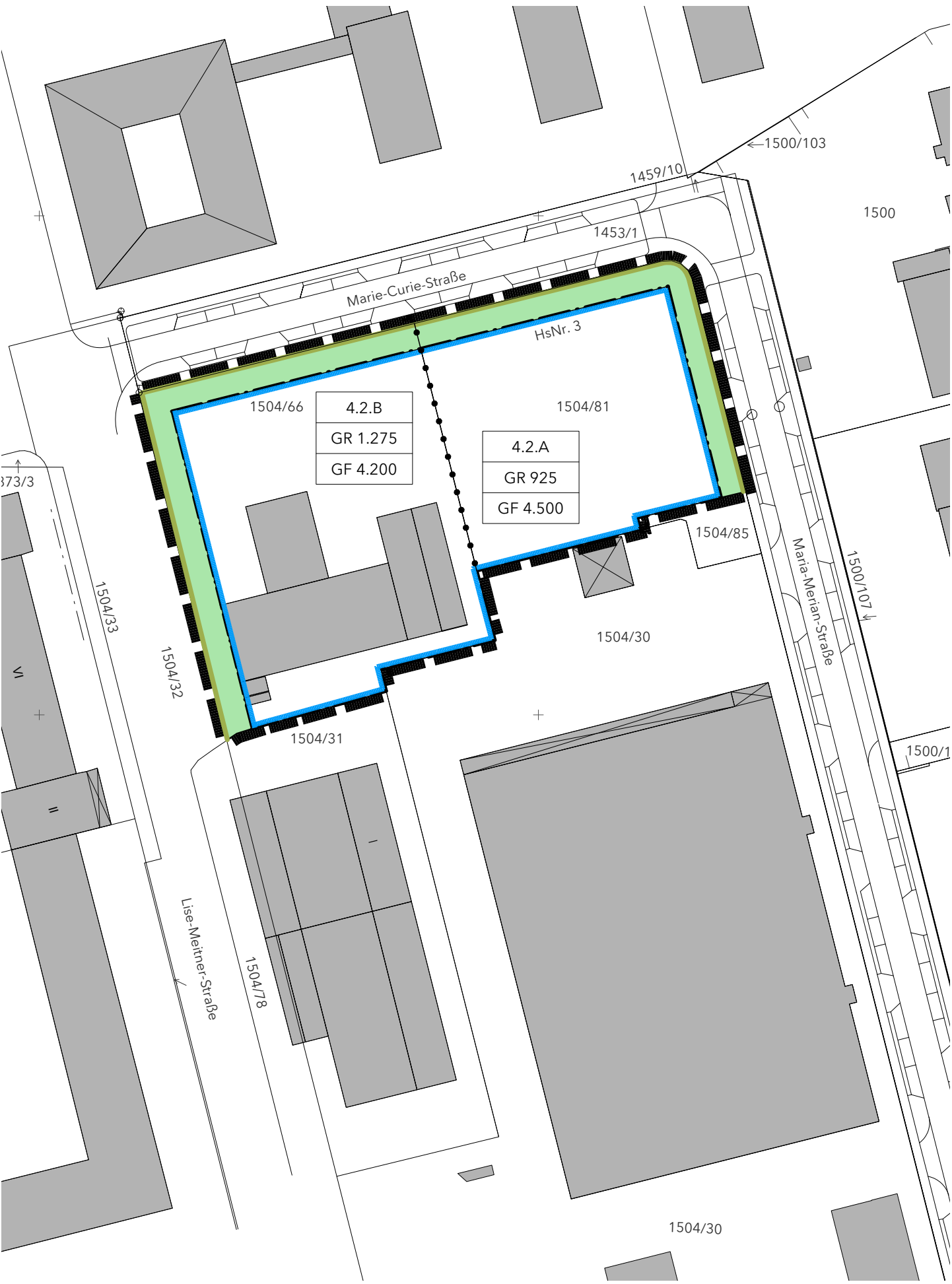


Präambel

Die Gemeinde Ottobrunn erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung. Die von dieser Satzung nicht berührten Festsetzungen und Hinweise behalten unverändert ihre Gültigkeit.

A Festsetzungen durch Planzeichen

A.1 Geltungsbereich

- A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A.2 Verkehrsflächen

- A.2.1 Straßenbegrenzungslinie

A.3 Bauweise / Baugrenze / Sonstige Planzeichen

- A.3.1 Baugrenze

B Festsetzungen durch Text

B.1 Maß der baulichen Nutzung

- B.1.1 z.B. GR 925 Grundfläche in m² als Höchstgrenze in Quadratmeter
- B.1.2 z.B. GF 4.500 Geschossfläche in m² als Höchstgrenze in Quadratmeter
- B.1.3 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m.

B.2 Bauliche Gestaltung

- B.3.1 Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

B.3 Flächen für (Nebenanlagen) Garagen, Stellplätze

- B.3.1 Für die Sondergebietsnutzung entsprechend 02. a) ist je 60 qm Nutzungsfläche gemäß DIN 277 ein Stellplatz nachzuweisen. Im übrigen gilt die Stellplatzrichtlinie gemäß GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

B.4 Immissionsschutz

- B.4.1 Innerhalb der einzelnen Quartiere sind maximal folgende flächenbezogene Schalleleistungspegel Lw zulässig:

Quartier	Lw in dB(A) tagsüber/nachts
----------	--------------------------------

4.1/4.2A/4.2B/4.3 60/45

Quelle: Immissionsschutzuntersuchung TÜV Süddeutschland A.-Nr. 24049094 vom 31.05.1999 mit Überarbeitung vom 01.07.2004
b) Innerhalb des Quartiers 1 ist bei der Neuerrichtung von Bürogebäuden an der Westfassade der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 vorzusehen.

B.5 Grünflächen und Grünordnung

- B.5.1 Nicht überbaubare Quartiersfläche, außer Vegetationsflächen sind nur Zuwege und Zufahrten zulässig.
- B.5.2 Insgesamt sind 33 % der Quartiersfläche als Vegetationsfläche auszubilden. Je angefangene 100 qm Vegetationsfläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen. Mindestpflanzqualität - 25 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Stammhöhe. Vorhandene Bäume in der festgesetzten Qualität können angerechnet werden.
- B.5.3 Je angefangene 150 qm Vegetationsfläche sind mindestens 3 standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen. Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, 150-200 cm Höhe. Vorhandene Sträucher in der festgesetzten Qualität können angerechnet werden.
- B.5.4 Die Mindestgröße der Baumscheiben darf 16 qm und eine Mindestdiefe von 1,50 m nicht unterschreiten; sie sind unversiegelt, z.B. als Vegetationsflächen oder mit Baumschutzrosten auszubilden. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.
- B.5.5 Die nach den Festsetzungen geplanten Grünflächen und deren Ausstattung sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzenausfall ist artengleich spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
- B.5.6 Parkdecks sind soweit wie möglich mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- B.5.7 Soweit Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen wie Trafostationen, Müllsammelplätze, überdachte Fahrradabstellplätze o. ä. nicht in die Hochbauten integriert werden, sind die Einhausungen extensiv zu begrünen.
- B.5.8 Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund darf nur in nachweislich verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb des Auffüllkörpers erfolgen. Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- B.5.9 Einfriedungen: Sicherheitssäune, die dem Anlagen- und Personenschutz dienen sind zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von min. 2,0 m einzuhalten.

C Hinweise

- C.1 Gemäß der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 wird das Quartier 4.2 in die neuen Teilbereiche 4.2.A und 4.2.B aufgeteilt.
- C.2 Bestehende Gebäude
- C.3 z. B. 1504/81 Flurstücksnummer

