



### ZEICHENERKLÄRUNG:

#### 10 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 1.1.2 **MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsschablone
  - 1.2.1 **GF: 400** / **WH: 6,70** GF: Geschosfläche gem. § 20 BauNVO  
WH: Wandhöhe in Meter
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen
  - 1.3.1 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 1.4 Verkehrsflächen
  - 1.4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - 1.4.1 Privatstraße bestehend
  - 1.4.2 Privatstraße geplant, oder geplante Zufahrt
- 1.5 Grünflächen
  - 1.5.1 private Grünflächen, Ortsrandeinguindung
- 1.7 Sonstige Planzeichen
  - 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.7.3 Maßangabe in Meter
  - 1.7.4 Ein- und Ausfahrt
  - 1.7.6 Firstrichtung
  - 1.7.7 Umgrenzung für Bereiche mit Tiefgaragen und deren Zufahrten, Rampenbauwerke, Rampeneinhausungen und Notausgänge, mit der maximalen Anzahl der zulässigen Stellplätze z.B. 7 Stellplätze
  - 1.7.8 Umgrenzung für Bereiche mit oberirdischen Stellplätzen mit der maximalen zulässigen Anzahl Stellplätze z.B. 3 Stellplätze
  - 1.7.9 Umgrenzung für Bereiche mit Garagen (GA) oder Carports (CP) mit der maximal zulässigen Anzahl Stellplätze z.B. 2 Stellplätze
- 2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:
  - 2.0.1 Flurstücksgrenzen
  - 2.0.2 Flurstücknummern
  - 2.0.4 Bestehende Gebäude
  - 2.0.5 zu pflanzende Bäume, die Lage der einzelnen Bäume darf abweichen
  - 2.0.6 Baum zu erhalten
  - 2.0.7 Baum zu fällen

#### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Plan getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 11 10 BauNVO
  - 1.1. Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Werte der Geschosfläche (GF) der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhen (WH) gem. § 6 Abs. 4 BayBO bestimmt.
  - 2.1. Anrechnung der Geschosfläche nur in Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO. Dachgeschosse sind keine Vollgeschosse.
  - 2.2. Bauweise: § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist der § 23 Abs. 3 BauNVO sinngemäß anzuwenden.
  - 2.3. Die festgesetzte Baugrenze darf überschritten werden für:
    - 2.3.1. untergeordnete erdgeschossige Bauteile (Eingangsvordächer, Aussentreppen, etc.) i.S.d. Art. 6, Abs. 3, Satz 2, BayBO mit einer Tiefe von max. 1,75 m und einer max. Breite von 3,00 m
    - 2.3.2. für Balkone mit einer Tiefe von max. 1,75 m, für Dachüberstände mit einer Tiefe bis zu 1,5 m
    - 2.3.3. für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe bis zu 1,5 m
 Die vorgenannten Bauteile (5.1 - 5.3) müssen zu Garagen, Nebengebäuden und anderen untergeordneten Bauteilen auch benachbarter Gebäude, sowie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO bleibt unberührt. Überdeckungskonstruktionen sind unzulässig. Abweichend davon sind grenzüberschreitende Balkone von Doppelhäusern/Hausgruppen in einheitlicher Breite und Tiefe auszuführen.
3. Äußere Gebäudegestaltung
  - 3.1. Die Gebäudelänge soll mind. 1/4 der Gebäudebreite betragen. Die Gebäude sind als ruhige längsrechteckige Baukörper auszubilden. Eine Fassadengliederung soll durch masseliche geteilte Fenster oder Balkonanordnungen erfolgen. Asymmetrische Fensterstellungen sind nicht zulässig. Die Außenwände von Doppelhäusern sind hinsichtlich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind glatt zu verputzen oder mit einer vertikal oder horizontal gegliederten Holzverkleidung zu verkleiden. Glasfassaden und mehrgeschossige Verglasungen sind unzulässig. Leuchtende, reflektierende oder grelle Materialien und Farben dürfen an den Fassaden nicht verwendet werden. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik, etc.), diese dürfen an Fassaden und Dächern angebracht werden.
  - 3.2. Dachgestaltung
    - 3.2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 24-28° zulässig. Firstrichtungen gemäß Planzeichnung.
    - 3.2.2. Der Dachüberstand von Hauptgebäuden muss mindestens 1m betragen.
    - 3.2.3. Für Nebengebäude und Garagen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15-20° zulässig. Erdgeschossige Nebengebäude (Wintergärten, Erker, etc.) sowie Aufzugüberfahrten dürfen auch mit abgeschleppten Pultdächern ausgeführt werden. Die Dachneigung dieser Pultdächer ist von 5-15° zulässig.
  - 3.2.4. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen, sowie von zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind mit gleicher Dachneigung, gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
  - 3.2.5. Als Material der Dacheindeckung sind naturrote Dachsteine, -ziegel zu verwenden. Aufzugüberfahrten dürfen mit Blech eingedeckt werden. Auf Wintergärten und bei Terrassenüberdachungen ist Glas zulässig.
  - 3.2.6. Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche oder auf der Dachfläche ohne Flächenbegrenzung. Die Anlagen sind winkelig mit der Dachfläche zu erstellen und zu geschlossenen Flächen zusammenzufassen. Die Eindeckrahmen sind so zu behandeln, dass sie nicht metallisch glänzen.
  - 3.2.7. Dachgauben, Dachhinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen davon sind technisch notwendige Anlagen wie Aufzugüberfahrten.
  - 3.2.8. Ab einer Gebäudelänge von 16m ist ein Quergiebel mit einer Breite von maximal 1/3 der Wandlänge zulässig. Am Quergiebel darf die im Plan festgesetzte maximale Wandhöhe überschritten werden. Der First der Quergiebel darf den First des Hauptdachs nicht übertagen.
  - 3.2.9. Dachflächenfenster sind im gleichen Winkel wie die Dachfläche anzubringen.
4. Einfriedungen
  - 4.1. Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.
  - 4.2. Einfriedungen sind als senkrechte Holzlatenzäune, Staketenzäune oder als waagrecht Breiterzäune (max. 3 Bretter) auszuführen. Jägerzäune sind unzulässig.
  - 4.3. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind auch als Maschendrahtzäune oder sogenannte Wildschutzzäune, ebenfalls sockellos mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
  - 4.4. Für Doppel- und Hausgruppenhäuser 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. Garagen
  - 5.1. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Anstelle von Garagen können auch offene Stellplätze oder Carports errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze bleibt auch dann unverändert.
6. Stellplätze
 

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zu errichten.
7. Fahrradstellplätze
 

Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) sind für Wohneinheit mindestens 2 weitergeschützte Fahrradstellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Die Fläche eines Fahrradstellplatzes muss mindestens 1,5m<sup>2</sup> aufweisen. Jeder Fahrradstellplatz muss direkt zugänglich sein. Die Fahrradstellplätze können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
8. Nebenanlagen
 

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Grundfläche dieser Gebäude beträgt bei Einfamilien- und Doppelhäusern 10m<sup>2</sup> pro Haus. Bei Mehrfamilienhäusern 6m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe darf 2,3m bis OK Traufplatte nicht überschreiten.
9. Tiefgaragen
  - 9.1. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
  - 9.2. Die Rampenneigung von Tiefgaragen darf maximal 18% betragen. Die Rampen sind zu überdecken und die Zufahrten mit Toren zu verschließen. Vor den Rampen ist ein Stauraum von mindestens 3m zur Straße einzuhalten.
  - 9.3. Die Überdeckung von Tiefgaragen muss im nicht überbauten Bereich mind. 60cm betragen.
10. Immissionsschutz
 

10.1. An Gebäuden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind schallschützende Maßnahmen durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabge-

- wandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahme kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- 10.2. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensteranzahl) des zu betrachtenden Raumes muss ein bestimmtes gemittelt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> gem. nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen. Die Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> gem. der bestehenden Bebauung sind in Anlage 4 der schallschützenden Untersuchung ACB-0619-873402 vom 25.06.2019 dargestellt. Diese können bei Neubau bzw. Umbau zur Orientierung herangezogen werden. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
11. Grünordnung
    - 11.1. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.
    - 11.2. Die Bereiche der Ortsrandeinguindung sind dauerhaft frei von Bebauung zu halten. Auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Erbschließungen sind dort nicht zulässig. Der Ortsrand ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - 11.3. Zusätzlich ist je 5 oberirdischen Stellplätze ein Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.
    - 11.4. Zu pflanzende Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen Mindeststammumfang 14cm
    - 11.5. Heckenpflanzungen sind nur aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig mit einem Pflanzabstand von min. 0,50 m zur Grundstücksgrenze und einer Wuchshöhe bis max. 2,00 m.
    - 11.6. Erhaltungsgebot: Die nach den Festsetzungen dieser Grünordnung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung gleicher Art und Sorte zu ersetzen.
    - 11.7. Für die als zu fällen festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Wuchsform entsprechend Pflanzzeichnung vorzunehmen. Die als zu fällen festgesetzten Bäume dürfen nur im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben gefällt werden.
    - 11.8. Pflanzliste für standortgerechte und heimische Gehölze (beispielhafte Auswahl)
 

Bäume 1. Wuchsordnung	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Acer platanoides	Hängebirke
Betula pendula	Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 2. Wuchsordnung	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Prunus avium
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Melbire
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Pflaferhütchen
Euonymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schliehe
Prunus spinosa	Wildrosenarten
Rosa spec.	Schwarzer Holländer
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

#### B) Hinweise

1. Spielplätze: Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BayBO sind bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten Kinderspielflächen zu errichten und zu unterhalten. Der Spielplatz ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Mindestgröße und Ausstattung gemäß DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ (60m<sup>2</sup>). In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplans ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden oder geplant.
2. Freiflächen: Die ungebauten Flächen sind, soweit sie nicht Flächen für Stellplätze oder Spielplätze sind durch geeignete Maßnahmen zu begrünen und naturnah zu gestalten.
3. Stromversorgung: Oberirdische Anlagen zur Stromversorgung wie Verteilerkästen udgl. sind auf den Grundstücken hinter Straßen- oder Bürgersteiganteile in die Einfriedung zu integrieren und auf Privatgrund zu dulden. Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
4. Befestigte Flächen, oberirdische Stellplätze: Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit direkt versickern kann. Die Aufteilung der Stellplätze soll mit einer Fließrichtung unterschiedlichen Materials erfolgen um eine raumparende Anordnung der Kraftfahrzeuge zu erreichen.
5. Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern sind in Form und Gestaltung den Gebäuden anzupassen und in die Garage, Nebengebäude oder die Einfriedung zu integrieren.
6. Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschlusste Niederschlagswasser ist über Sickerkanäle im Untergrund zu versickern. Die Versickerung soll möglichst über Sickermulden erfolgen. Sickergruben sind ebenfalls zulässig. Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
7. Leitfäden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Flächen: Der „Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen“, herausgegeben vom Landratsamt Miesbach, 2011 ist zu beachten.
8. Gestaltung von Solaranlagen: Der „InfoBrief 8“ der Regierung von Oberbayern „Solaranlagen gut gestalten“ von 2008 ist zu beachten.
9. Genehmigungsplanung: Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere die Befestigung sowie die Art der Flächenbefestigungen im Außenraum etc. nachzuweisen ist.
10. Immissionsschutz: Die Schallschützende Untersuchung Bebauungsplan Nr. 51 „Markweg – Adalbert-Stifter-Ring“ Gemeinde Otterfing“ ACB-0619-873402 der Azon GmbH vom 25.06.2019 ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.
11. Verweis auf die „Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen“ (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Otterfing vom 10.04.1996.
12. Verweis auf die „Verordnung der Gemeinde Otterfing über den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Otterfing“ (Baumschutzverordnung) vom 24.06.2014

#### Vermerke zum beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Otterfing hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Markweg – Adalbert-Stifter-Ring im beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte analog § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 und Abs. 4 BauGB am ..... ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln.
 

Otterfing, den ..... 1. Bürgermeister
2. Unterrichtung der Öffentlichkeit: Der Gemeinderat Otterfing hat mit Beschluss vom ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit erhielt gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom ..... Gelegenheit, sich über die Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert.
 

Otterfing, den ..... 1. Bürgermeister
3. Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde anschließend entsprechend § 13 Nr. 2, 2 HS BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln bekannt gemacht.
 

Otterfing, den ..... 1. Bürgermeister
4. Behörden-/ Trägerbeteiligung: Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1 HS BauGB in der Zeit vom ..... durchgeführt.
 

Otterfing, den ..... 1. Bürgermeister
5. Satzungs/änderungsbeschluss: Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
 

Otterfing, den ..... 1. Bürgermeister
6. Bekanntmachung: Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesen Tagen zu den üblichen Diensten im Rathaus der Gemeinde Otterfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan (III) mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
 

Otterfing, den ..... 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan Nummer.51

"Markweg - Adalbert-Stifter-Ring"

02.03.2020  
Gemeinde Otterfing



M= 1:500

Zach Architekten GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Staudenfeldweg 18 | 83024 Otterfing  
Tel.: + 49 - (0) 8024 - 91385  
Fax: + 49 - (0) 8024 - 49177  
email: zach\_architekten\_gmbh@gmx.de  
www.zacharchitekten-gmbh.de

Planfertiger: .....