GEMEINDE OTTOBRUNN



Übersichtskarte o. M. Quelle: Webkarte S/W; BVV 2023, EuroGeographics 2023

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 138 "ALTE LANDSTRASSE 17"

Flurnummer 1550

ENTWURF

0 10 20 30 40 N

06.10.2026 M 1 : 1.000

Der Plan ist zur Maßentnahme geeignet.

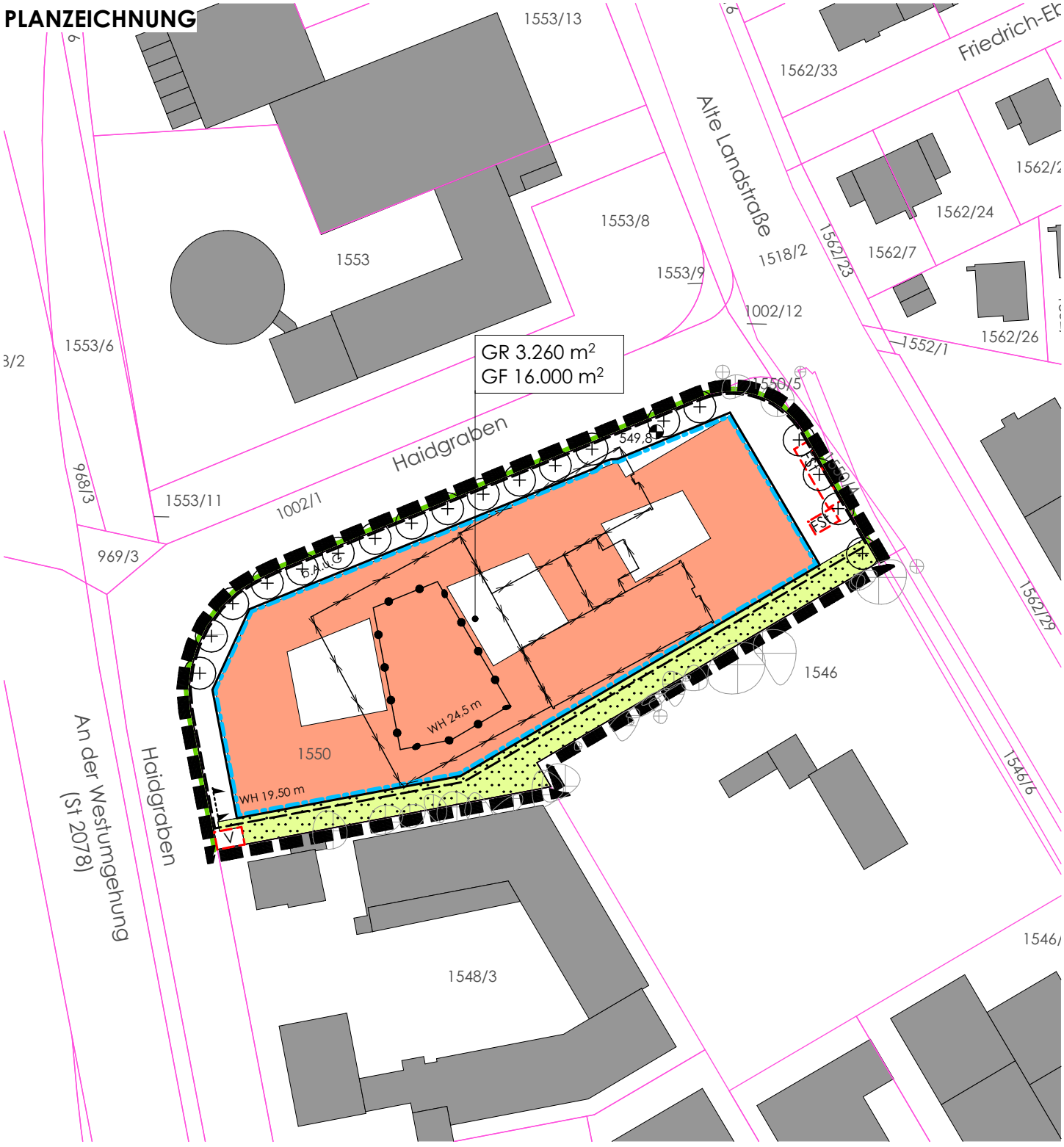
PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

VORHABENTRÄGER:

H&H Familienbesitz GmbH
Gasteig 3
82031 Grünwald

PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ottobrunn beschließt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 138 "Alte Landstraße 17" als

Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

Die Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (A) und den Hinweisen durch Planzeichen (C) sowie die Festsetzungen (D) und die Hinweise (E) durch Text, jeweils in der Fassung vom 06.10.2026.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Vorhabenplänen
- Grundrisse zu Erdgeschoss, 1. und 2. Untergeschoss, 1.-5. Obergeschoss, Schnitte A-A und B-B
- Lageplan Aussenanlagen
- Freiflächengestaltungsplan
- Rendering

Beigefügt ist die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 138 "Alte Landstraße 17“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bis zu seinem Inkrafttreten geltenden Bebauungspläne.

A. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GF 16.000 m² Geschossfläche als Höchstmaß

2.2 GR 3.260 m² Grundfläche

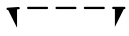
2.3 WH 19,5 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt gem. A.6.6 als Höchstmaß, z. B. 19,5 m

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

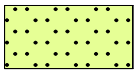
3.1 Baugrenze

4 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2  Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge

5 GRÜNORDNUNG

5.1		Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

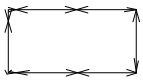
6 SONSTIGES

6.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
6.2	V	Trafostation /-anlage
6.3	FSt	Fahrradstellplätze
6.4	b.A.u.G	bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdisch)
6.5		Abgrenzung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung
6.6	549,8	Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN.

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Keine Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

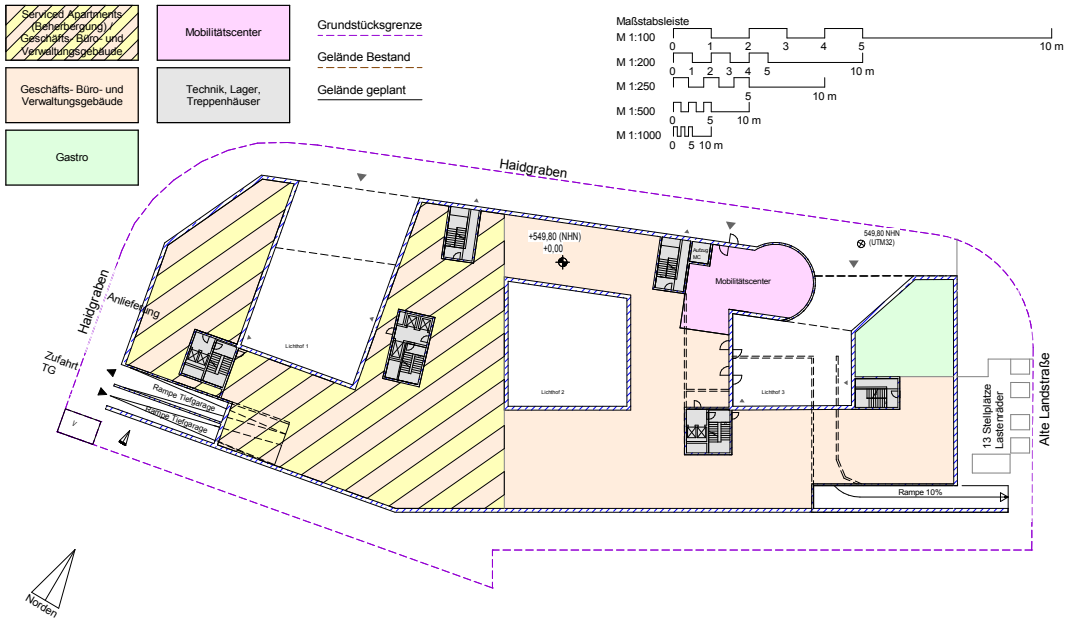
1		Grundstücksgrenze
2	1550	Flurstücksnummer
3		vorgeschlagene Form der Baukörper
4		Bestandsbäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
5		vorgeschlagener Standort für Bäume
6		Gebäude abzureißen

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLÄNE

PLANVERFASSER:
Josef Rieperdinger
Büro für Bauplanung

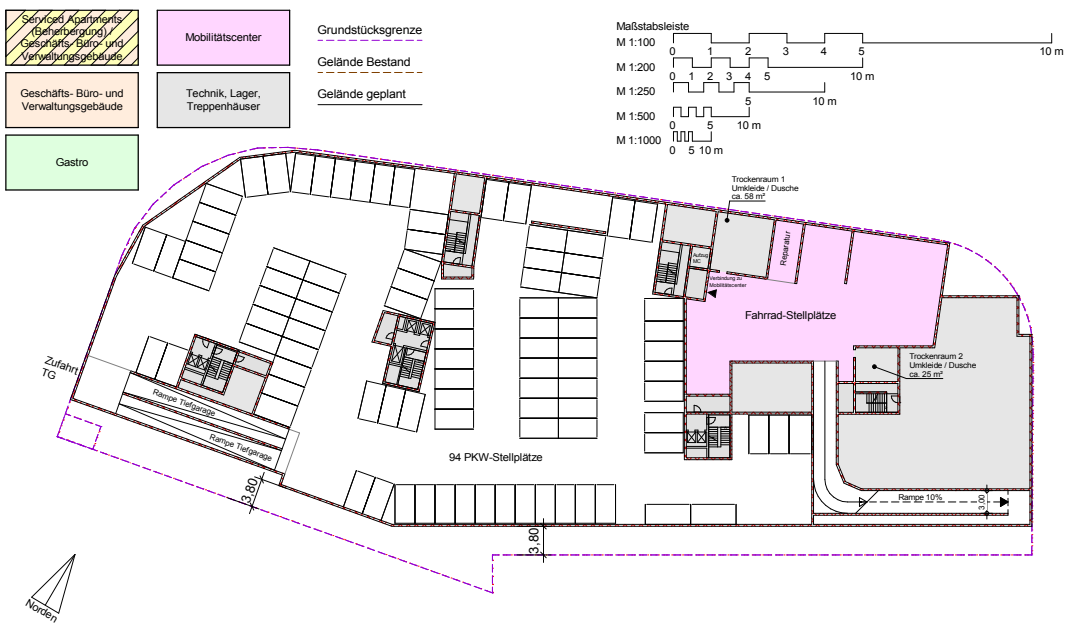
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

M 1: 1.000



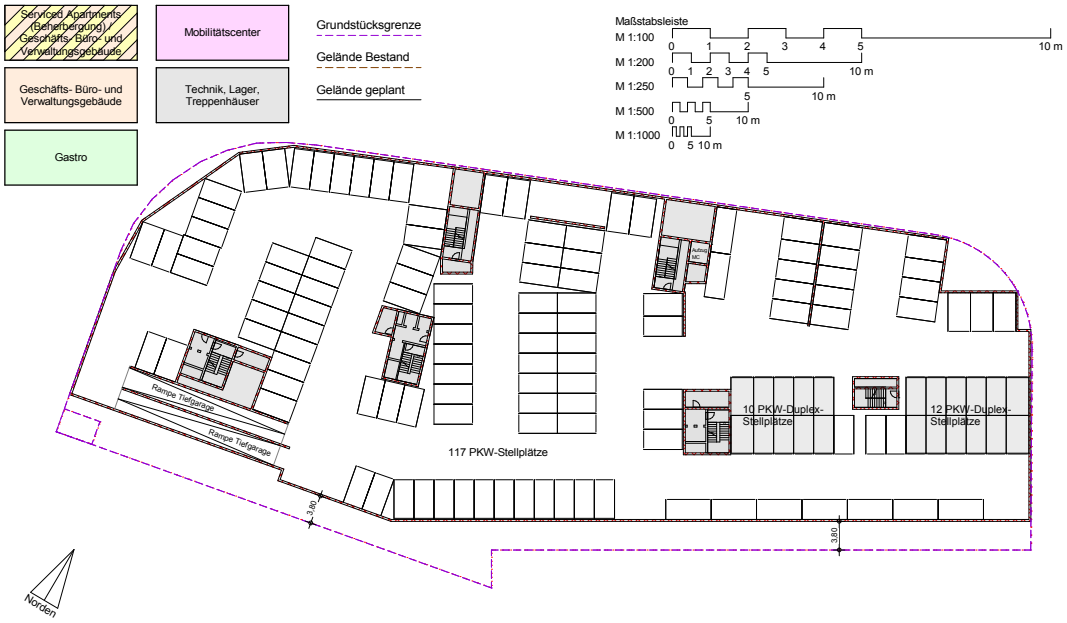
GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS

M 1: 1.000



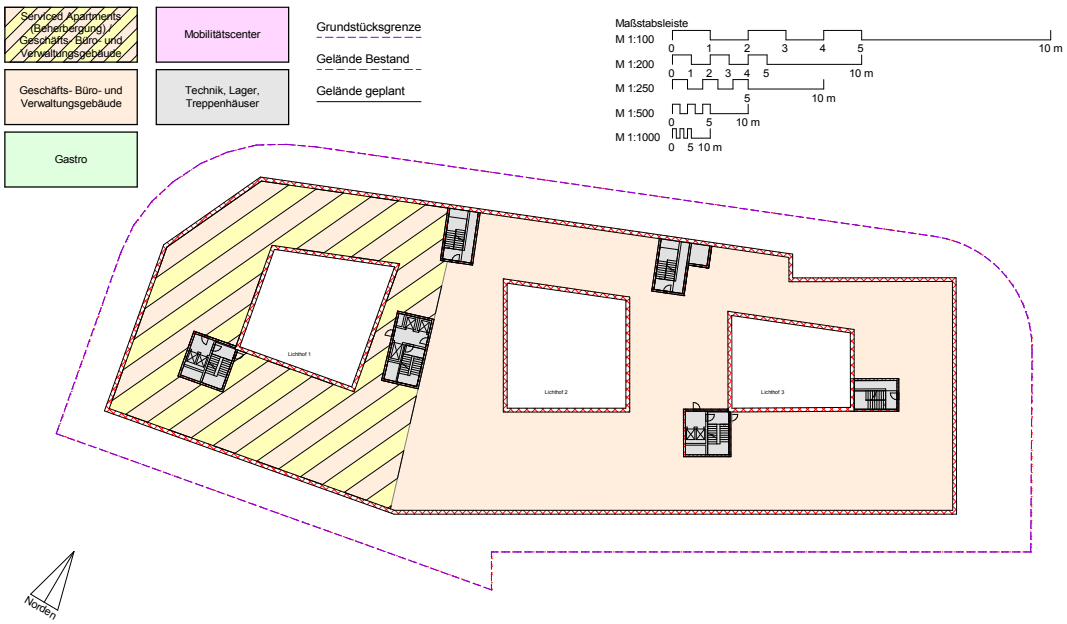
GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS

M 1: 1.000



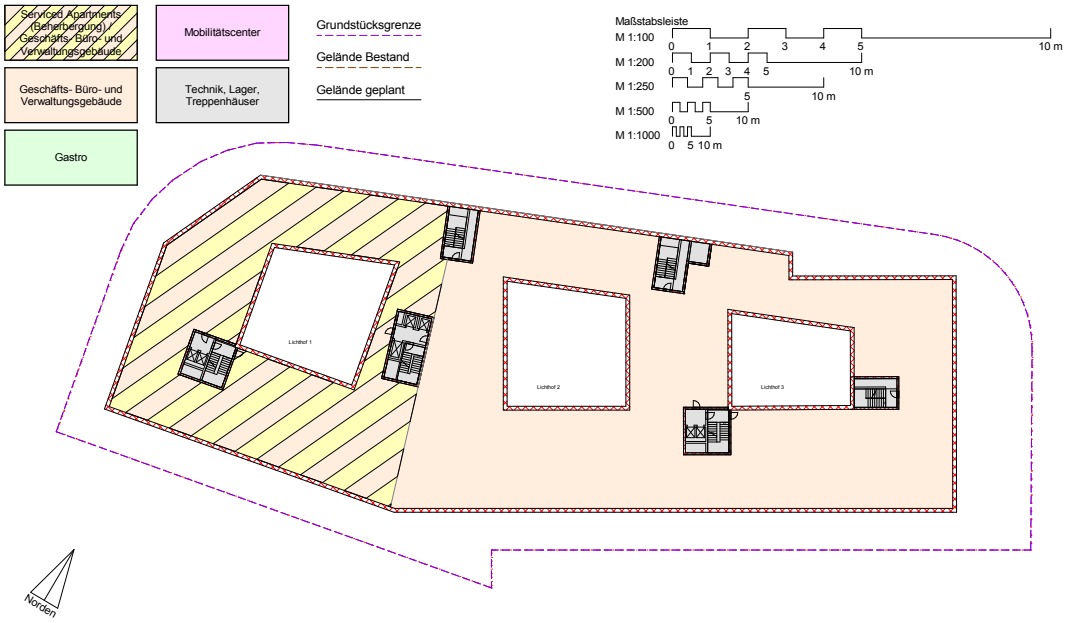
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

M 1: 1.000



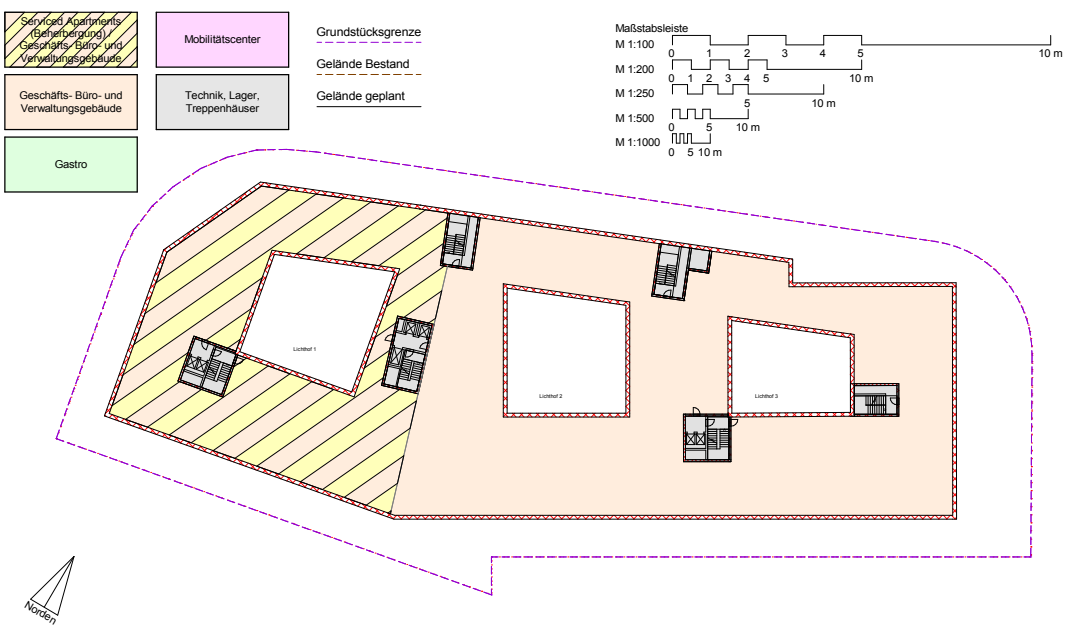
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

M 1: 1.000



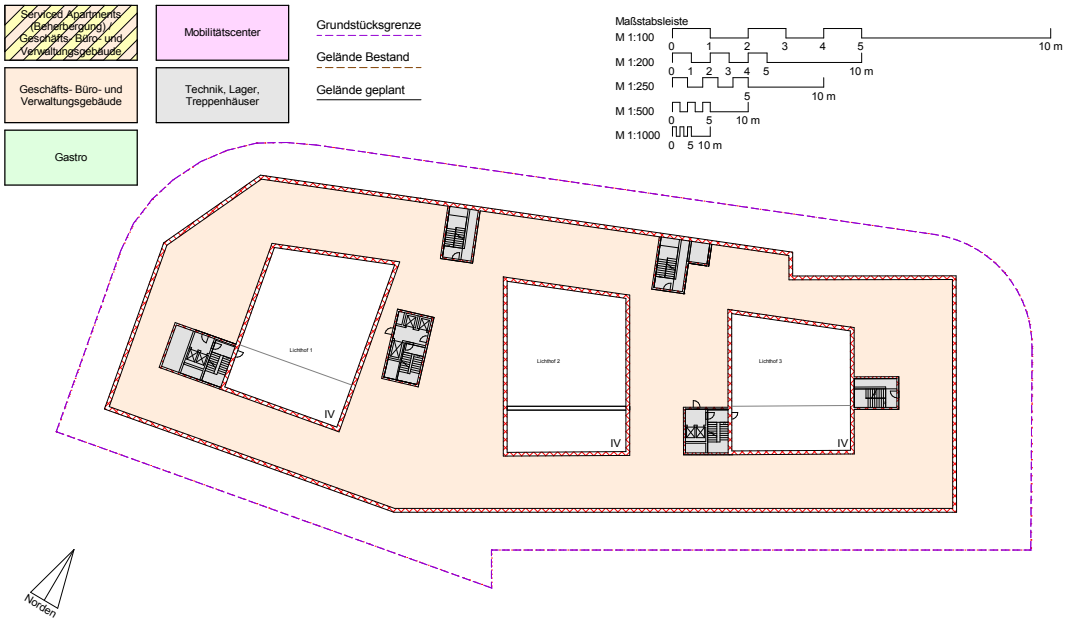
GRUNDRISS 3. OBERSCHOSS

M 1: 1.000



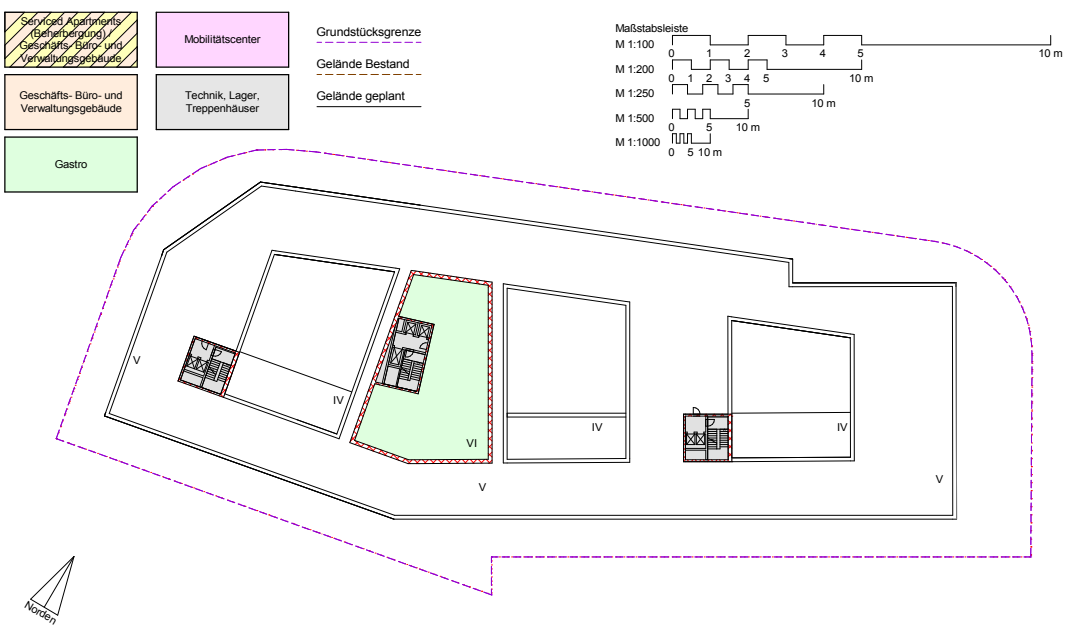
GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

M 1: 1.000



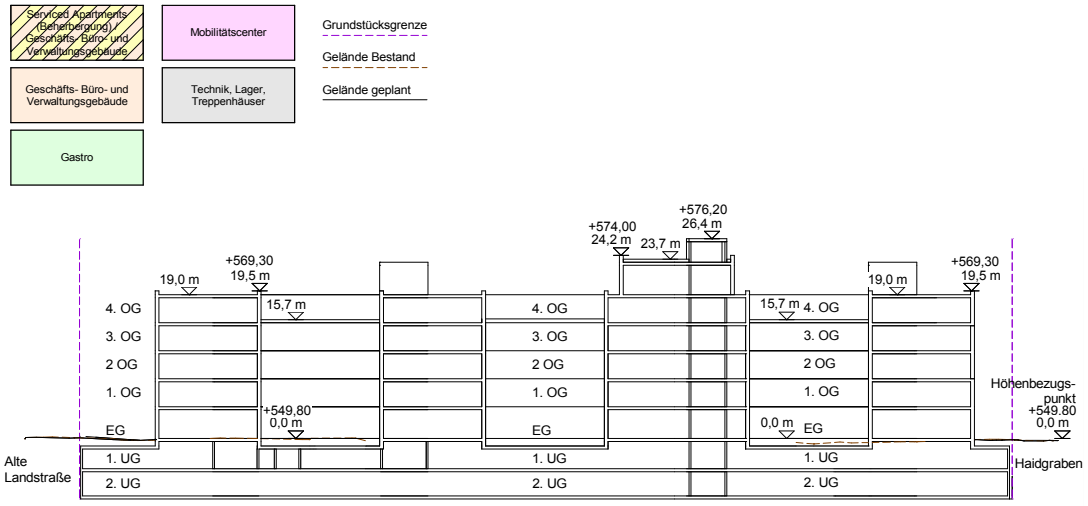
GRUNDRISS 5. OBERSCHOSS

M 1: 1.000



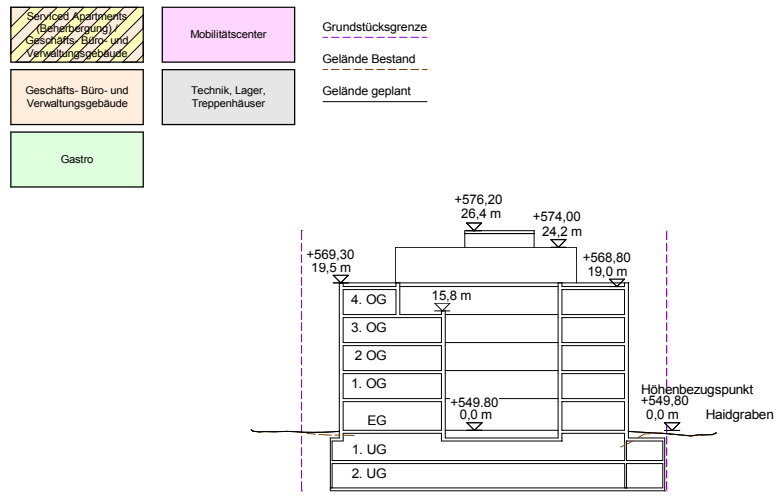
SCHNITT A-A

M 1: 1.000



SCHNITT B-B

M 1: 1.000



FREIFLÄCHENGESTALTUNG

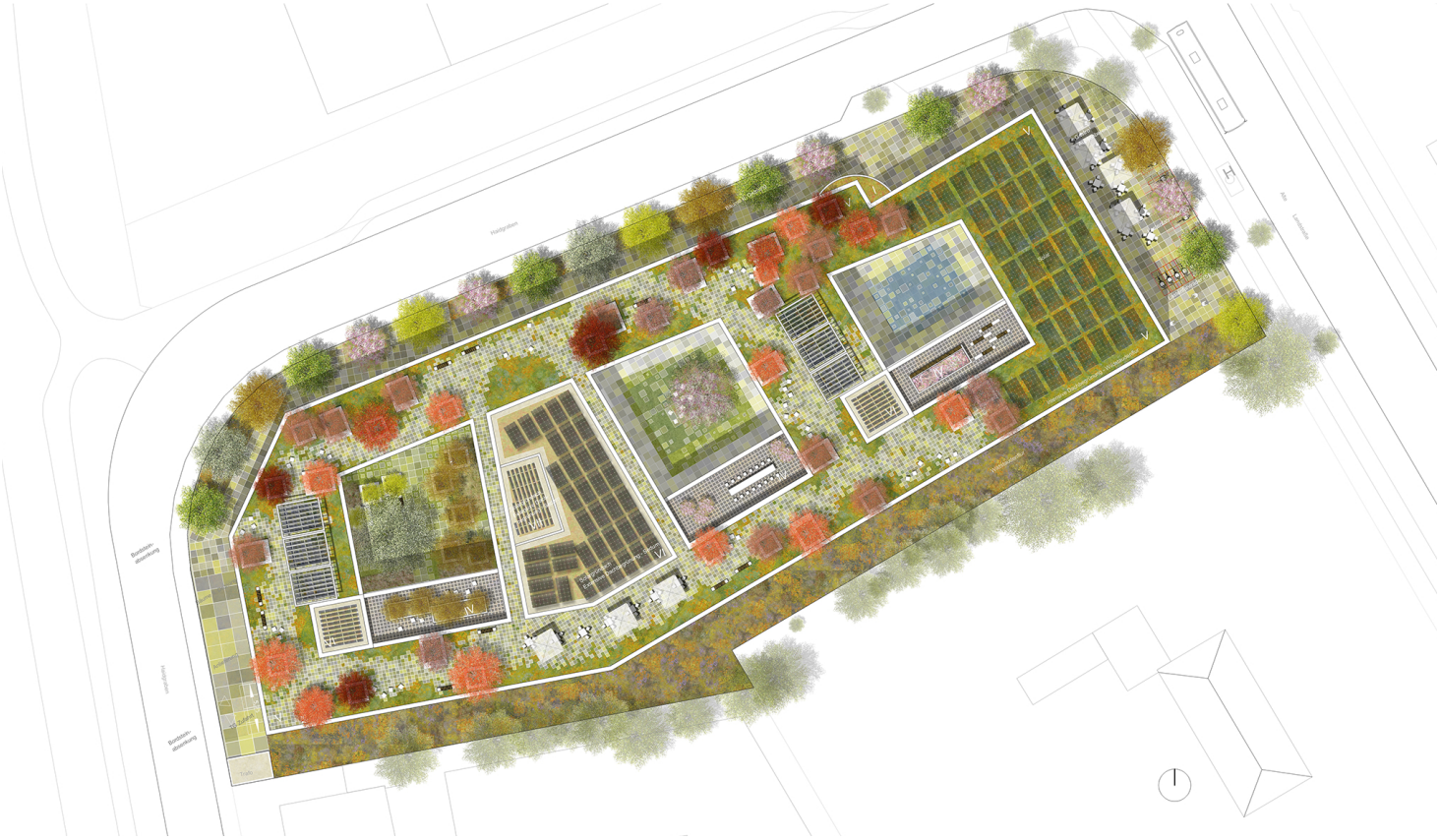
LAGEPLAN AUSSENANLAGEN M 1: 1.000



PLANVERFASSER:
Burger Landschaftsarchitekten
Susanne Burger und Peter Kühn Partnerschaft

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

o.M.



RENDERING



Fassadengliederung, Fensterraster und Materialität noch unverbindlich und in der Ausführungsplanung final zu bestimmen

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

1.2 Folgende gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO.

1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in Summe 800 m2 Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis 4.770 m^2 und durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.100 m^2 überschritten werden.

3 Höhenentwicklung, Abgrabungen, Aufschüttungen

3.1 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die gemittelte bestehende Geländehöhe 549,8 m über Normalhöhennull (NHN) gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der Straße Haidgraben (unterer Bezugspunkt).

3.2 Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen wird durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Im Fall einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen über bzw. unter der festgesetzten Höhenkote gem. D.3.1 sind ausschließlich zur Anpassung an die angrenzenden Straßen, zur Erschließung und Belüftung von Tiefgaragen sowie für Lichtgräben zulässig.

4 Abstandsflächen

4.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H.

5 Dachgestaltung, Dachaufbauten

5.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5°.

5.2 Dachaufbauten und technische Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Pergolen, dürfen die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe um maximal 3,2 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, überschreiten. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhausen und dürfen einen Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich parallel zu einer Außenwand zulässig. Eine Aufständerung ist bis zu einer Höhe von 2,5 m (Oberkante der Anlagen) über dem Dach (Oberkante Dachhaut), auf dem sie angebracht sind, zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über Dach von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein und sind zwingend mit einer Dachbegrünung gem. D.10.9 c) zu kombinieren.

5.4 Pergolen sind nur im Bereich der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten gem. D.10.9 a) und nur mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über Dach von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückgesetzt sein.

6 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

6.2 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,30 m sowie einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen.

7 Fahrradstellplätze, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrtbereiche

7.1 Im Planungsgebiet sind maximal 255 Kfz-Stellplätze zulässig. Mit der Herstellung dieser Kfz-Stellplätze ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze für die gem. D.1.1 zulässigen Nutzungen erbracht.

7.2 Abweichend von § 3 und der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottobrunn ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine gegenüber den Richtzahlen in der Anlage 1 in der jeweils gültigen Fassung um 20 % erhöhte Anzahl an Fahrradabstellplätzen herzustellen.

7.3 Fahrradrampen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zulässig. Tiefgaragenrampen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

7.4 Außerhalb des durch Planzeichnung A.4.2 festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs sind keine Zu- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (ausgenommen Wege für die Feuerwehr / Rettung) zulässig.

8 Nebenanlagen

8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der gem. Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche. In den als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereichen sind mechanische Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen zulässig. Sie sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

8.2 Nebenanlagen gem. §. 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, einschließlich einer erforderlichen Einzäunung, sowie oberirdische Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und nur im EG zugelassen. Sie dürfen maximal 10 % der Fläche der jeweiligen Außenwand einnehmen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf höchstens 1,0 m betragen. Dachständer und selbstleuchtende Werbeanlagen mit Unterbrecher sind unzulässig.

10 Grünordnung

10.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung und Art mit der Mindestpflanzgröße gem. der jeweiligen Festsetzung nachzupflanzen.

10.2 Die gem. A.5.1 festgesetzten zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind auf mindestens 90 % der Fläche mit einer bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat und blühende mehrjährige Stauden) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Im Westen und Norden des Planungsgebiets sind entlang des Haidgrabens 15 standortgerechte Laubbäume aus der Liste der Arten gem. D.10.9 zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind als offene Baumscheiben aus rasig-krautigem Unterwuchs zu entwickeln. Im Osten des Planungsgebiets sind entlang der Alten Landstraße vier standortgerechte Laubbäume aus der Liste der Arten gem. D.10.9 zu pflanzen.

10.4 In den versiegelten Flächen des Geltungsbereichs sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

10.5 Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen und auf Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 16 m^2 und zusätzlich eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.

10.6 Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen mit mind. 80 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen gilt vorrangig die Festsetzung D.10.5.

10.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:

- Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm

10.8 Artenliste

Laubbäume 2. Wuchsordnung

- Acer campestre i.S. Feld-Ahorn
- Magnolia kobus Kobushi-Magnolie
- Prunus avium i.S. Vogel-Kirsche
- Prunus padus i.S. Traubenkirsche
- Pyrus calleryana i.S. Chinesische Wildbirne
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- Alnus glutinosa Schwarz-Erle
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Gleditsia triacanthos „Sunburst“ Gelbe Gleditschie
- Corylus colurna Baumhasel
- Carpinus betulus Hainbuche

Laubbäume 3. Wuchsordnung

- Acer buergerianum Dreizahn-Ahorn
- Acer opalus Schneeball-Ahorn
- Pyrus communis Kultur-Birne
- Malus sylvestris Holzapfel
- Malus triloba Dreilappiger Apfel
- Fraxinus ornus „Rotterdam“ Blumenesche
- Crataegus crus-galli Hahnendorn
- Crataegus lavallei “Carrierei” Lederblättriger Weißdorn

10.9 Die Flachdächer sind:

a) auf der Dachfläche der Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe bis 19,5 m zu mindestens 50 % als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu gestalten. Diese sind auf mindestens 40 % ihrer Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 40 cm und ein Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen.

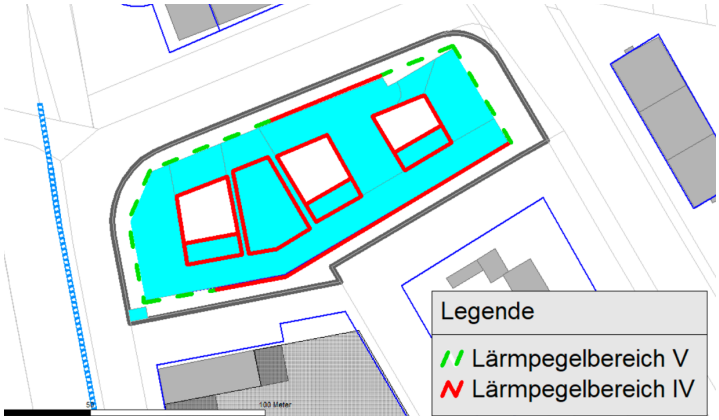
b) auf dem Gebäudeteil mit einer zulässigen Wandhöhe bis 24,5 m gem. D.10.9 c) zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

c) Die Flächen für die Dachbegrünung gem. b) sowie die Flächen in Kombination mit PV-Anlagen sind mit einer artenreichen Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm herzustellen und zu pflegen. Dabei sind mind. 70 % der zu begrünenden Dachfläche mit heimischen Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen.

10.10 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes sowie zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage geboten ist.

11 Immissionsschutz

11.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Die von dieser Festsetzung betroffenen Bereiche sind in nachfolgender Abbildung festgesetzt.



Darstellung Möhler + Partner mit Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

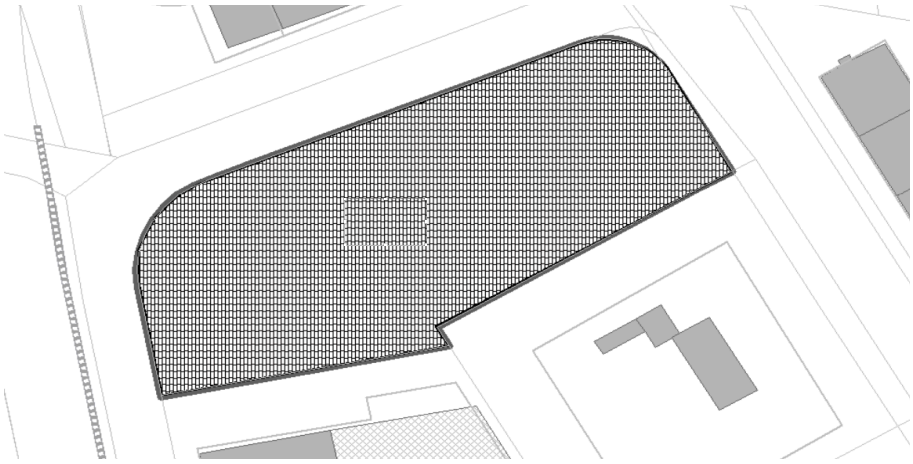
11.2 Die Tiefgaragenrampen für Kraftfahrzeuge sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,R}$ = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

11.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)/m²

Fläche [m²]	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
5.622	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Darstellung Möhler + Partner mit Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

12 Versickerung

12.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte zu versickern. Bei der Ausführung der Versickerungsanlagen ist der anzutreffende Verwitterungslehm und die Auffüllung im Bereich der Anlagen vollständig bis auf den durchlässigen Kies gegen einen schlufffreien Kiessand zu ersetzen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Geltende Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den jeweiligen Bauantrag geltenden Fassung. Gleiches gilt für Anzeigen im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

2 Durchführungsvertrag

2.1 Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger am xx.xx.xxxx den Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

3 Grundwasser

3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Versickerung

4.1 Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

4.2 Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.3 Es wird empfohlen, das Untergeschoss des Gebäudes wasserdicht zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sollten gegen eindringendes Niederschlagswasser geschützt werden. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt soll baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden Straßenfläche ausgebildet werden. Durch die entstehende Bebauung darf es bei wild abfließendem Wasser nicht zu einer Verschlechterung für Dritte kommen (§ 37 WHG).

5 Bodenschutz

5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

5.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art.1. BayBodSchG).

6 Baumschutz

6.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV e.V.) wird empfohlen.

6.2 Geeignete technische Maßnahmen im Sinne der Festsetzung D.9.5 sind z.B. Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen, sowie die Erweiterung des Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra).

6.3 Bei Eingriffen in den Wurzelbereich von Bäumen, insbesondere auf dem angrenzenden Grundstück FlNr. 1546, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den betroffenen Baum erhalten zu können.

7 Grünordnung

7.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Bauantrags die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit Baumbestandsplan verlangen kann.

8 Artenschutz

8.1 Vermeidung von Vogelschlag: Mit geeigneten Maßnahmen wird verhindert, dass sich die umgebende Landschaft, der Himmel oder Gehölze in den Fensterfronten der Gebäude spiegeln und Vögel die Glasscheibe als solche nicht mehr erkennen können. Eine weitere wirksame Möglichkeit, dies zu erreichen, ist es, während der Herstellung dezente Muster in die Scheibe einzubringen (z.B. mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck). Dort, wo es sich um die reine Außenfassade handelt und kein Durchblicken von Innen vorgesehen ist, wären halbtransparente Materialien denkbar (z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, Glasbausteine). Es wird auf das Maßnahmenblatt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des LfU verwiesen.

8.2 Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sollen sämtliche Gehölze nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Eine Entfernung von Gehölzen zwischen Anfang März und Ende September darf nur durchgeführt werden, wenn potenzielle Nistplatzstrukturen vorab auf Brutvögel untersucht wurden und das Vorkommen von Brutplätzen sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten Tiere brüten bzw. Jungvögel nachgewiesen werden, ist mit dem Beginn der Durchführung so lange zu warten, bis die Brut beendet ist und die flüggen Jungvögel ausgeflogen sind.

Das gleiche gilt für den Abriss des Gebäudes bzw. generell für sämtliche bauliche Veränderungen am Gebäude.

8.3 Es sollen ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 2700 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe verwendet werden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil aufweisen. Außerdem sollen ausschließlich nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel mit vollständig abgeschlossenem (insektendichtem) Gehäuse verwendet werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Strukturen außerhalb des

Planungsgebietes dürfen nicht zusätzlich angeleuchtet werden, das betrifft gleichermaßen Gebäudefassaden von umgebenden Gebäuden als auch Gehölze.

9 Leitungs- und Trassenschutz

9.1 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen", aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln, wird verwiesen.

10 Denkmalschutz

10.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11 Sonstiges

11.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit.