

Gemeinde

Ottobrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 134

**für den Bereich östlich der Rosenheimer
Landstraße, südlich der Putzbrunner
Straße, westlich der S-Bahn und nörd-
lich der Ottostraße**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Wißmann, Salazar, Beregovskaia, Geßl QS: ChS

Aktenzeichen

OTB 2-80

Plandatum

14.09.2021 (Satzungsbeschluss)
04.05.2021 (3. Entwurf)
10.11.2020 (2. Entwurf)
16.06.2020 (1. Entwurf)
24.09.2019 (Vorentwurf)

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4 1-005612019/BL

Rechtskräftig seit 11.11.2021

Exemplar für Bauleitplanung / ~~Bauvollzug~~ des
Landratsamtes München



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.4	Bodenschutz	8
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage.....	8
4.2	Veränderungssperre.....	9
4.3	Gestaltung.....	9
4.4	Nutzungen.....	10
4.5	Erschließung	11
4.6	Emissionen	12
4.7	Flora/ Fauna.....	12
4.8	Boden.....	12
4.9	Denkmäler.....	13
4.10	Wasser.....	13
5.	Planinhalte	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen.....	14
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
5.5	Bauliche Gestaltung	20
5.6	Verkehr und Erschließung	20
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	22
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	28

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ottobrunn hat am 8.05.2018 beschlossen, für vorliegendes Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Bearbeitung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München betraut. Das Gebiet liegt im Zentrum Ottobrunns in dem Geviert zwischen Putzbrunner Straße, S-Bahn-Strecke Giesing - Kreuzstraße, Ottostraße und Rosenheimer Landstraße. Das Plangebiet umfasst rd. 40,9 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollzieht sich seit einigen Jahren ein Prozess der baulichen Nachverdichtung, bei dem der ältere Einfamilienhausbestand durch eine neue, dichtere Bebauung Zug um Zug ersetzt wird. Dieser Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozess geht häufig mit einem Verlust der Durchgrünung der Grundstücke einher. Durch den Verdichtungsdruck bedroht, sind vor allem die bislang überwiegend von Gebäuden und Stellplätzen freigehaltenen Vorgärten der Wohnbebauung sowie die rückwärtigen Gärten. Bei der Neubebauung häufig vernachlässigt, wird zudem die Ausstattung der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern. Wesentlichen Einfluss auf die Gestaltqualität der gemischt oder zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke haben Anzahl und Ausführung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Mit steigender Gebäude- und Bewohneranzahl nimmt auch der Bedarf an Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken und deren Flächenverbrauch zu.

Die Gemeinde Ottobrunn beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans die Vorgartenzonen der Grundstücke als grünes Straßenbegleitgrün zu erhalten bzw. aufzuwerten und von jeglicher baulichen Nutzung, auch der als Stellplatzfläche, frei zu halten. Die zusammenhängenden rückwärtigen Gärten sollen ebenfalls erhalten bleiben. Es sollen ferner Regelungen zur Bepflanzung und zur Ausstattung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern gefunden werden, um eine angemessene Begrünung der Grundstücke dauerhaft zu sichern. Auch soll die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geregelt werden. Die Vorgaben zur Gestaltung beziehen sich dabei ausschließlich auf Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft kein neues Baurecht. Seine Aufgabe ist es steuernd Einfluss zu nehmen auf die Umsetzung der bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte, die Grundstücke baulich zu nutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes im Geltungsbereich hinzuwirken.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist vorliegend möglich, wenn durch die Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen nicht wesentlich verändert wird. Dies ist hier der Fall: Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben höchstens einen unwesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenzone, zur Bepflanzung der Baugrundstücke, zur Begrenzung der Größe der Nebenan-

lagen und zur Anzahl und Gestaltung der Kfz- und Fahrradstellplätze sind nicht geeignet einen wesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab zu nehmen. Auch die Festsetzungen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen in sechs von insgesamt 25 Bauquartieren ändern den Zulässigkeitsmaßstab allenfalls geringfügig. Anders verhielte es sich, wenn der Bebauungsplan bestehende Baurechte beispielsweise durch Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche stark einschränken oder erweitern würde. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

In dem vorliegenden Bebauungsplan besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete und es sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

OttoBrunn liegt im Verdichtungsraum der Metropole München laut Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1.03.2018. Laut Regionalplan der Region München vom 1.4.2019 ist OttoBrunn als Grundzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche bzw. Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Entsprechende Flächen kommen für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (Grundsatz 2.1), dort ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Ziel 2.3). Zudem sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Ziel 4.1). Für die Erholung und das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (Ziel 4.5).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde OttoBrunn stellt für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet (Südwesten), Grünflächen (Parkanlagen), Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen) und Standorte für Trafostationen dar.

Die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 1699, 1699/7, 1699/8, 1699/9 an der Johann-Sebastian-Bach-Straße sind bereits bebaut bzw. werden aktuell bebaut. Sie sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächennutzungsplan hier zu ändern und ein allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Vorgarten) auf den o. g. Grundstücken an der Johann-Sebastian-Bach-Straße widerspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Vom Geltungsbereich umschlossen, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans liegt der Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 113 Mozart- / Wilhelm-Busch-Straße. Dieser Bebauungsplan wurde inzwischen zwei Mal geändert, er setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Vom Geltungsbereich umschlossen, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerdem der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet zwischen Bruckner-/Hubertus-/Wilhelm-Busch-Straße. Dieser Bebauungsplan wurde für die Grundstücke nördlich und südlich der Hubertusstraße zwischen Haydnstraße, Johann-Sebastian-Bach-Straße und Brucknerstraße geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 überschneidet sich zum Teil mit den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 69 und Nr. 39. Diese werden in den Überschneidungsbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 134 ersetzt. Einzelne Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden in den Bebauungsplan Nr. 134 übernommen. Der Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplans wird angepasst, um die Sichtdreiecke (Sichtfelder) vollständig innerhalb des Geltungsbereichs festsetzen zu können.

- Bebauungsplan Nr. 69

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1711/15 und 1708/22 nur Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Deswegen wird der Bebauungsplan Nr. 69 teilweise ersetzt (nur im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1711/15 und 1708/22) und die Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 134 übernommen.

Bei dem Grundstück Fl. Nr. 1711/15, wird die kleine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche herausgenommen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 teilweise bis zur Mitte der Mozartstraße und der Eichendorffstraße erweitert, um die Sichtdreiecke (Sichtfelder) vollständig innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche festsetzen zu können.

Die Straßenbegrenzungslinie und Sichtdreiecke (Sichtfelder) werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

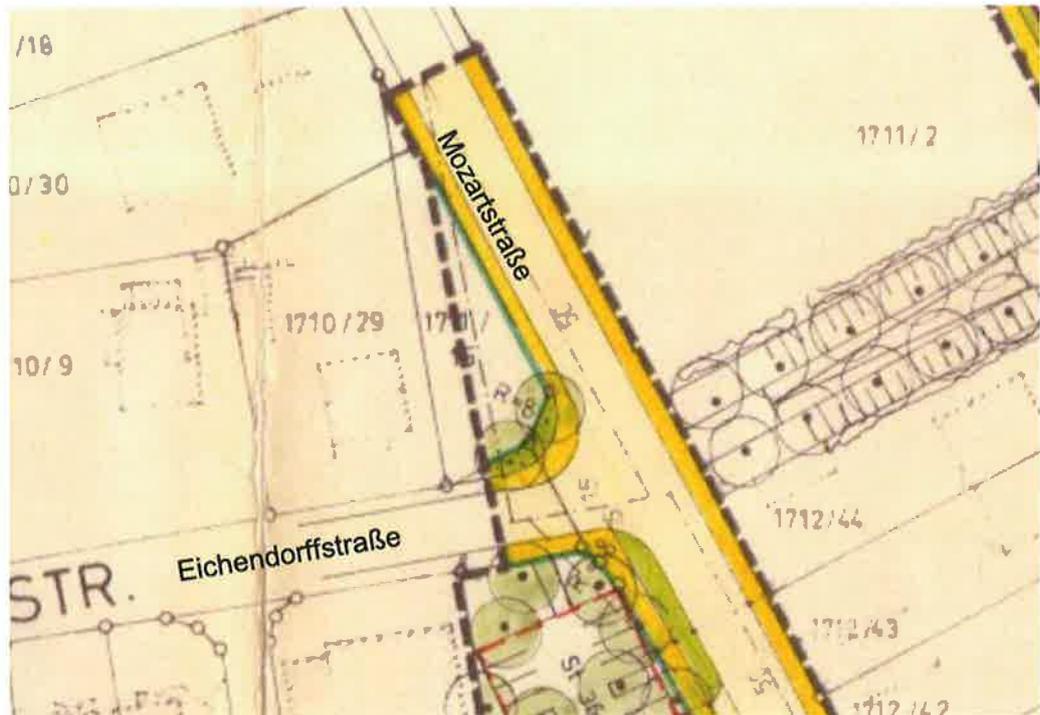


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69, Bereich Fl. Nr. 1711/15, ohne Maßstab



Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69, Bereich Fl. Nr. 1708/22, ohne Maßstab

lichen Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien nicht mit der aktuellen digitalen Grundkarte überein.

Aus städtebaulichen und bodenrechtlichen Gründen wird eine notarielle Anpassung angestrebt, um die Unstimmigkeiten zu beheben. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 134 entspricht dem bebauten Stand der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Putzbrunner Straße und der Ottostraße und ersetzt teilweise die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in ihrem Geltungsbereich.

3.4 Bodenschutz

Das Plangebiet ist, bis auf einzelne Grundstücke, bereits vollständig bebaut. Die aufgrund von § 34 BauGB mögliche Nachverdichtung sorgt für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bereits erschlossenen Innenbereich. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene Eingriffe in den Boden werden dadurch minimiert.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen. Die Bauquartiere sind zur besseren Übersicht fortlaufend mit den Ziffern 1 bis 24 und der Ziffer 5.1 nummeriert. Ein Bauquartier umfasst jeweils die von der Straßenbegrenzungslinie und ggf. dem Geltungsbereich begrenzte Fläche. Der Geltungsbereich 2 umfasst das Bauquartier 5.1.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Putzbrunner Straße und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110
- Im Osten durch die Bahnstrecke Giesing – Kreuzstraße
- Im Südosten durch den Bebauungsplan Nr. 81 (zwischen den beiden Geltungsbereichen liegend, Bauquartier 15 und 15 a)
- Im Süden durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 59a neu, Nr. 59 b neu, Nr. 133, Nr. 69 und Nr. 90
- Im Südwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94
- Im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10R (3. Änderung)
- Im Nordwesten durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 10M, Nr. 10B und Nr. 123
- Nicht Teil des Geltungsbereichs sind die innenliegenden Gebiete des Bebauungsplans Nr. 113 sowie des Bebauungsplanes Nr. 7

Der Bebauungsplan umfasst rund 600 Baugrundstücke, das Plangebiet ist eben und voll erschlossen.

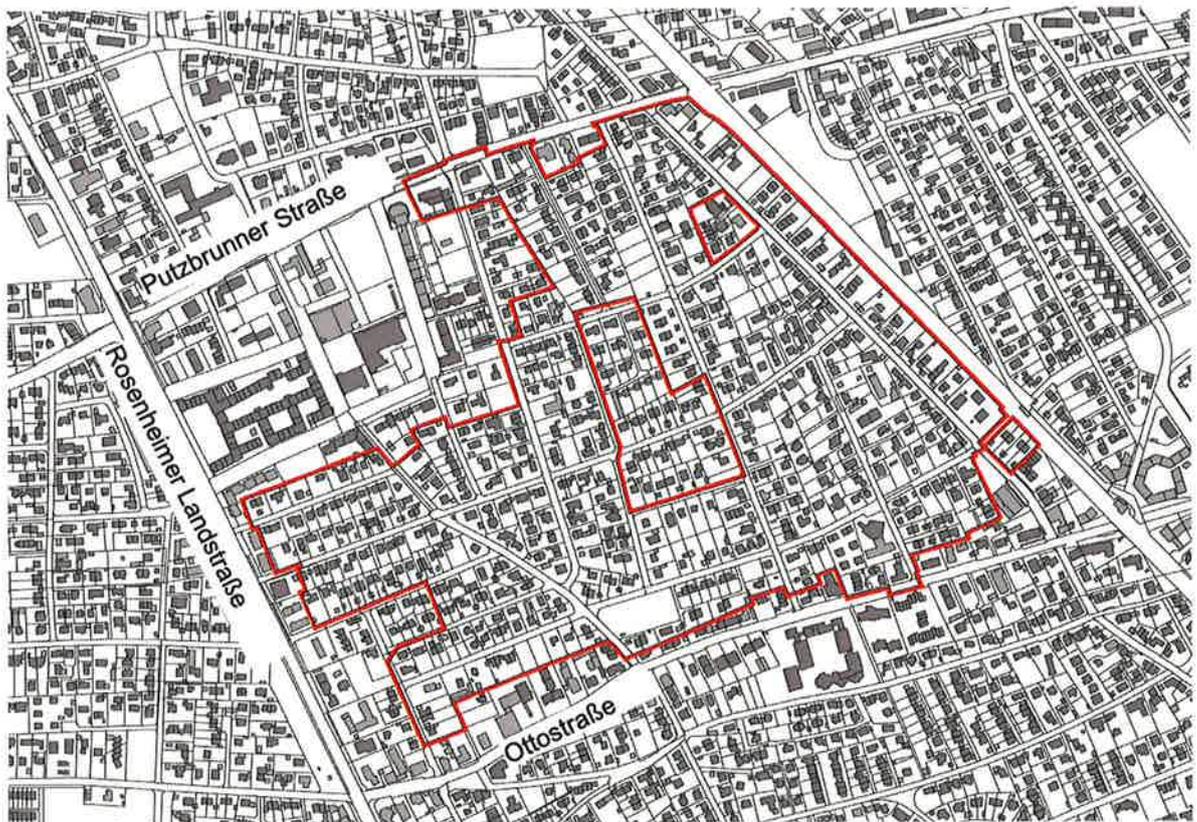


Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04 / 2020

4.2 Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die Gemeinde Ottobrunn am 21.06.2018 eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Ziele des vorliegenden Bebauungsplans in Kraft gesetzt. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 03.03.2020 um ein Jahr verlängert. Am 04.05.2021 wurde eine nochmalige Verlängerung von einem weiteren Jahr beschlossen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1711/32 ist durch den Bebauungsplan Nr. 81 „Fuß- und Radwegunterführung“ überplant. Deswegen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 im Bereich vom Fl. Nr. 1711/32 herausgenommen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist entsprechend angepasst worden.

4.3 Gestaltung

Das Plangebiet ist geprägt von Einzel- und Mehrfamilienhäusern aus allen Bauepochen der Zeit seit dem 2. Weltkrieg. Der Bestand aus der Vorkriegszeit ist inzwischen fast vollständig abgebrochen und durch neuere Gebäude ersetzt. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig mit ausgebautem Dach und in den Randbereichen zur Putzbrunner Straße und zur Ottostraße teilweise dreigeschossig. Als Dachform dominiert das Satteldach.

Das Gebiet ist insgesamt gut durchgrünt. Viele Grundstücke weisen einen großen,

alten Baumbestand, eine Vielzahl von Gehölzen und großzügige rückwärtige Gärten auf. Die Vorgartenzone der Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 5 m ist weitgehend unbebaut. Ausnahmen sind in der Karte der Bestandsaufnahme „Grünstrukturen“ in der Anlage gekennzeichnet (s. Anlage Bestandsaufnahme v. 24.09.2019).

Der öffentliche Straßenraum ist mit Ausnahme der Straßen, die als verkehrsberuhigter Bereich umgebaut sind, nicht mit Straßenbäumen bepflanzt.



Abb. 6 Straßenraum Mozartstraße



Abb. 7 Straßenraum Eichendorffstraße (verkehrsberuhigter Bereich)

4.4 Nutzungen

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Ortsmitte von Ottobrunn mit Rathaus, öffentlichen Grünflächen, Kultur- und Veranstaltungsräumlichkeiten, Einzelhandel und Gastronomie. Das Plangebiet ist hiervon fußläufig erreichbar. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt der S-Bahn-Haltepunkt Ottobrunn in südöstlicher Richtung. Im Übrigen grenzen die S-Bahn-Linie und Wohn- bzw. gemischt genutzte Bauflächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst wird ganz überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Nordwesten an der Putzbrunner Straße / Beethovenstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohn- und Einzelhandelsnutzung (Drogeriemarkt etc.) Weitere gewerblich genutzte Gebäude sind ein Hotel und ein Steinmetz an der Eichendorffstraße sowie eine Wäscherei an der Beethovenstraße. Im Übrigen sind –

wie in Wohngebieten üblich – in einer Vielzahl von Gebäuden neben der Wohnnutzung auch Büros, Ärzte oder Dienstleistungsbetriebe untergebracht. In der Eichendorffstraße befinden sich zwei Kirchen, die Michaelskirche und die Neuapostolische Kirche.

Zwei kleine öffentliche Parks an der Wilhelm-Busch-Straße und an der Eichendorffstraße versorgen die Bevölkerung mit wohnortnahen Grünflächen. In dem öffentlichen Park an der Wilhelm-Busch-Straße befindet sich ein überdachter Wertstoff-sammelplatz und in dem öffentlichen Park an der Eichendorffstraße ein Gebäude der Stromversorgung (Trafo). Sie sind als Versorgungsflächen festgesetzt.

Außer den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind die Grundstücke in Privatbesitz.

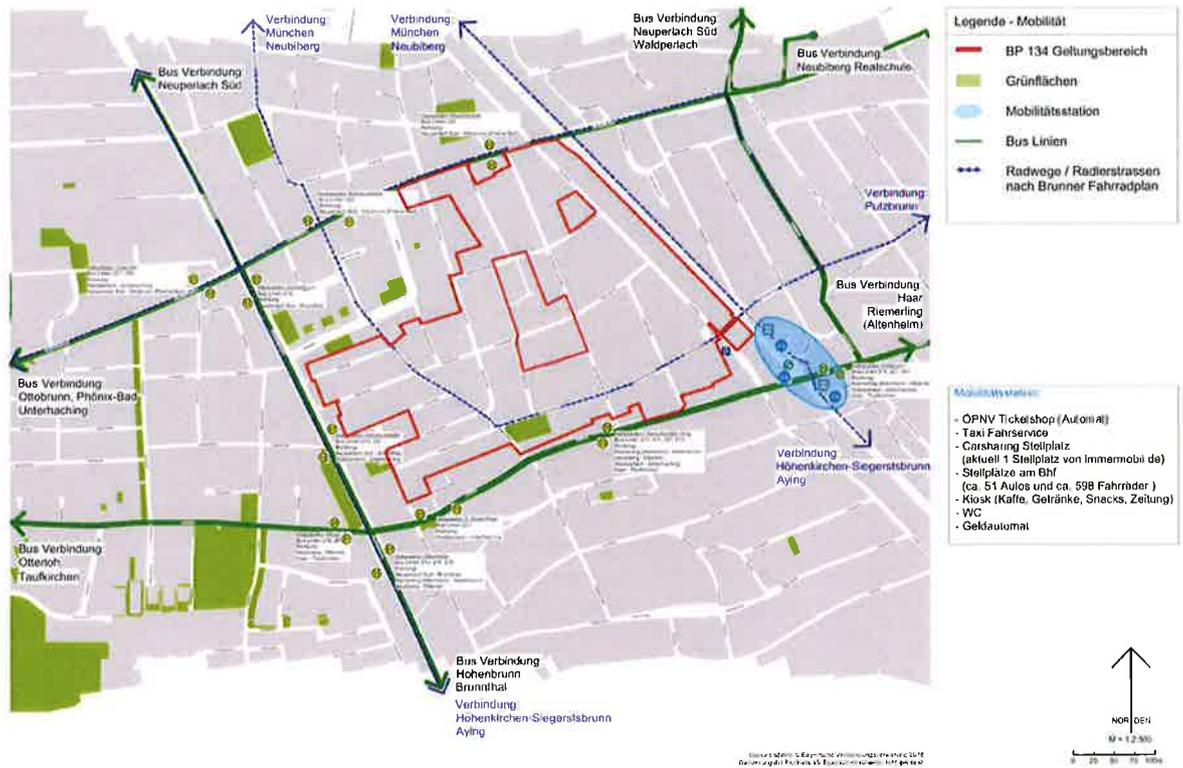


Abb. 8 Park Eichendorffstraße / Pestalozzistraße

4.5 Erschließung

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist bereits technisch vollständig erschlossen. Einzelne Straßen sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet über verschiedene Buslinien und den S-Bahn-Haltepunkt Otto-brunn auch an den Wochenenden und in den Abendstunden gut erreichbar. Einen Überblick gibt die Karte „Mobilität“ der Bestandsaufnahme (siehe auch Anlage).



Bebauungsplan 134 Ottobrunn - Bestandsaufnahme
Mobilität

24.09.2019

10



Abb. 9 Bestandsaufnahme – Mobilität

4.6 Emissionen

Nennenswerte Emissionen sind vom Betrieb auf der Bahnlinie Giesing - Kreuzstraße sowie vom motorisierten Individualverkehr vor allem auf der Putzbrunner Straße, der Ottostraße und der Rosenheimer Landstraße zu erwarten.

4.7 Flora/ Fauna

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1683/8 und 1683/9 (Eichendorffstraße 4, 6) wurde in der landesweiten Biotopkartierung im Jahr 1992 ein Biotop (Laubgehölzbestand) kartiert (Biotop-Nr. 7936-0002, Biotopteilflächen-Nr. 7936-0002-001).

Die Bauquartiere im Plangebiet sind gut bis sehr gut durchgrünt und teilweise mit einem großen, alten Baumbestand besetzt. Das Plangebiet weist einen gartenstadtähnlichen Charakter auf.

4.8 Boden

4.8.1 Bodenaufbau

Der Boden im Plangebiet ist teilweise versiegelt und durch gärtnerische Nutzung anthropogen verändert. Das Plangebiet liegt auf fluvioglazialen Kiesablagerungen.

In den Kiessanden sind fein- und sandkornarme Rollkieslagen sowie Sand- und Schlufflinsen nicht auszuschließen.

4.8.2 *Versickerungsfähigkeit*

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist allgemein als gut zu bezeichnen.

4.8.3 *Alllasten*

Alllasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.9 **Denkmäler**

4.9.1 *Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Teil C der Satzung hingewiesen.

4.9.2 *Baudenkmäler*

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung nördlich der Putzbrunner Straße befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Otto (Friedenstraße 17, D-1-84-136-1).

4.10 **Wasser**

4.10.1 *Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 14.08.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München weist das Grundwasser im Plangebiet einen Flurabstand von ca. 14 Metern auf. Der Grundwasserflurabstand ist somit relativ groß.

4.10.2 *Oberirdische Gewässer*

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht anzutreffen.

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Vorgartenzone vor weiterer baulicher Inanspruchnahme
- Sicherung der Freiflächen/ Gärten im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke
- Ermöglichung einer Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern je nach Grundstücksmerkmalen
- Sicherung der Bepflanzung der Garten- und Vorgartenflächen

Grundlage für die Entwicklung des Festsetzungskatalogs ist eine Untersuchung der Bestandssituation. Aufbauend auf der Bestandserfassung und -analyse wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der eine Weiterentwicklung des Bestandes bei maßvoller Verdichtung vorsieht. Der städtebauliche Entwurf enthält Angaben zu: Wandhöhen, Grundflächen, Grundstückszuschnitt und Grünflächen.

Der städtebauliche Entwurf dient dazu, die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zu untersuchen. So sind verschiedene Entwürfe mit Möglichkeiten für Einzel- bis Mehrfamilienhäuser erarbeitet worden, die die oben genannten gemeindlichen planerischen Ziele berücksichtigen. Der städtebauliche Entwurf ist eine reine illustrative Darstellung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des rahmensetzenden Bebauungsplanes. Ein Ergebnis der Darstellung ist die Erkenntnis, dass es Grundstücke gibt, in denen nicht alle Bautypen realisiert werden können. In jedem Grundstück ist aber mindestens eine Verdichtungsmöglichkeit umsetzbar. Die Ergebnisse der Analyse und des städtebaulichen Entwurfes dienen somit als Grundlage für den Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurden schließlich die Festsetzungen entwickelt. Der städtebauliche Entwurf ist dem Bebauungsplan als Anlage zur Einsichtnahme und zur Dokumentation des Planungsprozesses beigelegt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung von Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die nähere Umgebung entspricht dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes, ggf. auch eines reinen Wohngebietes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Regelungen des § 34 BauGB.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

In einzelnen Bauquartieren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Dies erfolgt um zusammenhängende im Innenbereich einzelner Bauquartiere liegende Freiräume als Gartenflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Baugrenzen werden in den Bauquartieren 7, 12, 13, 20, 21 und 22 (teilweise) festgesetzt.

Bauquartiere 7, 12 und 13: Diese Bauquartiere weisen einen fast durchgängigen Gartenbereich im Inneren auf. Diese Qualität soll gesichert und weiterentwickelt werden. Die hintere Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1690/44 (Dianastraße 14) und Fl.-Nr. 1688/7 (Hubertusstraße 10/10a) wird als Fehlentwicklung beurteilt. Die Gebäude besitzen Bestandsschutz ebenso wie Teile einzelner Gebäude, die im Bestand über die hintere Baugrenze ragen.

Bauquartier 20: Das Quartier weist im hinteren Bereich fast durchgängig Gartenflächen auf, die gesichert werden sollen. Die im Zuge der gewerblichen Nutzung errichteten Nebenanlagen werden als Fehlentwicklung angesehen, besitzen jedoch Bestandsschutz ebenso wie das in den Gartenbereich hineinragende Hauptgebäude auf dem Grundstück Eichendorffstraße 4.

Bauquartier 21: Dieses Quartier zeichnet sich durch einen größeren Gartenbereich ohne Hauptgebäude aus, der ebenfalls erhalten werden soll.

Bauquartier 22: In diesem Quartier sollen die durchgängigen, hinteren Gartenflächen auf den Grundstücken Eichendorffstraße 22 – 32 (gerade) gesichert werden.

In den übrigen Quartieren sind keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, weil hier die Quartiersinnenflächen bereits bebaut sind oder einzelne Baulücken aufweisen. Ebenfalls nicht geregelt ist hier die Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Für den Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen kleinteiligen baulichen Strukturen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gemeinde hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO erlassen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Mehrfachparker, Carports, Tiefgaragenrampen und -einhausungen sowie Stellplätze sind auf den Grundstücken außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Vorgarten) zulässig. In den Bauquartieren mit größeren zusammenhängenden innenliegenden Gärten (Quartiere 7, 12, 13, 20 und 21) sowie auf den oben unter 5.3 genannten Grundstücken im Quartier 22 sind diese jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der Putzbrunner Straße und der Ottostraße dürfen je Baugrundstück maximal 2 Stellplätze (Längsparker) bis zu einer maximalen Breite von 13 m (gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie) und einer Tiefe von 3 m für andere Anlagen als Wohngebäude innerhalb der Grünfläche (Vorgarten) errichtet werden.

Bestehende genehmigte Stellplätze innerhalb der Grünfläche (Vorgarten) genießen Bestandsschutz und können weiter benutzt werden, bis eine bauliche Veränderung eintritt.

Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gilt lediglich die Einschränkung, dass sie eine Größe von 10 qm je Wohneinheit nicht überschreiten dürfen. Für Fahrradabstellanlagen dürfen 10 qm je Wohneinheit hinzukommen. Mit der Beschrän-

kung soll einerseits eine nachteilige Wirkung auf die Gestaltung der Baugrundstücke und der Gärten verhindert werden, andererseits die Errichtung von ebenerdigen Unterstellmöglichkeiten insbesondere für Fahrräder ermöglicht werden.

Eine weitere Einschränkung der Situierung der Stellplätze auf den Grundstücken ist nicht vorgesehen. Wesentliches Ziel ist die Freihaltung der Vorgartenzone von Bebauung und Stellplätzen.

Die Firsthöhe von Garagen und Carports wird auf 3,5 m beschränkt, damit diese den Hauptgebäuden untergeordnet bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO weiterhin gilt.

Als Bezugshöhe ist die Geländeoberkante festgesetzt. Da das Plangebiet eben ist, ist dies ausreichend bestimmt.

Zur Retention von Regenwasser und aus kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer auf Garagen, Carports, Parkliften und über Tiefgaragenrampen zu begrünen.

Die Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätze auf den Baugrundstücksflächen sind zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.4.2 *Regelungen zur Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder*

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Regelungen zur Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Kfz) und für Fahrräder. Die Gemeinde Ottoobrunn hat bislang keine Stellplatzsatzung aufgestellt. Die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung) vom 15.06.1994 findet innerhalb des Plangebiets keine Anwendung, sie wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

Ziele der Kfz-Stellplatzregelungen im Bebauungsplan sind:

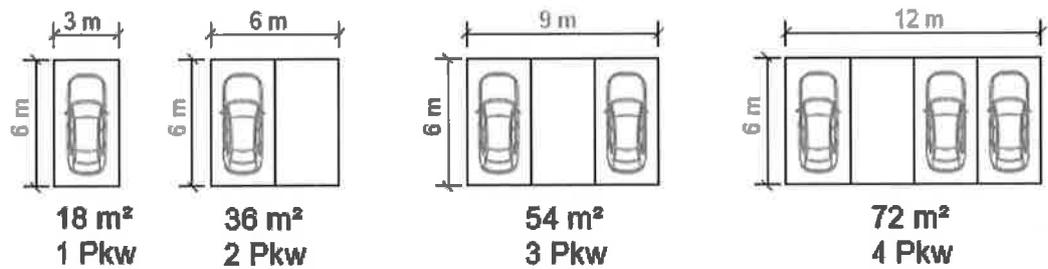
- Sicherstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken für Wohngebäude (Mindestanzahl von Stellplätzen)
- Begrenzung der Anzahl und der Größe der Stellplätze für Wohngebäude (Festsetzung der Anzahl der Stellplätze), um auf eine gute Durchgrünung der Baugrundstücke hinzuwirken. Als Bedarf werden für Einfamilienhäuser je Wohneinheit genau zwei Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern bis 70 qm Wohnfläche genau ein Stellplatz und ab 70 qm Wohnfläche genau zwei Stellplätze festgesetzt. Für Einliegerwohnungen bis 50 qm Wohnfläche werden genau ein Stellplatz und ab mehr als 50 qm Wohnfläche genau zwei Stellplätze festgesetzt. Die Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung (DIN 277) zu ermitteln.
- Der Flächengröße wird auf 18 qm je oberirdischem Stellplatz begrenzt, wobei ab einem Bedarf von 5 Stellplätzen diese ganz oder teilweise gestapelt in Mehrfachparkern in sogenannten Parkliften unterzubringen sind. Damit soll auf eine bessere Gestaltung der Grundstücke im Hinblick auf verbleibende Garten- und Grünflächen hingewirkt werden. Mehrfachparker sind sowohl offen als auch geschlossen mit Einhausung erhältlich. Bei geschlossenen Lösungen muss das obere Fahrzeug herausgefahren werden, wenn das untere

Fahrzeug gebraucht wird (sog. „abhängiges Parken“). Mehrfachparker mit ebener Parkfläche haben gegenüber Mehrfachparkern mit geneigter Parkfläche den Vorteil, dass das Hineinfahren leichter zu bewerkstelligen ist. Sie haben jedoch den Nachteil des sog. „abhängigen Parkens“. Andererseits sind Mehrfachparker mit geneigten Stellflächen aus Erfahrung schlecht angenommen und für größere Autos (Vans, SUV) nicht geeignet. Der Flächenbedarf für Mehrfachparker in Parklifts ist größer als bei üblichen Stellplätzen, Garagen oder Carports, weil sie bauartbedingt breiter sind und einen Revisions-schacht im hinteren Gebäudeteil benötigen. Der Flächenbedarf liegt bei bis zu ca. 25 qm (7 m x 3,5 m). (Siehe Abb. 10)

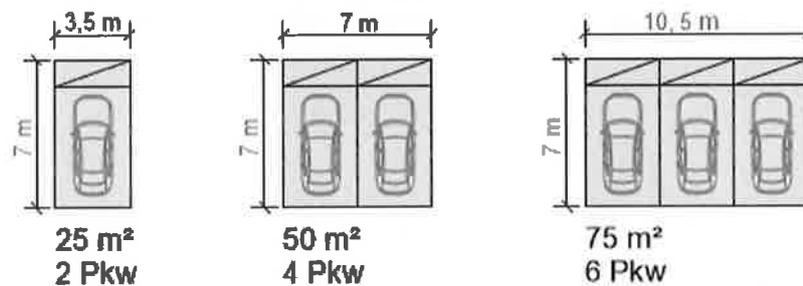
- Ab einem Bedarf von 7 Kfz-Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht eine gute Durchgrünung des Baugrundstücks und des Vorgartens. Es ist denkbar im Einzelfall von dieser Festsetzung zu befreien, wenn mit einem alternativen Konzept mit Parklifts und ggf. mit ebenerdigen Stellplätzen nachgewiesen werden kann, dass die Versiegelung gleich oder geringer ausfällt oder auch mehr Bäume erhalten werden können. Dabei ist die höhere ökologische Wertigkeit von mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Boden zu überdeckenden Tiefgaragenflächen gegenüber (teil-) versiegelten ebenerdigen Stellplatzflächen/Garagen/Parklifts zu berücksichtigen.

Parkierungsschema - Fläche

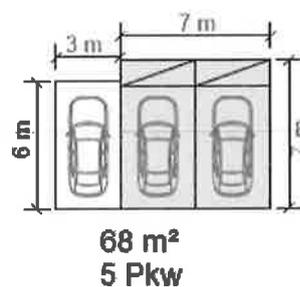
Oberirdische Stellplätze, Angabe der max. zulässigen Flächengröße



Mehrfachparker (Parklifts)



Kombination oberirdische Stellplätze und Mehrfachparker (Parklifts)



Parkierungsschema Parklift M 1:200

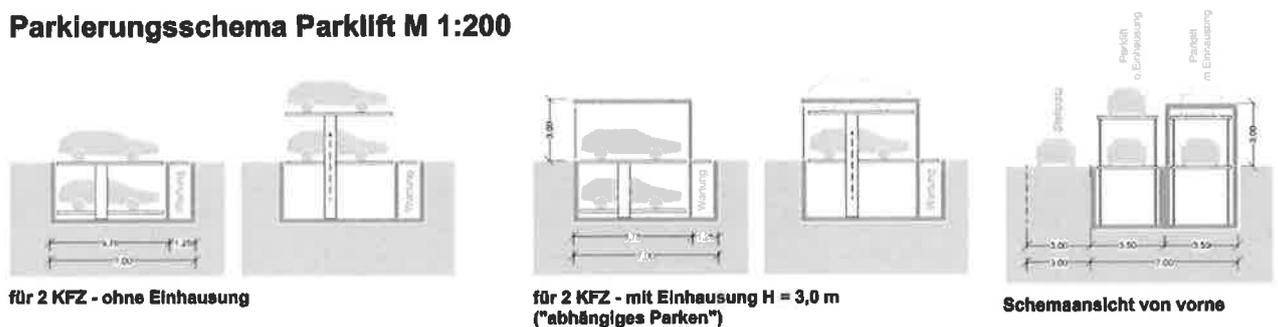


Abb. 10 Parkierungsschema – Fläche & Parklift

- Bei einem Stellplatzbedarf, der sich aus anderen Anlagen als Wohngebäuden ergibt, dürfen Zuwegungen / Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück die gesamte Breite des Grundstückes bis auf eine verbleibende Breite von 3 m überdecken. Die Zufahrt zu Hinterliegern darf unabhängig von den vorgenannten Regelungen eine maximale Breite von 3 Metern aufweisen. Dies wird als ausreichende Flexibilisierung für die Gestaltung der Zufahrten zu gewerblich genutzten Grundstücken angesehen.
- Zusätzlich werden entlang der Putzbrunner Straße und der Ottostraße für andere Anlagen als Wohngebäude maximal 2 Stellplätze (Längsparker) bis zu einer maximalen Breite von 13 m (gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie) und einer Tiefe von 3 m je Baugrundstück in der Grünfläche (Vorgarten) zugelassen. Somit wird dem Bedarf von Kunden (Kurzparker) der Geschäfte bzw. Freien Berufe entlang dieser zwei Straßen entsprochen.
- Um Fahrzeuge mit alternativen Antrieben (Elektromobilität) zu fördern, ist vorgegeben, dass bei jedem vierten Kfz-Stellplatz eine Elektroladestation für Elektrofahrzeuge vorzusehen ist.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Anordnung von Stellplätzen in der Nähe des Baugrundstücks bei Eignung des entsprechenden Grundstücks und bei rechtlicher Sicherung gegenüber der Gemeinde.
- Es besteht eine Ablösemöglichkeit unter engen Voraussetzungen (faktische Unmöglichkeit der Anordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück).
- Die Begrenzung der Fläche der oberirdischen Stellplätze bezieht sich nicht auf oberirdische rollstuhlgerechte Stellplätze, weil diese mehr Fläche zum Ein- und Aussteigen benötigen.
- Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes bei Wohnanlagen ab 5 Wohneinheiten. Es ist die Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes erforderlich, das geeignet ist, die Nachfrage nach der Kfz-Nutzung zu reduzieren. Mobilitätskonzepte können z. B. die Teilnahme an Car-Sharing-Angeboten und die Bereitstellung von Elektro(lasten)fahrrädern beinhalten. Die Rahmenbedingungen für eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs sind am Standort Ortsmitte Ottobrunn gut, da das Gebiet durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist und ein großes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit dem Rad oder sogar zu Fuß erreichbar ist. Ermöglicht wird die Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch Mobilitätskonzepte um den Flächenbedarf und die Kosten für Stellplätze zu reduzieren. Eine Reduzierung des Bedarfs ist erst ab 5 Wohneinheiten sinnvoll, weil erst bei größeren Wohnanlagen Sharing-Angebote angenommen werden.

Um die Nutzung von Fahrrädern im Alltagsverkehr zu fördern, enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Bedarf und zur Gestaltung von entsprechenden Abstellanlagen:

- In Einfamilienhäusern sind mindestens drei Fahrradabstellplätze und zusätzlich ein Fahrradabstellplatz für ein Lastenfahrrad vorzuhalten. Kommt eine

Einliegerwohnung hinzu, bedarf es je 35 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung einen zusätzlichen Fahrradabstellplatz bis zu maximal 4 Fahrradabstellplätzen für die Einliegerwohnung. Bei Mehrfamilienhäusern bemisst sich die Anzahl der Fahrradabstellplätze wie folgt: Je 35 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung ist ein Fahrradabstellplatz notwendig. Die Zahl ist auf 4 je Wohnung begrenzt. Zusätzlich ist je drei Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für ein Lastenfahrrad vorzuhalten.

- Da die Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern den Bedarf für Fahrradstellplätze nicht regelt, erfolgt dies im Bebauungsplan abschließend. Berücksichtigt sind neben Wohnungen Anlagen wie Arztpraxen, Büroräume, Verkaufsräume, Handwerks- und Lagerräume, Gaststätten, Versammlungsstätten und Hotels.
- Besonderes Augenmerk wird auf die Erreichbarkeit und die Gestaltung von Fahrradabstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern gelegt, weil dies für die Akzeptanz und Nutzungshäufigkeit des Rades von besonderer Bedeutung ist. Der Bebauungsplan enthält hier daher detaillierte Regelungen z. B. zu Abmessungen von Stellplätzen, der Ausstattung mit Anschlussmöglichkeiten für Ladegeräte für E-Bikes etc.

5.5 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Gestaltung von Hauptgebäuden.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

In dem vollständig erschlossenen Plangebiet sind die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Straßenbegrenzungslinie trennt sie von den dahinter liegenden Flächen. Die im Plangebiet angeordneten verkehrsberuhigten Bereiche sind nicht festgesetzt, um bei Änderungen der Anordnungen den Bebauungsplan nicht ändern zu müssen. Eine Festsetzung ist zudem nicht erforderlich.

Innerhalb der Bauquartiere besteht eine größere Anzahl privater Verkehrsflächen, die zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken dienen. Diese sind nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt, weil für deren öffentliche Sicherung kein Bedarf besteht. Die Erschließung der Quartierinnenbereiche soll den Grundstückseigentümern überlassen werden.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Maßnahmen zur Erschließung sind allenfalls im Einzelfall erforderlich.

Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Die Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Diese sind in geeigneten Verdunstungs-

rinnen aufzufangen und zu verdunsten.

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Bei Neubauvorhaben ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Dachbegrünung von Nebenanlagen festgesetzt. Zusätzlich ist auch die Begrünung der Hauptgebäude zur Speicherung und Verdunstung der Niederschläge möglich.

5.6.4 *Löschwasserversorgung und Hydranten:*

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

5.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Das Plangebiet ist vollständig mit elektrischer Energie, Erdgas und Telekommunikationsanlagen erschlossen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Versorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Versorgungsleitungen je-

derzeit möglich ist. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Energie-, Erdgas- und Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Der Trafo im Park an der Eichendorffstraße wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Zweck Elektrizität festgesetzt um diese Funktion und mögliche Erweiterungen in der Zukunft zu sichern.

5.6.6 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung im Gebiet erfolgt durch die Gemeinde. Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern sind auch in den privaten Grünflächen straßennah zulässig um den Abholprozess zu vereinfachen.

Der überdachte Wertstoffsammelplatz im Park an der Wilhelm-Busch-Straße wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Zweck Abfall festgesetzt um diese Funktion und mögliche Erweiterungen in der Zukunft zu sichern.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

5.7.1.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Grünflächen an der Eichendorffstraße/Pestalozzistraße, an der Wilhelm-Busch-Straße/Johann-Sebastian-Bach-Straße und eine kleine Fläche an der Brucknerstraße sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Die Flächen sollen langfristig für die wohnortnahe Versorgung mit Grünflächen gesichert werden.

5.7.1.2 Private Grünflächen

Der Vorgartenbereich der Baugrundstücke im Geltungsbereich ist als private Grünfläche festgesetzt. Grund für die Festsetzung als private Grünfläche ist das städtebauliche Ziel, die gestalterische Qualität des Straßenraumes und der angrenzenden Vorgartenzone zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bäume und Sträucher im Vorgarten prägen das Gebiet in positiver Weise und tragen zum Erhalt des Gartenstadt ähnlichen Charakters bei. Die Vorgärten sollen auch dort als grüne, gärtnerisch gestaltete Flächen erhalten bzw. entwickelt werden, wo der öffentliche Straßenraum Straßenbäume und Sträucher aufweist (verkehrsberuhigte Bereiche).

Der Vorgartenbereich ist durchgängig mit einigen Ausnahmen in einer Tiefe von 5 m als Grünfläche festgesetzt. Die Ausnahmen sind:

- Einzelhandelsnutzung Quartier 1: Wegen der Parkplatznutzung ist hier eine Grünfläche nicht möglich.
- Grundstücke Putzbrunner Straße 30 und 34 im Quartier 2: Die Vorgärten haben wegen der örtlichen Situation an der Putzbrunner Straße eine geringere Breite.

- Grundstück Putzbrunner Straße 42 im Quartier 4: Hier sind für die Einzelhandelsnutzung Schräg- und Senkrechtparker im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet. Wegen der Gehwegführung lässt sich ein Vorgarten nicht realisieren.
- Grundstück Johann-Sebastian-Bach-Straße 1 in der Ecke an der Putzbrunner Straße im Quartier 4: Die Vorgärten haben wegen der örtlichen Situation an der Putzbrunner Straße eine geringere Breite.
- Grundstück Johann-Sebastian-Bach-Straße 40 im Quartier 21: Die öffentliche Grünfläche ersetzt hier weitgehend den privaten Vorgarten. Die private Grünfläche ist entsprechend schmaler festgesetzt.
- Grundstücke Ottostraße 49 – 49c und 51a im Quartier 23: Der Vorgarten hat wegen der örtlichen Situation an der Ottostraße nur eine Breite von 3 m. Diese ist entsprechend festgesetzt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen überdecken kleinere Teilflächen einer geringen Anzahl von Haupt- und Nebengebäuden (vgl. Kennzeichnung in Bestandsaufnahme Karte „Grünstrukturen“, s. Anlage Bestandsaufnahme v. 24.09.2019). Diese Gebäude genießen weiterhin Bestandsschutz.

Die privaten Grünflächen sind außerdem dort unterbrochen, wo private Erschließungswege zu drei oder mehr Hinterliegergrundstücken führen.

An den Bauquartiersecken verlaufen die inneren Grenzen der privaten Grünflächen zur einfacheren Handhabung vor Ort spitz aufeinander zu. Daraus ergibt sich u. U. ein von 5 m abweichender Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Die privaten Grünflächen sind vollständig zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist mindestens ein standortgerechter Baum zweiter Wuchsordnung.

Da der Vorgarten für Zuwegungen und Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück unterbrochen werden muss, enthält der Bebauungsplan hierfür detaillierte Regelungen:

- Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer dürfen nicht breiter als 1,4 m ausgeführt werden.
- Die Breite der Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen auf dem Baugrundstück steht in Verbindung zu den Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze: Bei zwei bis sechs Stellplätzen darf die Zufahrt eine Breite von max. 12 m (wobei 3 m je Kfz-Zufahrtbereich berücksichtigt sind) betragen. Damit sind unterschiedliche Lösungen zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück denkbar: Bei einem Bedarf von zwei Stellplätzen können diese z. B. als Doppelgarage unmittelbar von der Straße aus anfahrbar angeordnet werden (vgl. Städtebaulicher Entwurf, V1, Grundstück Fl.-Nr. 1690/68). Bei einem Bedarf von 6 Stellplätzen müssen diese entweder als Mehrfachparker (z.B. Duplex, Aufzugssystem „Parklift“) errichtet werden und sind dann direkt von der Straße aus anfahrbar (vgl. Städtebaulicher Entwurf, V1, Grundstück Fl.-Nr. 1690/13) oder es wird ein kleiner Garagenhof z. B. mit gegenüberliegenden Doppelgaragen errichtet. Werden in diesem Fall die Stellplätze in Mehrfachparkern (z.B. Duplex, Aufzugssystem „Parklift“) untergebracht, können sie unmittelbar von der Straße angefahren werden (vgl. Städtebaulicher Entwurf, V1, Grundstück Fl.-Nr. 1690/15). Mit diesen Regelungen wird der Anteil des Vorgartens, der nicht begrünt werden kann, minimiert. Die Regelung trägt zu einem grün gestalteten Vorgartenbereich

im Plangebiet bei.

- Die Festsetzung zur Beschränkung der Breite der Zuwegungen zum Baugrundstück funktioniert auch bei Hinterliegergrundstücken, da bereits ab einem Bedarf von zwei Stellplätzen ein 6 m breiter Streifen für die Zufahrt nicht bepflanzt werden muss.
- Wird eine Tiefgarage errichtet, darf nur eine Breite der Grünfläche von 4 m für die Zuwegung genutzt werden. Dies bietet ausreichend Platz für eine Tiefgaragenzufahrt und führt zu einem sehr grünen Vorgartenbereich. Für die Mehrheit der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke ist bei der möglichen Kombination von Zuwegungen und Zufahrten eine Unterbrechung der privaten Grünfläche eine Gesamtbreite von 13,4 m zulässig (Siehe Abb. 11 und 12).

Überdeckung der Grünflächen (Vorgarten) durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze - Maximale zulässige Breite

Bei der Mehrheit der Grundstücke mit Wohngebäuden gilt:

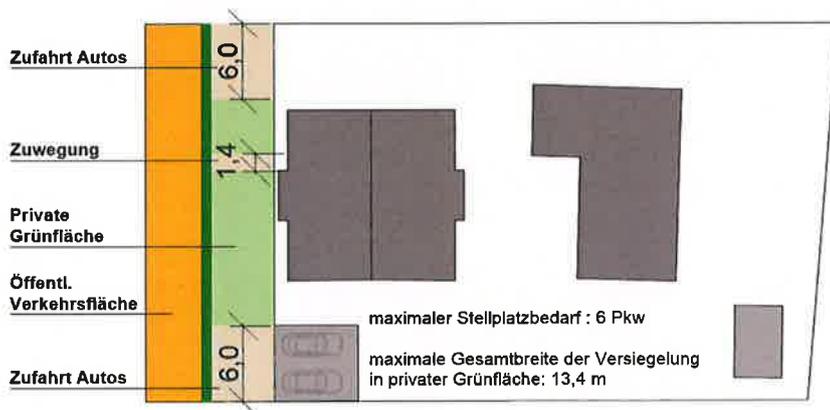


Abb. 11 Überdeckung der Grünflächen (Vorgarten) – Maximal zulässige Breite (Wohngebäude Nutzung)

Bei Eckgrundstücken mit Wohngebäuden gilt:



Abb. 12 Überdeckung der Grünflächen (Vorgarten) – Maximal zulässige Breite (Wohngebäude Nutzung)

- Bei anderen Anlagen als Wohngebäuden (insbesondere gewerbliche Nutzung) muss wegen des i. d. R. erhöhten Besucherstellplatzbedarfs nur eine Restbreite von 3 m der privaten Grünfläche bepflanzt werden. Bei Eckgrundstücken mit einem Stellplatzbedarf der sich aus anderen Anlagen als Wohngebäuden ergibt, dürfen die Zuwegungen / Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück nur entlang eines Straßenzuges die gesamte Breite des Grundstücks bis auf eine verbleibende Breite von 3 m überdecken. Somit wird sichergestellt, dass mind. an einer Straßenseite eine zusammenhängende Grünfläche erhalten bleibt (siehe Abb. 13 und 14).

Bei Grundstücken mit anderen Anlagen als Wohngebäude gilt:

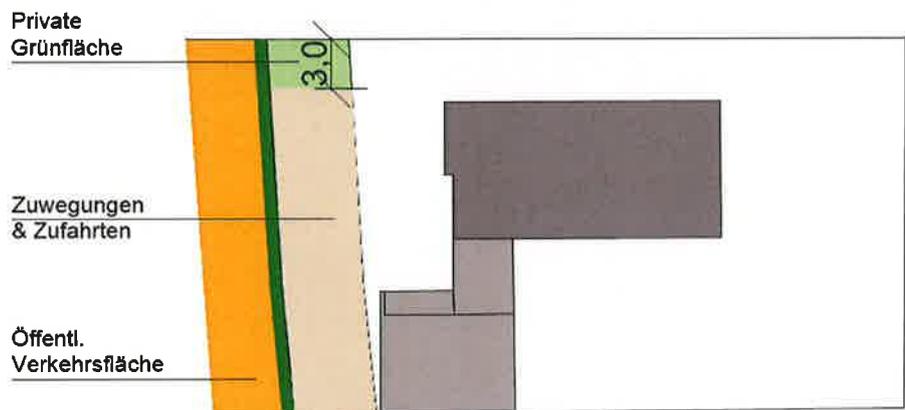


Abb. 13 Überdeckung der Grünflächen (Vorgarten) – Maximal zulässige Breite bei anderen Anlagen als Wohngebäude

Bei Eckgrundstücken mit anderen Anlagen als Wohngebäude gilt:

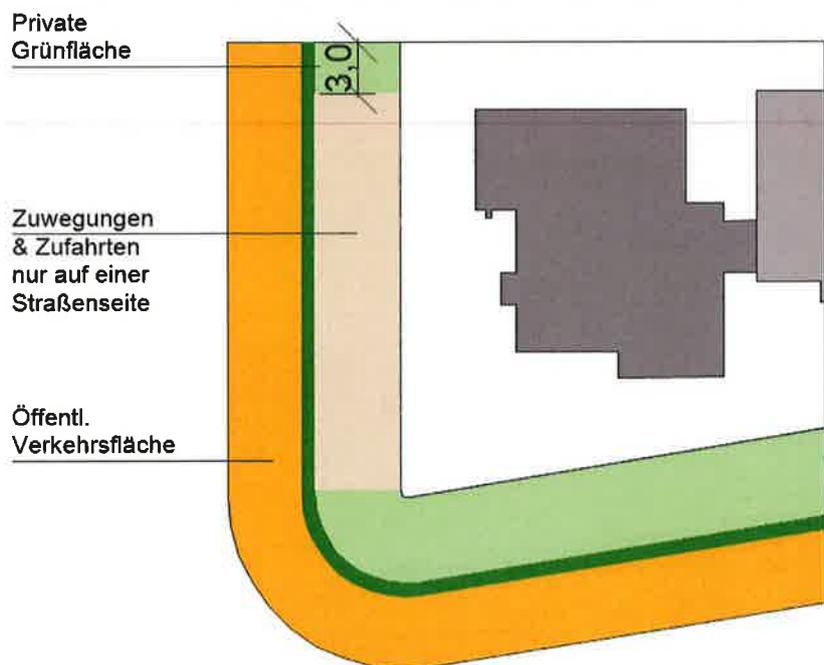


Abb. 14 Überdeckung der Grünflächen (Vorgarten) – Maximal zulässige Breite bei anderen Anlagen als Wohngebäude

- Zusätzlich werden entlang der Putzbrunner Straße und der Ottostraße für andere Anlagen als Wohngebäude maximal 2 Stellplätze (Längsparker: max. Breite 13 m und Tiefe 3 m) je Baugrundstück in der Grünfläche (Vorgarten) zugelassen. Somit wird dem Bedarf von Kunden (Kurzparker) der Geschäfte bzw. Freien Berufe entlang dieser zwei Straßen entsprochen.

Um die Versiegelung der Vorgartenzone entlang der Putzbrunner Straße und der Ottostraße gering zu halten und die Grünfläche zu erhalten, wird eine Kombination der zulässigen Zuwegungen, Zufahrten und Zufahrtsbreiten innerhalb dieser Grundstücke geregelt (Siehe Abb. 15).

Bei Eckgrundstücken an der Putzbrunner Straße und Ottostraße

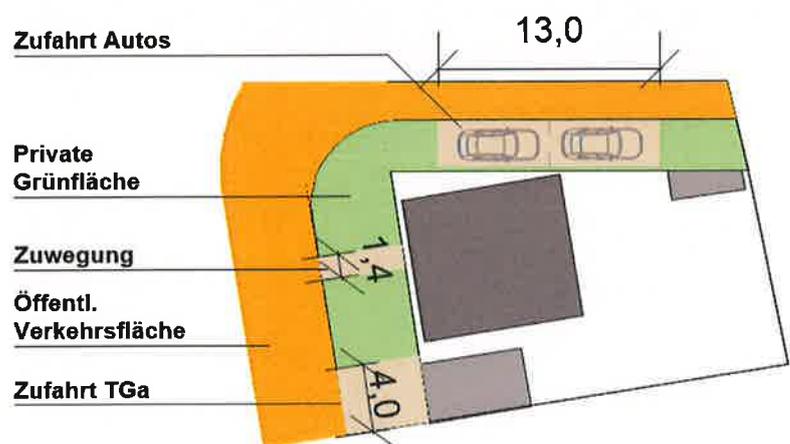


Abb. 15 Überdeckung der Grünflächen (Vorgarten) – Maximal zulässige Breite an der Putzbrunner Straße und Ottostraße

- Die Zuwegungen in der privaten Grünfläche sind zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Weitere Regelungen, die auf die Gestaltung des Vorgartens Einfluss haben, enthält die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Ottobrunn (Einfriedungssatzung) vom 15.04.2019.

5.7.1.3 Bepflanzung unbebauter Baugrundstücksflächen

Um eine gute Durchgrünung der Gartenflächen zu erreichen, ist festgesetzt, die Baugrundstücke mit Ausnahme der für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen und Stellplätze erforderlichen Flächen vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei können bestehende Bäume, auch die auf den privaten Grünflächen (Vorgarten), angerechnet werden. Außerdem beinhalten die Festsetzungen ein Pflanzgebot für Sträucher.

Wird eine Tiefgarage errichtet, ist sie mit mindestens 60 cm Bodenüberdeckung zu versehen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist an den dafür erforderlichen

Stellen eine Überdeckung von 1 m festgesetzt.

Der Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ottobrunn geschützt, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird. Eine Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist bei neuen Baumpflanzungen im Bereich von den Abwasserleitungen zu beachten.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Da das Plangebiet vollständig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und der Eingriff bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans zulässig war (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB), ist ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

5.7.3 *Spezieller Artenschutz*

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer umzusetzen. Dies gilt vorliegend insbesondere deswegen, da der gegenständliche einfache Bebauungsplan kein unmittelbares Baurecht schafft.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor.

Um jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ggf. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG rechtssicher zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

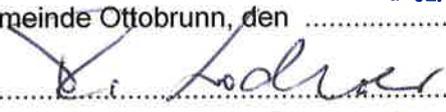
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baum- und Strauchpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen und Mehrfachparkern.</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten; Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Tiefgaragenabfahrten, dadurch Retention des Abflusses von Regenwassers.</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Siedlungsbestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich von Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, Verbesserung der Rad-Infrastruktur auf den Baugrundstücken, dadurch Verbesserung der Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr. Aufnahme eines Hinweises in die Satzung zur Nutzung von Fotovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen. Informationen zur Ausnutzung bietet das Solarpotenzialkataster der Gemeinde Ottobrunn.</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, Nachverdichtung, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

Anlage zur Begründung:

- Bebauungsplan 134 Ottobrunn, Bestandsaufnahme Stand 24.09.2019
- Bebauungsplan 134 Ottobrunn, Städtebaulicher Entwurf Quartier 12, Varianten 1 – 3, Stand 10.11.2020

14. SEP. 2021

Gemeinde Ottobrunn, den


.....
Thomas Loderer, Erster Bürgermeister