

Präambel
Die Gemeinde Otterfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt die bisher hier geltenden Fassungen.

- Festsetzungen durch Text**
- Art der baulichen Nutzung:**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist unzulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
 - Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,50 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnitt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachstuhl. Beim Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika.
 - Die Höhenlage des Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, nicht überdachte Terrassen sowie Außentreppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Gebäude sind als Einzelhaus zu errichten.
 - Als Maß der Abstandsflächenhöhe gilt das sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen ergebende Maß.

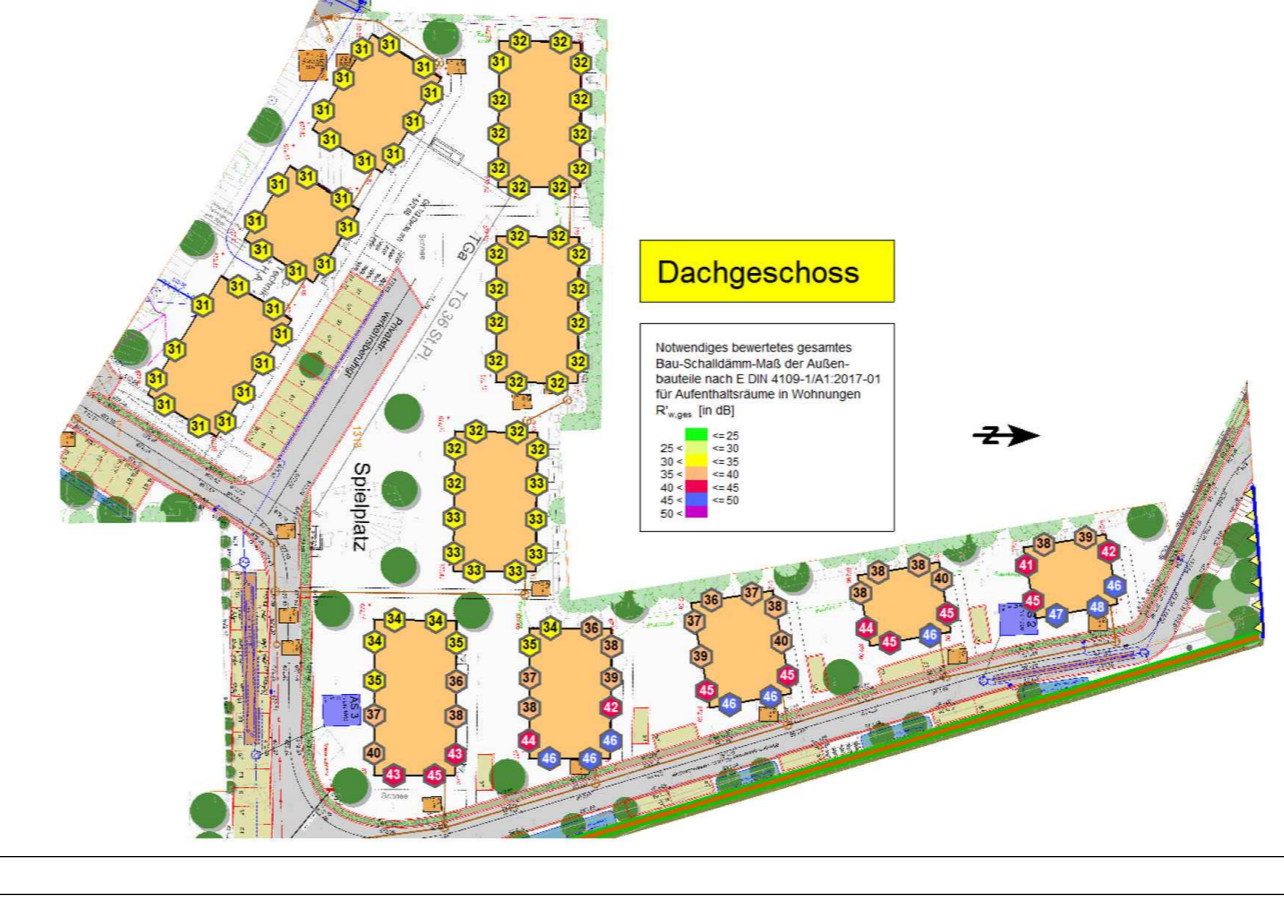
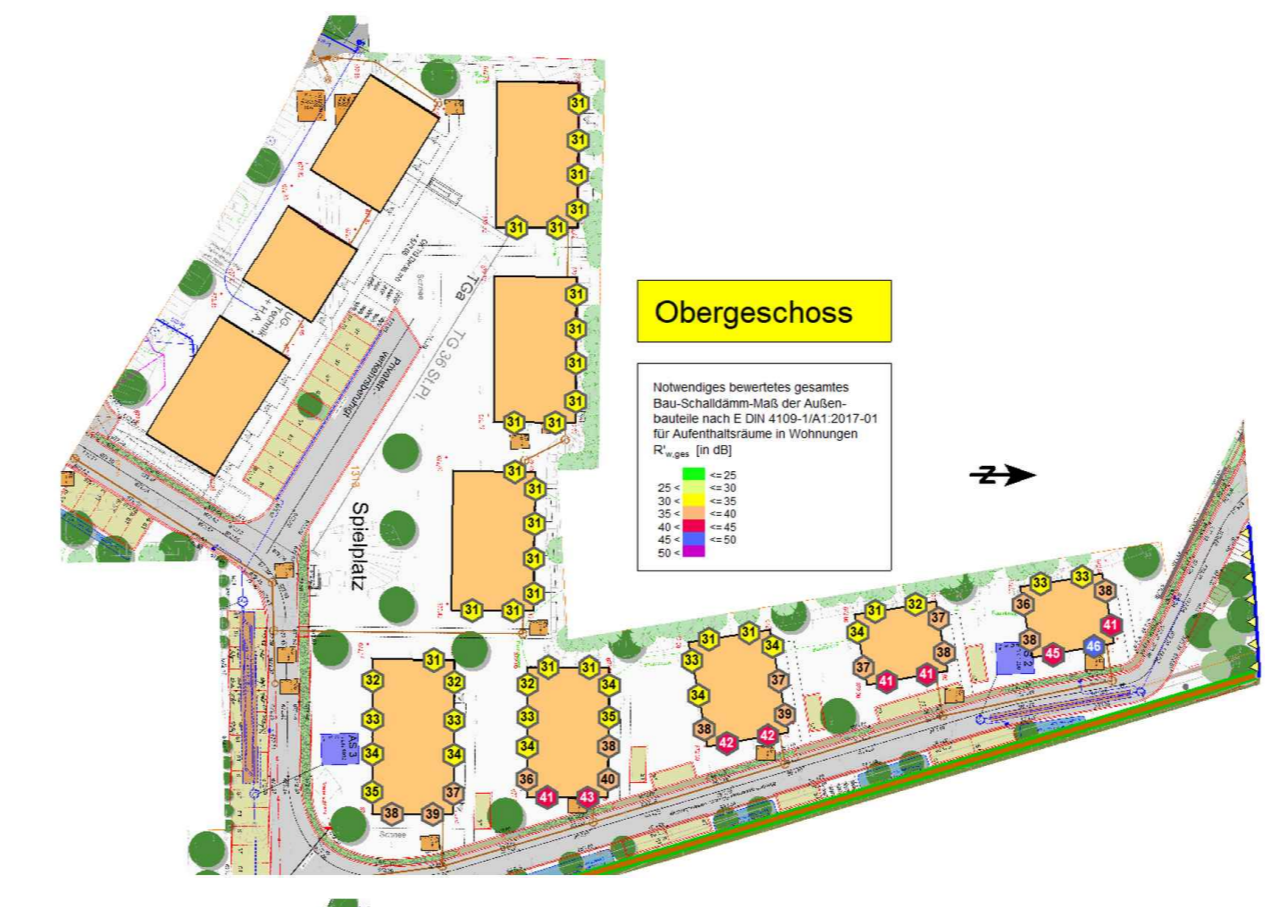
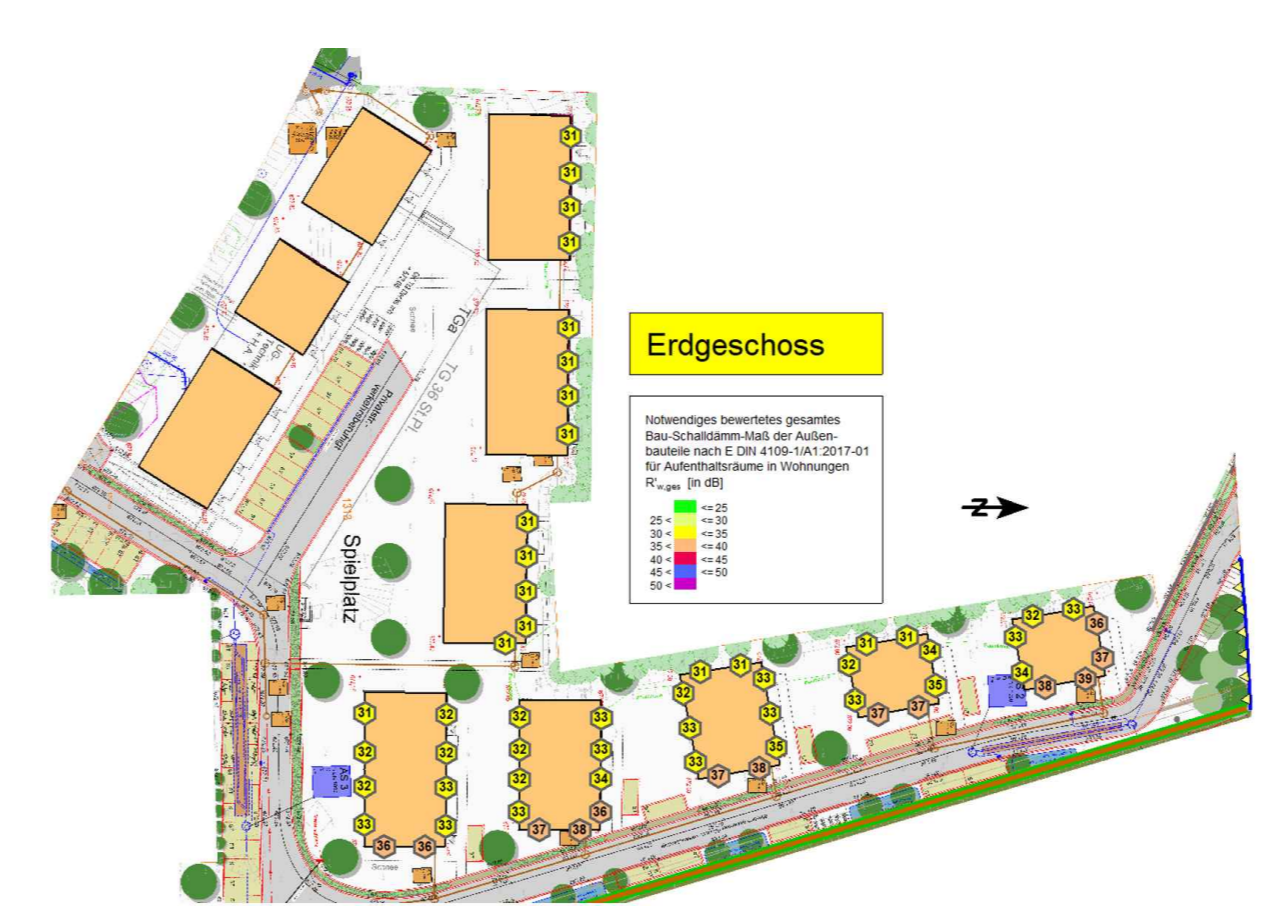
- Baugestaltung**
 - Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Gebäudes zulässig. Für die im Planteil festgesetzten Nebengebäude sowie die Tiefgaragenzufahrt sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 25 - 27 Grad festgesetzt. Für die Dachdeckung sind rote bis rotbraune kleinteilige Materialien zulässig.
 - Wohngebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Diese sind auf der Giebelseite mit min. 1,25 m und auf der Traufseite mit min. 1,0 m festgesetzt.
 - Dachgauben und negative Dachneigungen sind unzulässig.
 - Je Dachseite eines Gebäudes sind gleich große Dachflächenfenster bis max. je 1,5 qm Glasfläche zulässig. Sie sind in der Neigung der Dachfläche einzubauen und mit ihren Oberkanten höhengleich auszurichten. Dies gilt auch für alle Häuser einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses insgesamt.
 - Gebäude sind als rechteckige Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Dies gilt nicht für die festgesetzten Doppelhäuser.
 - Für die Fassaden ist nur Holz oder Putz in hellen Farbtönen zulässig. Über dem Erdgeschoss ist nur eine Fassadenverkleidung aus Holz zulässig.
 - Gebäude, die wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser wirken sind profilig und in einheitlicher Gestaltung zu errichten.
 - Auf den Dächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Diese dürfen auf Satteldächern nicht aufgestellt werden.
 - Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen. Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Otterfing.

- Stellplätze, Tiefgarage, Nebengebäude und -anlagen, Gelände**
 - Stellplätze sind wasserdrainierbar. Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines großkronigen Laubbäumchen in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung erfolgt zwischen den Stellplätzen, die Baumscheibe besitzt eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0m. Diese Bäume werden auf die nach Ziffer 5.1 angegebene Mindestanzahl angerechnet.
 - Stellplätze und Tiefgaragen sowie die Tiefgaragenzufahrt sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind auch überdacht zulässig. Zugänge von Tiefgaragen (z. B. Treppen) sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Je Wohngebäude ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 6 qm und einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 2,30 m zulässig. Die Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie dürfen mit von Ziffer 3.1 und 3.2 abweichenden Dachformen und Dachneigungen errichtet werden.
 - Für die im Planteil festgesetzten Nebengebäude ist eine seitliche Wandhöhe von bis zu 3,0 m zulässig. Sie sind mit begrüntem Flachdach zu errichten.
 - Das Gelände ist an den Gebäuden auf eine Höhe zwischen der Oberkante Fertigfußboden EG und 0,3 m darunter anzugleichen. Das Gelände zwischen den Gebäuden ist jeweils zwischen diesen Höhen anzugleichen. Die hierzu erforderlichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig.

- Grünordnung, Gelände**
 - Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen als Mindestqualität festgesetzt:
 - Großkronige Laubbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Kleinkronige Laubbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Sträucher:
verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150
Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude vorzunehmen.

- Artenschutz**
 - Maßnahmen zur Vermeidung**
 - Rodungsarbeiten von Bäumen und randlichen Gehölzen sind in der Zeit 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die Bäume müssen bei erforderlicher Fällung auf Fledermausquartiere untersucht werden. Sollten hierbei als Quartier geeignete Höhlen gefunden werden, ist sicherzustellen, dass es bei der Fällung nicht zu Tötungen bzw. Verletzungen kommt.
 - Verbleibende Gehölze sind während der Bauzeit durch Zäune gem. RAS-LP4 zu schützen.
 - Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen.
 - CEF-Maßnahmen** (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)
 - Für jedes in Folge von Rodungen verloren gehende Revier sind 3 Nistkästen mit jeweils spezifischer Größe und Einfluglochgröße zu schaffen. Die Nistkästen sind im unmittelbaren Umfeld der Fläche zu platzieren, z. B. in den verbleibenden Gehölzen. Die Ersatzkästen müssen vor Beginn der Brutzeit, die auf die Beseitigung der Gehölze folgt, bereits vorhanden sein.
 - Für jedes in Folge von Rodungen verloren gehende Revier sind 3 Nistkästen mit jeweils spezifischer Größe und Einfluglochgröße zu schaffen. Die Nistkästen sind im unmittelbaren Umfeld der Fläche zu platzieren, z. B. in den verbleibenden Gehölzen. Die Ersatzkästen müssen vor Beginn der Brutzeit, die auf die Beseitigung der Gehölze folgt, bereits vorhanden sein.
 - Die in Folge von Rodungen verloren gehenden Höhlen (Suche durch Baumkletterer oder Hubsteiger nach Blattfall) werden durch drei Nistkästen für Fledermäuse ersetzt. Diese sollten im unmittelbaren Umfeld platziert werden, z. B. in den verbleibenden Gehölzen. Hinsichtlich der Fledermauskästen ist ein möglichst langer Vorlauf anzustreben, d.h. die Kästen sind direkt nach Satzungsbeschluss aufzuhängen.
 - Sofern die Umsetzung der Baumaßnahmen erst in mehreren (>1) Jahren erfolgt, ist eine nochmalige gezielte Suche nach Quartieren durchzuführen, da z. B. Spechthöhlen neu entstehen können.
 - Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen.
In der Vegetationsperiode vor Baubeginn ist der Bereich des Anschlussleises auf Vorkommen von Zauneidechsen (ggf. auch Mauereidechsen) mehrmals zu begehen. Gesicherte Tiere sind abzusammeln und auf andere geeignete Flächen (z.B. im Bereich der Bahnanlagen) zu verbringen. Um ein Einwandern von Zauneidechsen in das B-Plan-Gebiet und damit die Gefahr einer Tötung oder Verletzung zu unterbinden, ist während der Bauzeit (bis zur Errichtung der Lärmschutzwand) eine wirksamer Schutzzaun (z.B. ein Amphibienschutzzaun) gegen die Einwanderung von Zauneidechsen zu erstellen und vorzuhalten.

- Immissionsschutz**
 - Die im Planteil mit L1 bezeichnete Lärmschutzwand ist als geschlossene Brüstung oder hoch absorbierende und fugendichte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 M über dem Straßenniveau der Kreuzstrasse zu errichten.
 - Die im Planteil mit L2 bezeichnete Lärmschutzwand ist fugendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/qm sowie mit einer Höhe von 3,5 M über Schienenoberkante zu errichten.
 - Eine Nutzungsaufnahme der Gebäude im Plangebiet ist erst zulässig, wenn diese beiden Lärmschutzwände hergestellt sind.
 - Baulicher Schallschutz**
Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die in den nachfolgenden stockwerksweisen Darstellungen angegebenen Anforderungen an die Luftschallschutz bei Außenbauteilen eingehalten werden.
Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:



Für nicht gekennzeichnete Fassaden gilt erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB.
Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

Luftwärmepumpen
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50$ dB(A) nicht überschreitet.

- HINWEISE**
- Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Otterfing.
 - Für die Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Leitfaden für die Gestaltung von privaten Freiflächen" des Landratsamtes Miesbach zu beachten.
 - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln ist.
 - Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
 - Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
 - Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
 - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖG) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
 - Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
 - Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
 - Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
 - Die DIN 4109-1/A1:2017-01 kann im Bauamt der Gemeinde Otterfing eingesehen werden.
 - Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.
 - Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Otterfing, den Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Otterfing, den Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister

GEMEINDE OTTERFING

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"PITZARWEG"

3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER
plg | Planungsgruppe Strasser
PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUßERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUENSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

20045_H:\Projekte\STADT-CAD\Otterfing\Pitzarweg\Planung\BP-Auslegung_DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
TRAUNSTEIN, DEN 25.01.2022
NORD