

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs §9 (BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sondergebiet § 10 BauNVO für Sport und Freizeit
 - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - Private Grünfläche
- Maß der baulichen Nutzung
 - I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (4) BauNVO
 - 1000 Geschossfläche gem. § 20 BauNVO
 - 750 Grundfläche gem. § 19 BauNVO
 - 24,0 Grundfläche gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (4) BauNVO
- Geschossfläche gem. § 20 BauNVO
- Grundfläche gem. § 19 BauNVO
- Geschossfläche der Betriebswohnungen maximal
- Bauweise, -linie, -grenzen, -gestaltung
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - SD 22-27* Satteldach mit Dachneigung
 - TH 6,50 Traufhöhe, gemessen von OKFB EG bis OK Traufplatte
 - WH 2,70 Wandhöhe an der Traufe, gemessen von OK Gelände bis Aussenkante Dachhaut, lt. BayBO
 - o offene Bauweise § 2 (2) Bau NVO
 - Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsbegleitendes Grün
 - Gehweg
 - Sichtdreieck
 - Fläche von sich behindernden Bepflanzungen, Bepflanzungen und Ablagerungen freihalten
 - Pflanzbindung gem. §9(1) Nr. 25 BauGB
 - Bäume zu entfernen
 - Bäume zu erhalten
 - Bäume zu pflanzen entsprechend Pflanzliste
 - Sträucher zu pflanzen entsprechend Pflanzliste
 - Sonstige Festsetzungen
 - Maßzahl in m
 - St Stellplatzfläche
 - Ge Garagenfläche
 - TGA Tiefgaragenfläche
 - Zufahrt
 - geplante Gebäude
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Trafostation
 - Baugebiet
 - Lärmschutzwand
 - Parkbucht
 - Hinweise
 - bestehende Haupt- oder Nebengebäude
 - Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Spielplatz 120m²
 - Nutzungsschablone
 - Baugebiet Zahl der Geschosse
 - Dachform und -neigung Traufhöhe (OK Traufplatte)
 - Bauweise

Textliche Festsetzungen Baurechtlich

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO**

1.1 Nach § 6 BauNVO mit MI als Mischgebiet.
Im Baugebiet D ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.
1.2 Nach § 8 BauNVO mit GE als Gewerbegebiet.
Betriebe und Anlagen sowie auch Abfallentsorgungsanlagen und Abfallumschlagplätze, welche der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, sind weder allgemein noch ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig.
Unzulässig sind abwasserintensive Betriebe.
1.3 Nach § 10 BauNVO mit SO als Sondergebiet für Sport und Freizeit.
Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken sowie Anlagen für sportliche Zwecke (mit Ausnahme des Sondergebiets SO für Sport und Freizeit gemäß § 10 BauNVO), sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im GE und MI nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO nach Einspruch im Plan.**

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22-25 BauNVO
Nach § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist der § 23 (3) BauNVO sinngemäß anzuwenden.
3.1 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind im GE Gebäudehöhen bis 16,0m zulässig.
3.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der festgesetzten überbauten Flächen im Baugebiet GE und MI geringere Abstandsflächen als nach Art. 6, Absatz 3 a BayBO vorgeschrieben, ergeben, sind diese zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB.
First- und Gebäudekanten sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
5. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB und Art. 55 und 56 BayBO. Die nach Art. 55 und 56 BayBO nachzuweisenden Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl herzustellen. Für das Baugebiet E sind hinsichtlich der Wohngebäude 12 Stellplätze festzusetzen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Otterfing. Soweit sich aus der Stellung der Garagen unter Ausnutzung der festgesetzten überbauten Flächen am Wendepunkt im MI ein geringerer Stauraum ergibt, ist dieser zulässig.
5.1 Im Bereich B sind ausreichende, ohne zeitliche Beschränkung anfahrbare LKW Stellplätze und Wartezonen zu errichten. Die Ladezone ist nur im geplanten Bereich möglich.
5.2 Im Baugebiet B, südliches Grundstück ist innerhalb der Baugrenzen im EG das Abstellen von PKW zulässig.
6. Geräteschuppen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen dürfen eine Grundfläche von 6m² und eine Wandhöhe von 2,3 m bis OK Traufplatte nicht überschreiten. Dachdeckung und Dachneigung wie Hauptgebäude. Vordächer an Traufe max. 30cm an Ortsgang bis 1,50m.
6.1 Für den Bereich B sind an den LKW Standplätze WC und Aufenthaltsraum, zeitlich unbegrenzt erreichbar, zu errichten.
- Grünflächen**
Die nicht überbauten Teile der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Terrassen etc.) angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Einzelbäume**
Pflanzen nach Maßgabe der Festsetzungen: Die im Planfestgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. (Abweichungen von ca. 2,0m nach alten Stellen sind möglich).
An der Georg Hardt Straße, westlich, sind schmalkronige Bäume zu pflanzen: Carpinus betulus Fraxinus excelsior Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa alpinum Rosa arvensis Rosa canina Rosa caesia Rosa glauca Rosa pendulina Rosa rubiginosa Rosa rugosa Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Salix daphnoides Salix purpurea Salix repens Salix rosmarinifolia Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Alnus incana Betula pendula Betula pubescens Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Lonicera xylosteum Malus silvestris Populus tremula Prunus avium Prunus padus Prunus pyramidalis Quercus robur Salix fragilis Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Standort geeignete Obstbaumsorten

Textliche Festsetzungen Baurechtlich

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO**

1.1 Nach § 6 BauNVO mit MI als Mischgebiet.
Im Baugebiet D ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.
1.2 Nach § 8 BauNVO mit GE als Gewerbegebiet.
Betriebe und Anlagen sowie auch Abfallentsorgungsanlagen und Abfallumschlagplätze, welche der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, sind weder allgemein noch ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig.
Unzulässig sind abwasserintensive Betriebe.
1.3 Nach § 10 BauNVO mit SO als Sondergebiet für Sport und Freizeit.
Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken sowie Anlagen für sportliche Zwecke (mit Ausnahme des Sondergebiets SO für Sport und Freizeit gemäß § 10 BauNVO), sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im GE und MI nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO nach Einspruch im Plan.**

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22-25 BauNVO
Nach § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist der § 23 (3) BauNVO sinngemäß anzuwenden.
3.1 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind im GE Gebäudehöhen bis 16,0m zulässig.
3.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der festgesetzten überbauten Flächen im Baugebiet GE und MI geringere Abstandsflächen als nach Art. 6, Absatz 3 a BayBO vorgeschrieben, ergeben, sind diese zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB.
First- und Gebäudekanten sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
5. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB und Art. 55 und 56 BayBO. Die nach Art. 55 und 56 BayBO nachzuweisenden Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl herzustellen. Für das Baugebiet E sind hinsichtlich der Wohngebäude 12 Stellplätze festzusetzen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Otterfing. Soweit sich aus der Stellung der Garagen unter Ausnutzung der festgesetzten überbauten Flächen am Wendepunkt im MI ein geringerer Stauraum ergibt, ist dieser zulässig.
5.1 Im Bereich B sind ausreichende, ohne zeitliche Beschränkung anfahrbare LKW Stellplätze und Wartezonen zu errichten. Die Ladezone ist nur im geplanten Bereich möglich.
5.2 Im Baugebiet B, südliches Grundstück ist innerhalb der Baugrenzen im EG das Abstellen von PKW zulässig.
6. Geräteschuppen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen dürfen eine Grundfläche von 6m² und eine Wandhöhe von 2,3 m bis OK Traufplatte nicht überschreiten. Dachdeckung und Dachneigung wie Hauptgebäude. Vordächer an Traufe max. 30cm an Ortsgang bis 1,50m.
6.1 Für den Bereich B sind an den LKW Standplätze WC und Aufenthaltsraum, zeitlich unbegrenzt erreichbar, zu errichten.
- Grünflächen**
Die nicht überbauten Teile der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Terrassen etc.) angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Einzelbäume**
Pflanzen nach Maßgabe der Festsetzungen: Die im Planfestgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. (Abweichungen von ca. 2,0m nach alten Stellen sind möglich).
An der Georg Hardt Straße, westlich, sind schmalkronige Bäume zu pflanzen: Carpinus betulus Fraxinus excelsior Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa alpinum Rosa arvensis Rosa canina Rosa caesia Rosa glauca Rosa pendulina Rosa rubiginosa Rosa rugosa Salix aurita Salix caprea Salix cinerea Salix daphnoides Salix purpurea Salix repens Salix rosmarinifolia Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Alnus incana Betula pendula Betula pubescens Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Lonicera xylosteum Malus silvestris Populus tremula Prunus avium Prunus padus Prunus pyramidalis Quercus robur Salix fragilis Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Standort geeignete Obstbaumsorten

3 Fahnenmasten mit 2m² und 4.0m Höhe bei Grundstücken unter 3000m², 5 Fahnenmasten bei Grundstücken über 3000m².
Vermerke zum beschleunigten Bebauungsplanänderungsverfahren gem. § 13a BauGB

1. **Änderungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Otterfing hat in seiner Sitzung am die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet neu“ 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 Anstaltstafeln.

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 Einreichung 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 Bebauungsplanänderungsentwurf wurde mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
Die Auslegung wurde am ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Anstaltstafeln 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 bis durchgeführt.

Otterfing, den
1. Bürgermeister

5. **Satzungs(änderungs)beschluss**
Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Otterfing, den
1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung**
Der Satzungs(änderungs)beschluss des Gemeinderates vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Anstaltstafeln am bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesen Tagen zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Otterfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Otterfing, den
1. Bürgermeister

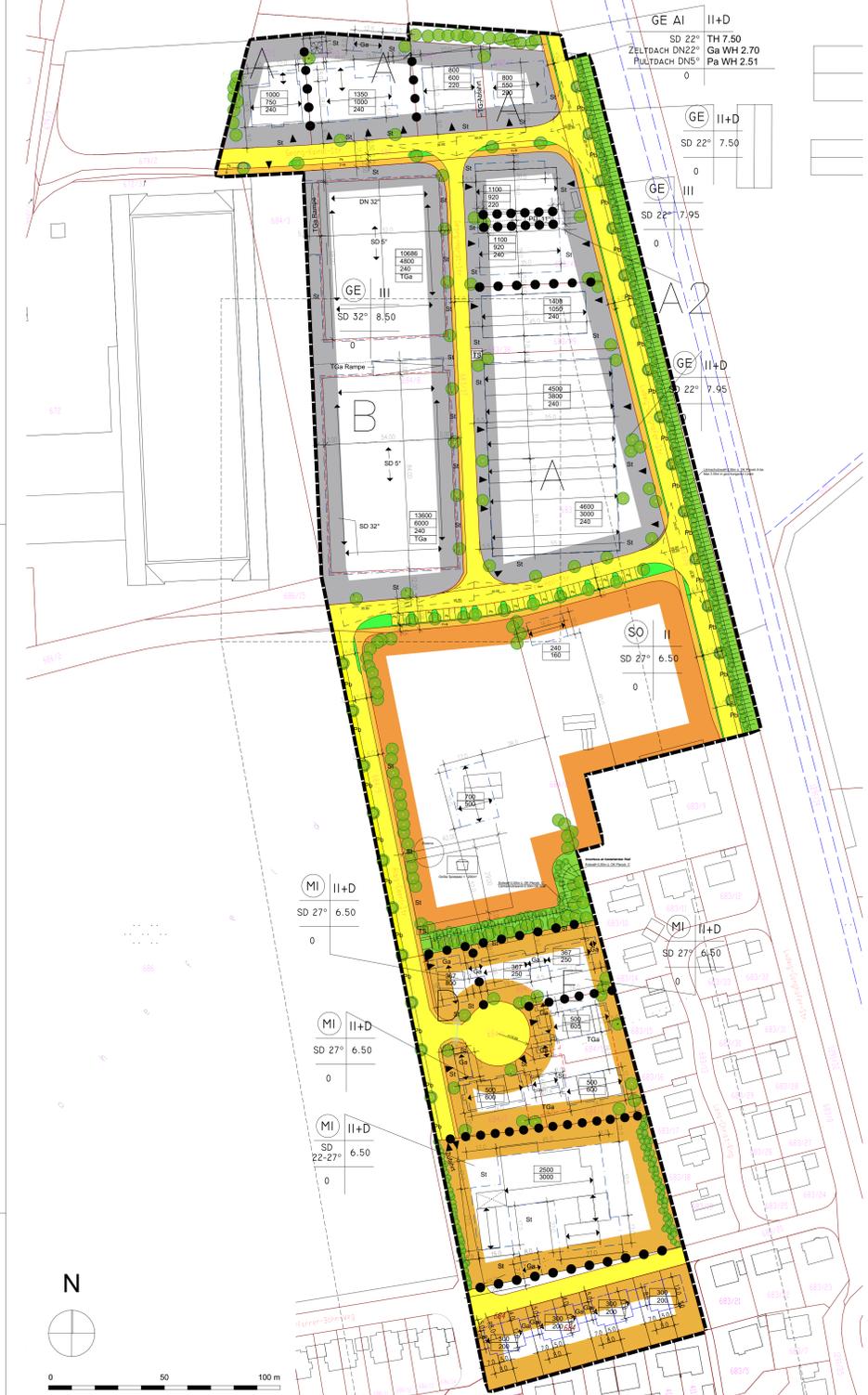
21. Änderung, Bebauungsplan Nr.37 "Gewerbegebiet neu"

16.10.2020
Gemeinde Otterfing

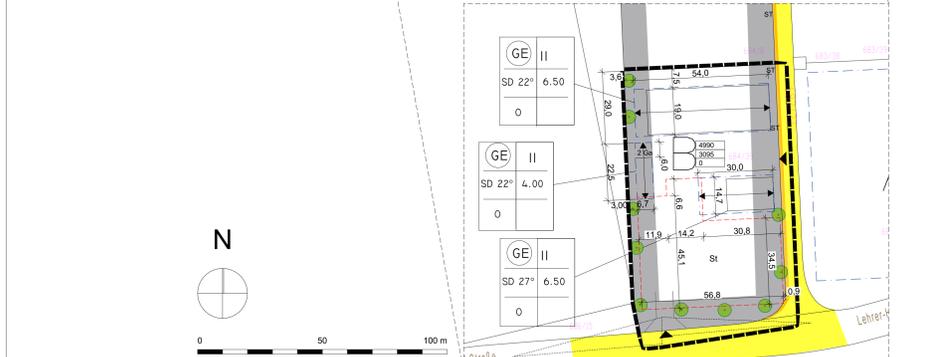


M= 1:1000

Zach Architekten GmbH
Architekten und Stadtplaner
Staudenfeldweg 18 | 83624 Otterfing
Tel.: +49 (0) 8024 - 91385
Fax: +49 (0) 8024 - 40177
email: zach_architekten_gmbh@gmx.de
www.zacharchitektenmb.de



0. rechtsgültiger Bebauungsplan 1:1000



21. Änderung 1:1000

- Immissionen**
10.1 Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.
10.2 Bei Wohnungen an der Bahnlinie sind die bahnspezifischen Aufenthaltsräume mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszustatten.
Im Bereich von 40m bis zum Gleiskörper ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb sich nicht auf die Gebäude auswirken.
10.3 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogenes Schalleistungspegel von 57dB(A) pro Quadratmeter nicht überschreitet. Für Schallschutzberechnungen ist die VDI-Richtlinie 2714 "Schallschutzberechnungen im Freien" (z. Z. vom Januar 1998) sowie die VDI-Richtlinie 2720 Bl. 1 "Schallschutz durch Absorption im Freien" (z. Z. vom März 1997) anzuwenden.
10.4 Im GE sind Betriebswohnungen nur zulässig, wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten einer § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle nachweist, dass vor den Wohn/Schlaftraumräumen der Betriebswohnungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm '98 für Gewerbegebiete von 55dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (22.00-6.00Uhr) nicht überschritten werden, auch wenn auf den umliegenden betriebsfremden Gewerbeflächen der in unbeschränkten Gewerbegebieten übliche flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) pro Quadratmeter am Tag und der eingeschränkte flächenbezogene Schalleistungspegel von 57 dB(A) pro Quadratmeter nachts ausgeschöpft werden.
(Nachweis der Richtwerteneinhaltung z. B. aufgrund von günstiger Wohnraumorientierung und ausreichender Bauschalldämmung oder notfalls auch durch Festverglasung von Fenstern i.V.m. schalldämmender Belüftungsmöglichkeit)
10.5 Im Baugebiet D und E sind auf der Nordfassade Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III erforderlich. Im Baugebiet D und E sind alle schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Büroräume) nach Süden zu verlagern. Nur im Gewerbegebäude vom Baugebiet D können auch nach Norden orientierte Büroräume im EG zugelassen werden. An der Nordseite der Dächer der Baugebiets D und E dürfen in schutzbedürftigen Räumen keine zu öffnenden Dachflächenfenster eingebaut werden.
Im Dachbereich ist ein ausreichendes Schalldämmmaß von 35 db einzuhalten.
- Höhen**
Die maximale Höhe zwischen OK Fertigfußboden über dem Keller (EG Fußböden-) und Oberkante Traufplatte beträgt im MI und SO 6,50m und im GE im Bereich A 7,50m bzw. 7,95m und im Bereich B 8,50m. Im Bereich A1 sind zulässig: Hauptgebäude TH von 7,50m, Garagen VH von 2,70m und Pavillon VH von 2,51m. Die Erdgesch. Fußbodenhöhe -OK Rohdecke über Keller darf maximal 25cm über dem Anschnitt der Strassenfläche liegen, von dem aus das Grundstück erschlossen wird. Ein Kniestock über dem 1.OG darf unter Einhaltung der maximalen Traufhöhe von OKFB des DG bis DG bis OK Traufplatte 1,50m hoch sein. Laubsenkungen bis zu einer Tiefe von 1,20m unter OK-EG-Fertigfußboden sind zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse**
Im GE Bereich A, nördlicher Teil, und A1 sind 3 Vollgeschosse zulässig, wenn diese weniger als 50% der Gebäudegrundfläche einnehmen.
- Erschließung**
Elektroverteilerkästen sind auf dem Privatgrundstück an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu dulden.