionierte Rigolen zugeführt werden.

11.5 Einfriedungen sind nur an den Grundstücksgrenzen und nur als Mischengrenz-, Halbsperr- oder Stützriegelmauer mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand von 10 cm zum Grund aufweisen, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist. Entlang der Alten Landstraße sind Einfriedungen nicht zulässig.
11.6 Für Bäume, die in Belagflächen stehen sind Baumseile und angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. Rasenplaster der Stellplätze) als Erweiterung des Wurzelraumes gemäß den Zusätzen

Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsstratigraphien, ZTV-Vegetationsstratigraphien (ZTV-Vegeta-MÜ) mit einer Tragfähigkeit aus verdichtungsabhängiger Vegetationsstratigraphie auszuführen. Die Bäume und Baumseile sind mit geeigneten Baumstützvorrichtungen gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.

11.7 Mindestens 10 % der Freiflächen des Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (mind. 2 verpflanzt, 100 - 150 cm Mindesthöhe).
11.8 Aufschichtungen und Abgrabungen sind bis zu 30 cm zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

11.9 Die Flächen für offene Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Zuwegungen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

D. Kennzeichnungen durch Text

1. Alltags- und Kampfmittel

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Schadstoffbelastungen im Bereich der Zuordnungswerte Z 1,1 bis >2,2. Höhere Belastungen sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die gewachsenen Kiebsböden zeigen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Umganges mit anfallendem Aushub wird die fachtechnische Begleitung der Aushub-, Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen empfohlen. Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und das Aushubmaterial fachgerecht zu separieren und gemäß den Vorgaben der LAGA FN98 zu deklarieren. Mit diesen Analyseergebnissen kann dann über eine weitere Verwertung oder Entsorgung entschieden werden.
1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans muss von einem erhöhten Risiko für Kriegtatorten ausgegangen werden. Es sind daher weiterführende Maßnahmen, wie Kampfmittelerkundungen vor Ort, zu empfehlen.
1.3 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ggV, i. V. M. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beteiligende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Das Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebefindende Vogelarten durchgeführt werden. Beim Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

2. Grundwasser

2.1 Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schließwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das UfU-Merkblatt 4.1/3.15 wird verwiesen.

3. Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

3.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.
3.2 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 vermindert.
3.3 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenaugänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern.
3.4 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVfest) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENCG) 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-A 133 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
3.5 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) zu erstellen.

5. Bodenschutz

5.1 Die Berücksichtigung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellen Fassung wird empfohlen.

6. Erneuerbare Energien

6.1 Die Nutzung von nachhaltigen Baustoffen und ein hoher Energiestandard werden empfohlen.

7. Freiflächenplanung/ Naturschutz

7.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-PL4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.
7.2 Sollen Baumfällungen oder Gehölzschnittmaßnahmen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
7.3 Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut UWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.
7.4 Im Fall des Anbringens von Außenbeleuchtung sollte auf insektenfreundliche Beleuchtung gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung- Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Höll geachtet werden.

7.5 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glasenseiten, Fensterbänken etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (z. B. u.a. http://www.vogelschutzzeitung.de/glasanflug.html).

8. Denkmalschutz

8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9. Telekommunikationsinfrastruktur

9.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

9.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

10. Schallschutz

10.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Genehmigungsbehörde zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz entsprechende Gutachten verlangen kann.

11. Sonstiges

11.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen sowie die ZTV-Vegeta-MÜ liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ottobrunn hat in der Sitzung am xx.xx.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ beschlossen.
2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ stattgefunden.
2.1 Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 stattgefunden.
2.2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ in der Fassung vom xx.xx.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 stattgefunden.
3.1 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ nebst Begründung in der Fassung vom xx.xx.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 veröffentlicht.
3.2 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ nebst Begründung in der Fassung vom xx.xx.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 beteiligt.
4 Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom xx.xx.2024 den Bebauungsplan Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Ottobrunn, den

Gemeinde Ottobrunn

Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 „Alte Landstraße 2-4“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB

öffentlich 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

Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

GEMEINDE OTTOBRUNN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 143 "ALTE LANDSTRASSE 2-4"

Planteil I: Planzeichnung und Satzung
Plannummer: 1563/35, 1563/36

Der Bebauungsplan besteht aus:
Planteil I: Bebauungsplan (Planzeichnung und Satzung)
Planteil II: Grünordnungsplan

Table with columns: Planstand, Erhöht, Aufstellungsbeschluss, Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss, Datum, 02.07.2024, xx.xx.2024, xx.xx.2024, xx.xx.2024

Table with columns: PLANVERFASSER, ORDNUNG, SCHALL- BEWERTUNG, VERFAHRENS- BEWERTUNG, ANTRAGSSTELLE, BEURTEILUNG, Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail, Website