

Gemeinde

Otterfing

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 54 – Gebiet westlich der Tegernseer Straße

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

Hagenauer, Geßl

QS: chs

Aktenzeichen

OTF 2-02

Plandatum

24.06.2025 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Otterfing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

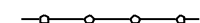
Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 54 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der Bebauungspläne BP Nr. 19 i.d.F. 25.09.1972 und BP Nr. 41 i.d.F. 21.02.2003 sowie der Einbeziehungssatzung Lebensmittelmarkt Tegernseer Straße i.d.F. 29.10.1996.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der baulichen Nutzung und unterschiedliche Bauweisen
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe und Dachform

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.2 **MU 1** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit Angabe des Teilbereichs, z.B. MU 1
- 2.2.1 Im Teilbereich MU 2 ist in den Erdgeschossen straßenseitig eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2.2 Im Teilbereich MU 1b ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.
- 2.3 **SO 1** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen / Dienstleistung“ mit Angabe des Teilbereichs, z.B. SO 1
- 2.3.1 Im SO 1 sind im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig:
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume;
 - ein Einzelhandelsfläche z.B. Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, wie z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume.
 - Ein erdgeschossiges Parkdeck mit einer Grundfläche von max. 900 m².
- 2.3.2 Im SO 2 sind in allen Geschossen ausschließlich barrierefreie Wohnnutzungen zulässig.
- 2.3.3 Im SO 1 sind in den Obergeschossen folgende Nutzungen zulässig:

- Büronutzungen
- Räume für freie Berufe
- Nutzungen für medizinische Zwecke (z.B. Arzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen, Labore)
- Wohnen; die Fläche für Wohnen darf dabei max. 50 % der Geschossflächen aller Obergeschosse betragen.
- Räume für Vereinsnutzungen
- Gastronomie mit Freibereichen

2.4 **7 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im MU und WA , z.B. 7 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 240** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 240 m² (bauraumbezogen)

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen bis zur folgenden festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl überschritten werden:

- MU 0,6
- WA 0,45
- SO 0,8

3.1.3 Bei Errichtung einer Tiefgarage kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2  **678,9** Bauraumbezogener Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 678,9 m ü. NHN

3.3 **WH 6,6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,6 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Wand bei Flachdächern.

3.4 **FH 14,3** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 14,3 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Abweichend davon sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nach A.9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen von maximal 1,5 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

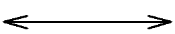
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m und bis zu einer Fläche von 10 m² überschritten werden.
- 4.3 Im MU und WA wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.4 Im MU 1a, MU1b und MU 2 sind nur Einzelhäuser zulässig, im MU 3 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im WA sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 4.5 Im SO gilt die abweichende Bauweise: Es sind Gebäudelängen über 50 m sowie Grenzanbauten zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen/Carports
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Anstelle von Carports und Garagen sind auch offene Stellplätze und Nebenanlagen nach A 5.7 zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind zulässig:
- Fahrradstellplätze (auch überdacht)
- Im SO sind innerhalb der Fläche für Stellplätze darüber hinaus ausnahmsweise zulässig:
- eine überdachte Einkaufswagenbox; die zulässige Wandhöhe beträgt max. 2,6 m, gemessen ab Oberkante Gelände
 - eine Packstation
- 5.3 Die Gesamtfläche für Garagen und Carports darf folgende Größe nicht überschreiten: max. 36 m². Dies gilt nicht für die mit Ga/St „Süd“ bezeichnete Fläche.

- 5.4 Tiefgaragen und deren Rampen sind im MU und SO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Die Tiefgaragenrampen im MU und SO sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Anlieferung für den Nahversorger im SO ist in das Gebäude zu integrieren.
- 5.5.1 Die Wandhöhe für Einhausungen beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenpunkt (Straßenoberkante) bis zum oberen Abschluss der Wand. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.6 Die Anlieferung für den Nahversorger im SO ist in das Hauptgebäude zu integrieren.
- 5.7 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je 10 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.9 Davon abweichend sind im MU 1a und MU 1b Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Fahrradabstellanlagen und Müllschuppen bis zu einer Fläche von je max. 25 m² zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.10 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Wand bei Flachdächern.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 SD nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.2 Im MU und SO beträgt die Dachneigung für Satteldächer 18° - 22°. Davon abweichend beträgt im MU 3 die Dachneigung für Satteldächer 25° – 30°.
- 6.3 Im WA beträgt die Dachneigung für Satteldächer 25° bis 30°.
- 6.3.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.3.2 Der Dachüberstand beträgt traufseitig mind. 0,8 m bis max. 1,2 m und giebelseitig mind. 1,0 bis max. 1,5 m.
- 6.3.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.3.4 Dachaufbauten als Gauben oder Quergiebel sind im MU und SO unzulässig.

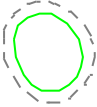
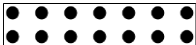
- 6.4 FD nur Flachdach zulässig
- 6.4.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Dachterrassen sind dabei bis zu einer Größe von max. 10 m² je Nutzungseinheit zulässig.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Im SO 2 sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.6 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.7 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind symmetrische Satteldächer, Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind jeweils mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

7 Stellplatzbedarf, Mobilitätskonzept

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7.2 Für Wohnungen, die aufgrund einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde nur von Senioren genutzt werden dürfen („Belegungsbindung Senioren“), sind 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 7.3 Die Stellplatzpflicht für Wohnnutzungen reduziert sich auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, wenn der Bauherr ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept nachweist.
- 7.3.1 Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.
- 7.4 Unabhängig vom Mobilitätskonzept sind für Wohnnutzungen im MU 1a und MU 1b Fahrradstellplätze mit folgenden Anforderungen nachzuweisen:
- 7.4.1 Fahrradstellplätze sind mindestens zu 60% ebenerdig vorzusehen.
- 7.4.2 Es ist mindestens 1 Fahrradstellplatz je 24 m² Wohnfläche nachzuweisen.
- 7.4.3 Es sind mind. 2 der nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Länge von min. 2,50 m (für Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhängern) je Wohngebäude nachzuweisen.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche

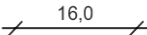
- 8.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 8.4  Straßenbegleitgrün
- 8.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke und der Versorgungsträger zu belastende Flächen.
- 8.6  Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen.
- 8.7 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 Grünordnung**
- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- 9.1.1  Spielplatz; zulässig sind Wege und Spielgeräte sowie Sitzbänke
- 9.2  zu erhaltender Baum (grün) bzw. zu erhaltende Baumgruppe mit 1,5 m Kronenabstand (grau gestrichelt)
- 9.3  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2,0 m abweichen.
- 9.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9.5 Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang der Tegernseer Straße sind alternativ standortgerechte Straßenbäume zulässig.
- 9.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig angelegt und dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig.
- 9.7 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Pflanz- und Bestandsbäume sind anzurechnen.
- 9.8 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- 9.9 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern. Dies gilt nicht für die Stellplätze entlang der östlichen Fassade im SO.
- 9.10 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.11 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 9.12 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 9.13 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 10 Natur- und Artenschutz, Einfriedungen
- 10.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.
- 10.2 Es sind nur nicht geschlossene Einfriedungen aus Naturholz oder Metall zulässig.
- 10.3 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter den Einfriedungen nicht aufgestellt werden. Davon abweichend sind Einfriedungen in Mauerwerk oder Sichtbeton im Bereich der Zugänge zu den Wohngebäuden im MU zulässig.

11 Immissionsschutz

- 11.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
- 11.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) im urbanen Gebiet (MU), im Sondergebiet (SO) und in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes (WA), in denen nachts ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen von 45 dB(A) überschritten wird, 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.. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens 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.
- 11.3 Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- 11.4 Die Einhausungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie der Anlieferung im SO sind an den Innenwänden und den Decken dem Stand der Technik entsprechend schallabsorbierend zu verkleiden.
- 11.5 Luftwärmepumpen
- Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

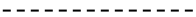
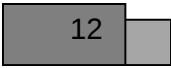
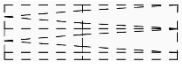
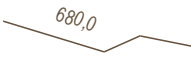
12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-1-82-127-11

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 132 Flurstücksnummer, z.B. 132
- 5  bestehende Bebauung mit Hausnummer
- 6  geplante Bebauung
- 7  abzubrechende Bebauung
- 8  Vorschlag Anordnung Tiefgaragenrampe
- 9  Vorschlag Anordnung Anlieferung Discounter
- 10  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 680,0 m ü. NHN
- 11  Vorschlag Fläche für die Feuerwehr
- 12  straßenrechtliche Anbauverbotszone
- 13  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 14 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Otterfing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Garagengestaltungssatzung
 - Abstandsflächensatzung
 - Einfriedungssatzung

- Baumschutzverordnung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen und Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

15



Gedenkstein Bestand

16 Grünordnung

16.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

16.2 Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des Kronenabstandes gemäß Festsetzung A.8.2 sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

16.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

17 Artenschutz

17.1 Um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf den Haussperling im Bereich „Penny und Umgebung“ (siehe Begründung) zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

17.1.1 Zunächst Schaffung von mindestens 16 Nischen und Höhlen am Penny-Neubau oder Anbringen von mindestens 16 Sperlingskästen

17.1.2 Anschließend (bevor Brutzeit Anfang März beginnt) Versiegelung der Laternengehäuse der Parkplatzbeleuchtung (Brutplatz der Haussperlinge).

- 17.2 Um die Auslösung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf Individuen (z.B. Nestlinge) der weit verbreiteten Vogelarten im Bereich „Gärten“ (siehe Begründung) zu vermeiden, ist folgende Maßnahme erforderlich:
- 17.2.1 Die Rodung/Fällung von Gehölzen, die Baufeldräumung und der Abriss von Gebäuden ist während der Brut- und Vegetationszeit (01. März bis 30. September) nur dann zulässig, wenn durch einen qualifizierten Sachverständigen die Tötung von Vogelindividuen ausgeschlossen wird.
- 17.3 Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 18 Immissionsschutz
- 18.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet aus Richtung Osten durch die Geräuschemissionen der Tegernseer Straße stark geräuschbelastet ist. Die Gebäude im südlichen Teil des urbanen Gebietes (MU) sowie die Nord- und Ostfassade im Sondergebiet (SO) sind darüber hinaus den Gewerbegeräuschen der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ausgesetzt, insbesondere des geplanten Lebensmitteldiscounters, die jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Dies ist im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens sicherzustellen.
- 18.2 Die erhöhten Geräuschemissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm. Zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung im Jahr 2025 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:
- Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen und ähnliches:
- | | |
|-------|--|
| im MU | erf. $R'_{w,ges} \geq 37$ dB bis 43 dB |
| im SO | erf. $R'_{w,ges} \geq 34$ dB bis 40 dB |
| im WA | erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB bis 38 dB |
- Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.
- 18.3 Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.
- 18.4 Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.

- 18.5 Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.
- 18.6 Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.
- 19 Denkmalschutz
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 20 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 21 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie werden bei der Gemeinde Otterfing zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Otterfing, den

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Otterfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Otterfing, den

(Siegel)

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Otterfing, den

(Siegel)

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Otterfing, den

(Siegel)

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister

