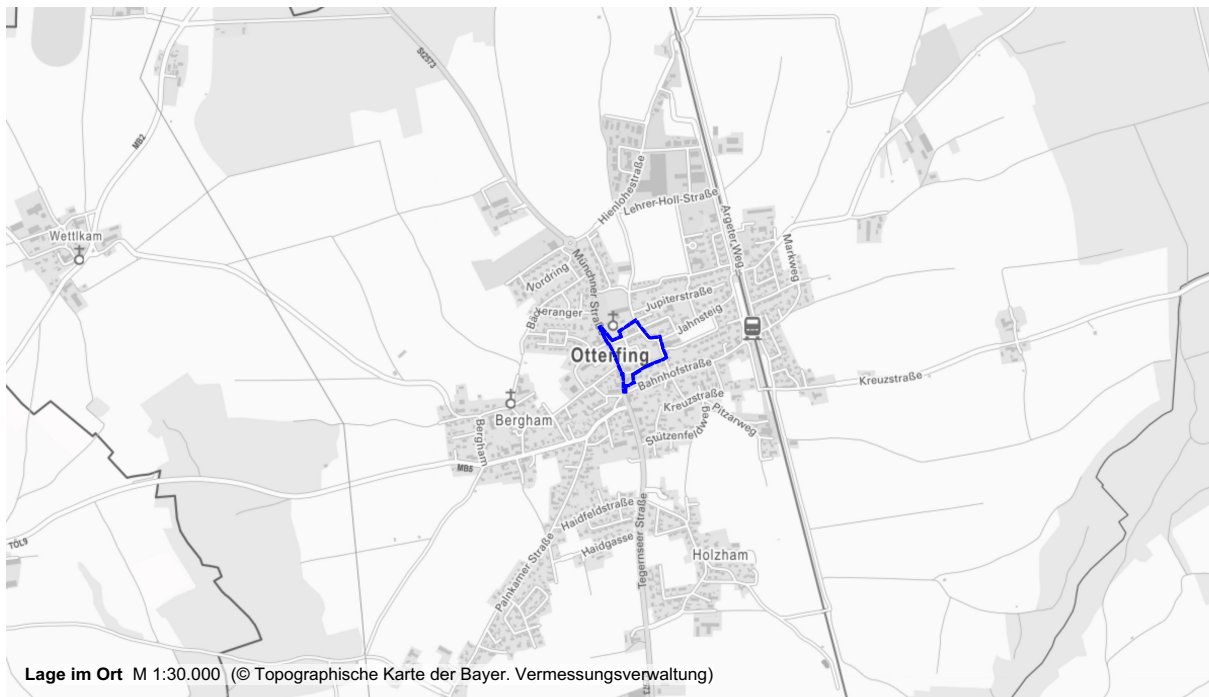




GEMEINDE OTTERFING

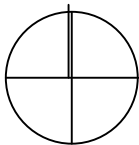
BEBAUUNGSPLAN NR. 50 IM KIRCHWINKEL NEU

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL

Germering, 23.08.2018
geändert, 02.07.2019

M 1 :1000



**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbanistik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Die Gemeinde Otterfing erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan Nr. 50 "Im Kirchwinkel neu" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|----------------|---|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| 1.2 | MD | Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO |
| 1.3 | 0,4 | Grundflächenzahl (z.B. 0,4 GRZ) |
| 1.5 | WH 7,10 | maximale Wandhöhe in Meter (z.B. 7,10 m) |
| 1.6 | III | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse) |

2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 2.1 |  | nur Einzelhäuser zulässig |
| 2.2 |  | nur Doppelhäuser zulässig |
| 2.2 |  | nur Hausgruppen zulässig |
| 2.4 |  | Baulinie |
| 2.5 |  | Baugrenze |

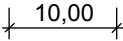
3. Verkehrsflächen

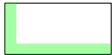
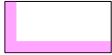
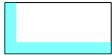
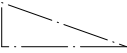
- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| 3.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 3.2 |  | Fuß- und Radweg |
| 3.3 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 3.4 |  | öffentliche Parkfläche |

4. Grünordnung

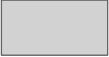
- | | | |
|-----|---|------------------------|
| 4.1 |  | öffentliche Grünfläche |
| 4.2 |  | Parkanlage |
| 4.3 |  | Spielplatz |

5. Sonstige Festsetzungen

- | | | |
|------|---|---|
| 5.1 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der baulichen Nutzung |
| 5.2 |  | Maßangabe in Meter (z.B. 10 m) |
| 5.3 | DN 28° | Dachneigung in Grad (z.B. 28°) |
| 5.4 |  | Firstrichtung |
| 5.5 |  | mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche |
| 5.6 |  | Fläche für Garagen und Stellplätze |
| 5.7 | Ga | Garage |
| 5.8 | CP | Carport |
| 5.9 | TGa | Tiefgarage |
| 5.10 | St | Stellplätze |

5.11		Vorgartenbereich (vgl. C.6.4)
5.12		erforderliches Gesamtschalldämm-Maß Fassade $R'_{w,res} \geq 45 \text{ dB}$ (vgl. C.8)
5.13		erforderliches Gesamtschalldämm-Maß Fassade $R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$ (vgl. C.8)
5.14		erforderliches Gesamtschalldämm-Maß Fassade $R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$ (vgl. C.8)
5.15		unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe (in m.ü.NN; vgl. C.2.3)
5.16		zu fällender Laubbaum
7.17		zu pflanzender Laubbaum
6.18		Sichtdreieck (vgl. D.6)
5.19		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.		bestehende Grundstücksgrenze
2.		aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.		bestehender Baukörper
4.		vorgeschlagener Baukörper
5.		Flurstücksnummer
6.		bestehender Einzelbaum, der Baumschutzverordnung unterliegend (Lage nicht eingemessen)
7.		Höhenlinie mit Maßangabe in Meter über Normalnull
8.		Grenze benachbarter Bebauungspläne

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO überschritten werden um bis zu 50 % überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung bezogen auf das jeweilige Baugrundstück).
- 2.3 Die zulässige Wandhöhe (WH) bemisst sich von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche (gemessen an der Straßen- oder Gehweghinterkante) bzw. der für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern).

3. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch ausschließlich erdgeschossige Anbauten (Wintergärten), Eingangsüberdachungen, Außentreppen, Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Gebäude sind als ruhige, längsrechteckige Baukörper auszubilden.
Fassaden: glatter Putz, Verkleidungen aus Holz
An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
Die Außenwände von Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der planzeichnerisch festgesetzten Dachneigung auszuführen. Soweit für überbaubare Flächen keine Dachneigung angegeben ist, gilt eine zulässige Dachneigung von 25° bis 30°. Erdgeschossige Anbauten dürfen auch mit abgeschleppten Pultdächern ausgeführt werden. Sie dürfen auch eine geringere Dachneigung haben als die des Hauptgebäude.
- 4.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in ziegelroter bis brauner Farbe zu decken.
- 4.4 Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche oder auf der Dachfläche in deren Neigung aufliegend ohne Flächenbegrenzung.
- 4.5 Ab einer Dachneigung von 28° ist je Dachseite ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Wandlänge zulässig. Sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.6 Dachüberstände müssen min. 1,00 m und dürfen max. 1,50 m betragen.

- 4.7 Die Dächer von Garagen und Carports sowie Tiefgaragenabfahrtsgebäuden sind als Satteldächer auszuführen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen und Carports dürfen auch mit abgeschleppten Pultdächern ausgeführt werden. Garagen und Carports dürfen auch eine geringere Dachneigung haben als die des Hauptgebäudes. Garagen, Carports und Tiefgaragenabfahrtsgebäude sind in Dachform- und -neigung aufeinander abzustimmen. Bei Ersatz nur einzelner im Bestand vorhandener zusammengebaute Flachdachgaragen ist die Dachform beizubehalten.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in Form sockelloser Holz-Staketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m erstellt werden. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind außerdem auch als Maschendrahtzäune oder sogenannte Wildschutzzäune, ebenfalls sockellos mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 5.2 Für Doppel- und Hausgruppenthäuser sind an der Gartenseite auch Sichtschutzwände bis zu einer maximalen Höhe von 1,90 m (gemessen von der Geländeoberkante Garten) und einer maximalen Tiefe von 3,50 m zulässig.
- 5.3 Im Übrigen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

6. Garagen, Stellplätze für PKW und Fahrräder, Nebenanlagen

- 6.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 6.2 Die Errichtung von Carports (überdeckten Stellplätzen, nicht umschlossen) ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der festgesetzten Flächen für Garagen und der festgesetzten Flächen für Carports zulässig.
- 6.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 6.4 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zu errichten.
- 6.5 Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie die zulässige Höhe der Einfriedung (1,20 m) nicht überschreiten. Dies ist unabhängig davon, ob die Vorhaben bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind. Einbauten im Vorgartenbereich müssen sich deutlich unterordnen und auf die notwendige Mindestgröße beschränken.

7. Grünordnung

- 7.1 Der Baumbestand ist nach Maßgabe der gemeindlichen Baumschutzverordnung zu schützen. Bestandsbäume sind zu pflegen und bei Ausfall durch dieselbe Art zu ersetzen.
- 7.2 Für die als zu fällen festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Wuchsordnung entsprechend der Planzeichnung vorzunehmen.
- 7.3 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste unter D.2.1 zu pflanzen.
- 7.4 Heckenpflanzungen sind nur aus Laubgehölzen zulässig mit einem Pflanzabstand von min. 0,50 m zur Grundstücksgrenze und einer Wuchshöhe bis max. 2,00 m.

8. Immissionsschutz

An den durch Planzeichen A.6.11 bis 6.13 markierten Gebäudefassaden sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 7 (Ausgabe Jul 2016) zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße.

An den farbig gekennzeichneten Hausfassaden sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Belüftungsmöglichkeit über schallabgewandte Fassaden haben, schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.

D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 1.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 1.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 1.4 Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören.
- 1.5 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miesbach zu beantragen. Es sind die einschlägigen Vorschriften (insb. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Sofern in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

2. Grünordnung

2.1	Großkronige Bäume (1. Wuchsordnung)	Winter-Linde	Tilia cordata
		Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
		Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
		Spitz-Ahorn	Acer platanoides
		Stiel-Eiche	Quercus robur
		Silber-Weide	Salix alba
	Kleinkronige Bäume (2. Wuchsordnung)	Sand-Birke	Betula pendula
		Eberesche*	Sorbus aucuparia*
		Mehlbeere*	Sorbus aria*
		Vogel-Kirsche	Prunus avium
		Sal-Weide	Salix caprea
		Hainbuche	Carpinus betulus
	Obstgehölze	Feld-Ahorn	Acer campestre
		Apfel*, Birne*, Zwetschge, Walnuss	

mit * gekennzeichnete Baumarten sind feuerbrandgefährdet

Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm (alternativ: Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm; bei Obstgehölzen auch Halbstamm).

Stäucher	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Berberitze	Berberis vulgaris
	Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
	Wildrosen	Rosa spec.
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

verpflanzter Strauch 100-150 cm (oder Ballen- bzw. Containerpflanzen)
Ein Pflanzabstand von 1,50 m wird empfohlen

- 2.2 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB vom 20.09.1982, zul. geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286) zu beachten. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- 2.3 Der "Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen", herausgegeben vom Landratsamt Miesbach, 2011 ist zu beachten.
- 2.4 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere die Bepflanzung sowie die Art der Flächenbefestigung im Außenraum etc. nachzuweisen ist.

3. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG unterliegen und sind der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

4. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218131 / 2 vom 12.11.2018 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.

5. Benachbarte Staatsstraße

- 5.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der St 2573 ist freizuhalten. Beschädigungen an der St 2573 durch Wurzelwachstum sind auszu-schließen.
- 5.2 Auf die von der St 2573 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die Bebauungs-abstände genügen voraussichtlich nicht zum Schutz vor Lärm-, Staub- und Abgas-immissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung — 16. BImSchV).
- 5.3 Werbeanlagen
Um die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht zu beeinträchtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. mit § 33 StVO), sollten werbende oder sonstige Hinweisschilder nur im geringfügigen Umfang zugelassen werden. Die Werbung hat ausschließlich am Ort der Leistung zu erfolgen. Von Werbeanlagen im Gehwegbereich bzw. im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist abzusehen. Dies gilt auch für blinkende oder animierte Beleuchtungen.

- 5.4 Der Staatsstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

6. Geltung örtlicher Bauvorschriften

- 6.1 Es gelten:
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StellpIS)
 - Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung - EinfriS)
 - Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagengestaltungssatzung - GaGS)

7. Sichtflächen

Innerhalb der in den Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

9. Versorgungsleitungen, Kabelverteiler

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Versorgungsleitung nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Erforderliche neue Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Otterfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Otterfing, den

GEMEINDE OTTERFING

(Siegel)

.....
Jakob Eglseder, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Otterfing, den

GEMEINDE OTTERFING

(Siegel)

.....
Jakob Eglseder, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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.

Otterfing, den

GEMEINDE OTTERFING

(Siegel)

.....
Jakob Eglseder, Erster Bürgermeister