



GEMEINDE OTTERFING

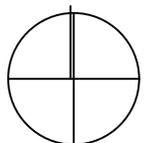
BEBAUUNGSPLAN NR. 50 IM KIRCHWINKEL NEU

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL

Germering, 23.08.2018

M 1 :1000



**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

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

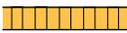
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|------------|---|
| 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 |

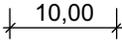
3. Verkehrsflächen

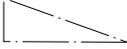
- 3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.2  Fuß- und Radweg
- 3.3  Straßenbegrenzungslinie
- 3.4  öffentliche Parkfläche

4. Grünordnung

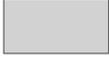
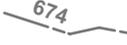
- 4.1  öffentliche Grünfläche
- 4.2  Parkanlage
- 4.3  Spielplatz

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der baulichen Nutzung
- 5.2  Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)
- 5.3  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  Garage/Carport

- | | | |
|------|---|---|
| 6.8 | TGa | Tiefgarage |
| 6.9 | St | Stellplätze |
| 6.10 |  | Vorgartenbereich (vgl. C.6.4) |
| 6.11 |  | Sichtdreieck |
| 6.12 |  | 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 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) 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°.
- 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 Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 4.6 Dachüberstände müssen min. 1,00 m und dürfen max. 1,20 m betragen.
- 4.7 Die Dächer von Garagen und Carports sowie Tiefgaragenabfahrtsgebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Sie 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 zusammengebauter 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 oder Carports (überdeckten Stellplätzen) ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 6.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 6.3 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zu errichten.
- 6.4 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 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste unter D.2.1 zu pflanzen.
- 7.3 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

Bei Gebäuden unmittelbar an der Münchner Straße sind für alle Gebäudeseiten mit Sicht zur Straße Fenster der Schallschutzklasse vier nach VDI 2719 einzubauen, sofern dort Aufenthaltsräume angeordnet werden. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Gebäudeseiten sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die den Schallschutz des Fensters nicht mindern.

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 Sommer-Linde Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Stiel-Eiche Silber-Weide	Tilia cordata Tilia platyphyllos Acer pseudoplatanus Acer platanoides Quercus robur Salix alba
-----	--	--	---

	Kleinkronige Bäume (2. Wuchsordnung)	Sand-Birke Eberesche* Mehlbeere* Vogel-Kirsche Sal-Weide Hainbuche Feld-Ahorn	Betula pendula Sorbus aucuparia* Sorbus aria* Prunus avium Salix caprea Carpinus betulus Acer campestre
--	---	---	---

Obstgehölze 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 Heckenkirsche Hartriegel Berberitze Gemeine Felsenbirne Wildrosen Purpur-Weide Wolliger Schneeball	Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Cornus sanguinea Berberis vulgaris Amelanchier ovalis Rosa spec. Salix purpurea 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 (GVBI S. 286) zu beachten. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Versorgungsleitungen 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 Flächenbefestigungen 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. Benachbarte Staatsstraße

- 4.1 Der Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2573 verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Staatsstraße werden vom Feistaat nicht übernommen.
- 4.2 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.

5. Landwirtschaft

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

6. 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.

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