A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1	II	Vollgeschosse möglich
1.2	(II)	Vollgeschosse zwingend

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1		Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
2.2		Firstrichtung zwingend
2.3		Hauptbaukörper
2.4	GA	Garagen
2.5		nur Einzelhaus zulässig
2.6		nur Doppelhaus zulässig
2.7	WA	allgemeines Wohngebiet
2.8	MI	Mischgebiet
2.9	o	offene Bauweise

3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- Strasse
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. §42 Abs. 4a StVO
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- Parkbuchten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck
- Maßangaben der Schenkellängen in Metern

3.2 Private Verkehrsflächen

- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- PKW- Stellplätze

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

4.1	Geltungsbereich des Änderungsbereichs
4.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4.3	Abgrenzung WA/MI
4.4	bestehende Grundstücksgrenzen
4.5	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.6	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4.7	bestehende Gebäude
4.8	Massangeben in Metern
4.9	Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 (Bay. Str. WG) Massangaben in Metern
4.10	Trafostation mit Umgriff
4.11	bestehende unterirdische Versorgungsleitung
4.12	OFLHY bestehender Oberflurhydrant
4.13	Fläche für den Gemeinbedarf F - Feuerwehr - Bauhof

5. Grünordnung, Freiflächen

5.1	öffentliche Grünflächen
5.2	zu pflanzende Bäume
5.3	Kinderspielplatz Grösse und Ausstattung nach DIN 18034

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

6. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNV0 , als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof und Feuerwehr festgesetzt.

Im WA sind je Einzelhausgrundstück maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus-hälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Die Nutzung einer Wohneinheit für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig (Räume für freiberuflich Tätige).Ausnahmen nach § 4 BauNVO, Abs. 3 sind ausgeschlossen

7. Maß der baulichen Nutzung

MI und Fläche für Gemeinbedarf

Es sind die für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA

Grundfläche
Die maximalen Grundfläche der baulichen Anlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im jeweiligen Bauraum als erste Zahl vor dem Schrägstrich festgesetzt (z.B. 81/........).

Die maximal zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche um mehr als 50% der in §19 Abs.(4) BauNVO bezeichneten Anlagen, die der Erhaltung und der Erschließung dienen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sind zulässig.

Flächen für Wintergärten sind mit max. 12 qm zulässig.

Flächen für Geräteschuppen sind mit max. 4 qm zulässig.

Geschoßfläche
Die maximalen Geschoßfläche der baulichen Anlage nach § 20 BauNVO wird im jeweiligen Bauraum als Zahl nach dem Schrägstrich festgesetzt (z.B. ..../224)

Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO:

8. Abstandsflächen / Überschreitung der Baugrenzen

Soweit sich bei der Ausnützung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Bauhöhen Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen für Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu einer Größe von max 12 m² überschritten werden. Balkone dürfen um höchstens 1,50 m die Baugrenze überschreiten. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze darf bei diesen Überschreitungen 3,0 m nicht unterschreiten.

9. Dächer

Dacheindeckung WA und MI: Dachplatten aus Ton oder Beton

MI und Fläche für Gemeinbedarf

Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Im Mischgebiet wird die Dachneigung mit 30° bis 37° festgesetzt. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig. Dachgauben, die sich aus der Fassade entwickeln (sog. Zwerchhäuser) sind davon ausgenommen.

WA
Hauptgebäude
symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 23 - 27 Grad.

Ausnahmsweise kann, zur Errichtung von solartechnischen Anlagen, eine Dachneigung von 34 Grad zugelassen werden, unter Berücksichtigung der zu ändernden Wandhöhen.

Dachüberstand: an der Traufe und Ortgang max. 100 cm; größere Auskragungen sind nur dann möglich, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden.

Die Dächer von zusammengebauten Gebäuden müssen profilgleich ausgebildet werden. Der Nachbauende hat sich dem Nachbarn mit der Wandhöhe, dem Dachüberstand und der Wahl der Dachneigung und Eindeckung anzugleichen.

Dacheinschnitte und Gauben sind unzulässig. Außenwandbündige Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2,5 m im mittleren Bereich jeder Gebäudelängsseite zulässig.Der First des Zwerchgiebels muß dabei einen Mindestabstand vom Haupfirst von 2 m haben.

Flächenbündige Dachfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen sind zulässig

Glasdächer sind in einer gestalterisch abgestimmten Anordnung zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Garagen

Satteldach oder Pultdach , Neigung: 12 -25 Grad.

Dachüberstand: an der Traufe und Ortgang max. 70 cm.

Eindeckung: wie bei Hauptgebäude, zusätzlich, Blecheindeckung oder extensive Dachbegrünung möglich

10. Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude

MI und Fläche für Gemeinbedarf

Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe gelten als Höchstgrenze. Die Firsthöhe wird bei allen Gebäuden auf max. 11 m begrenzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig

WA
Die Höhe der Oberkante der Kellergeschoßrohdecke gemessen von der Oberkante Leistenstein der angrenzenden Verkehrsfläche darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Geländes freigelegt werden. Aufschüttungen sind unzulässig.

Wandhöhen:

bei Gebäuden mit (II) einheitlich auf max. 6,00 m über Oberkante Kellergeschoßrohdecke
bei Gebäuden mit II
max: 5,75 m über Oberkante Kellergeschoßrohdecke

Ausnahmsweise kann zur Errichtung von solartechnischen Anlagen, eine Dachneigung von 34 Grad zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird: Reduzierung der max. zul. Traufwandhöhe auf den, durch veränderte Dachneigung, errechneten Wert, unter Einhaltung des max. errechenbaren Firstpunktes aus, festgesetzter zul. Gebäudetiefe, festgesetzten zul. Traufwandhöhe und der festgesetzten zul. Dachneigung.

11. Äußere Gestaltung des Gebäude

MI und Fläche für Gemeinbedarf

An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden.

WA

Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen bzw. Glaskonstruktionen zulässig.

Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung aufeinander abzusstimmen. Sie müssen profilgleich ausgebildet werden.

12. Garagen und Stellplätze

Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzug muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
Diese neu anzulegenden Zufahrtsflächen sind mit Materialien zu gestalten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

Wandhöhen: maximal 3,0 m über Garagenfertigboden

Bei an der Grenze aneinandergebauten Garagen oder Carports, auch im Zusammenhang mit den Nebengebäuden zwischen Carports und Wohnhäusern ist die Tiefe und Höhe der Baukörper einheitlich zu wählen. Sie müssen first-, profil- und traufgleich errichtet werden.

Doppelparkergaragen dürfen nicht errichtet werden.
Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur in den, in der Planzeichnung, dafür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

13. Einfriedungen

Im Dorfgebiet und WA sind Einfriedungen an Straßen als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe errichtet werden. Diese Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
Im WA sind Zaunsockel aus Beton unzulässig. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im MI im Erdgeschoßbereich am Gebäude angebracht werden. Lichtwerbung ist unzulässig.

15. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

16. Immisionsschutz

WA
Bei den Parzellen 1 bis 6 entlang der Staatsstraße 2080 sind die Wohnräume und Schlafräume bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster soweit möglich nach Westen zu orientieren.

Andernfalls sind bei diesen Räumen Fenster der Schallschutzklasse II und fensterunabhängige Zwangsbelüftungen oder verglaste Vorbauten/ Balkone einzubauen (vgl. VDI 2719).

MI
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A)/m² nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreitet

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vozulegen. Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Erding möglich.

17. Sonstige Festsetzungen

Müllbehälter
Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter und dafür notwendige Boxen sind in die Gebäude miteinzubeziehen oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen.
Hausanschlußsäulen für Strom und Fernmeldeeinrichtungen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlußsäulen sind nicht zulässig.
Oberirdische Verteilerkästen ü. ä. sind wirksam einzugrünen.

18. Grünordnung

18.1 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind die nachfolgenden Arten mit den entsprechenden Mindestpflanzgrößen zu verwenden.

Bei den geschlossenen Strauchflächen darf der Pflanzabstand 1 x 1 m nicht überschreiten. Die Sträucher sind auf Lücke versetzt zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit mindestens 5 cm zu mulchen. Die Mindestbreite der Baum- und Strauchgruppen muß 4 m betragen.

Folgende Arten können verwendet werden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Kirschbaum
Quercus robur	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Linde
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Schneeball

sowie alle heimischen Obstbaumsorten

Mindestpflanzgröße bei Sträuchern 2 x v. Höhe 100-150 cm,
bei Bäumen H. 3 x v. StU 18 - 20 cm

18.2 Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

In den öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierterer Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

Für die öffentlichen Grünflächen ist dem Landratsamt Erding ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bepflanzung dieser öffentlichen Grünflächen ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze und Pflanzen verwendet werden.

18.3 Private Grundstücksflächen

Die geforderten privaten Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.
Die Flächen sind bei allen Befestigungen auf das unbedingt notwendigste Maß zu beschränken.

Zusätzlich ist die Verwendung von 30 % Ziersträuchern (Flieder, Pfeifenstrauch etc.) möglich.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierterer Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Festsetzungen Punkt 18.1 zu pflanzen. Ebenfalls zulässig sind Obstbaumhochstämme. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf eine Tiefe von 10 m bis zur landwirtschaftlichen Fläche nur eine Bepflanzung mit einer Endwuchshöhe von max. 5 m zulässig.
Freiflächengestaltungsplan
Im MI ist mit dem jeweiligen Bauplan ein von einem Landschaftsarchitekten erstellter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Zeitpunkt der Pflanzung:
Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit Gebäude erstellt werden.

C . HINWEISE

1. In der Nachbarschaft des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Erfolgt die Bewirtschaftung nach ortsüblicher Art, so sind die genannten Immissionen ohne Einschränkung zu dulden.
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
3. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

   Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Gegen die hohen Grundwsasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern
5. Der Einbau von Solaranlagen und Zisternen wird ausdrücklich empfohlen. Die Gemeinde Ottenhofen fördert durch Zuschuß den Bau von Regenwassernutzungsanlagen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 10.09.1998 gefaßt und am 09.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

   Ottenhofen, den 03. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat in der Zeit vom 22.03.1999 bis 12.04.1999 stattgefunden (§ 4 BauGB).

   Ottenhofen, den 03. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat in der Zeit vom 19.07.1999 bis 30.09.1999 stattgefunden.

   Ottenhofen, den 03. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hat in der Zeit vom 28.02.2000 bis 31.03.2000 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

   Ottenhofen, den 03. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

5. Die öffentliche Auslegung nach Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs hat in der Zeit vom 06.06.2000 bis 21.06.2000 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

   Ottenhofen, den 03. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 27.07.2000 gefaßt (§10 Abs.1 BauGB).

   Ottenhofen, den 03. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

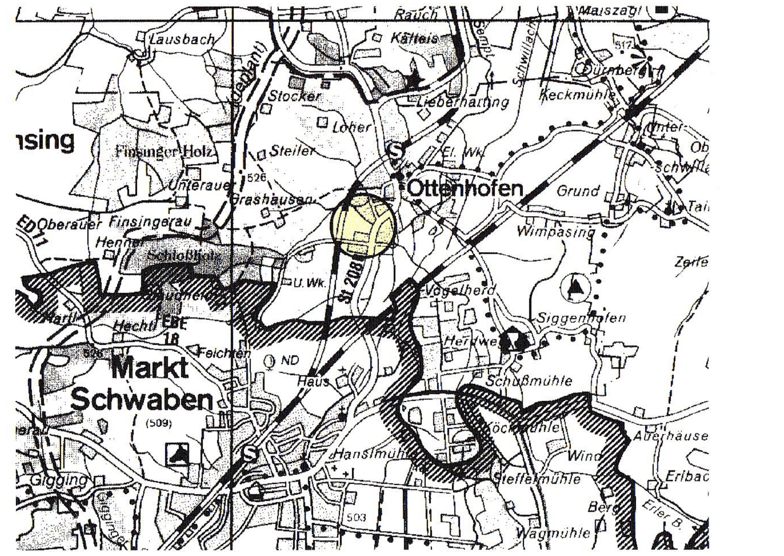
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 17. Nov. 2000, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2000 in Kraft (§ 10 Abs.3BauGB).

   Ottenhofen, den 17. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

Auf Grundlage des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO, erläßt die Gemeinde Ottenhofen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ottenhofen Waldstrasse als Satzung.

Ottenhofen, den 17. Nov. 2000 Kern 1.Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE OTTENHOFEN



OTTENHOFEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WALDSTRASSE

LAGEPLAN M 1:500

FASSUNG VOM 27.07.2000

PLANUNG:
RICHARD FALTERER
ARCHITEKT
HAAGER STR. 32A
85435 ERDING