



- ### 5. Immissionsschutz
- 5.1. Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung der Linienstraße und der Bahnlinie München-Holzkirchen sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden an den durch Planzeichen markierten Fassaden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.
  - 5.2. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (R'w) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen.
- ### 6. Satzungen
- 6.1. Die Gültigkeit folgender Satzungen der Gemeinde Oberhaching wird festgesetzt:
    - Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching vom 10.03.2015 und
    - Fahrradstellplatzsatzung vom 07.07.2012.

### D. HINWEISE

- #### 1. Allgemeines
- 1.1. Es wird empfohlen auf barrierefreie Bauweise zu achten.
  - 1.2. Zu jedem Freistellungsantrag bzw. Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem dargestellt wird, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zur Grünordnung und zur Befestigung der Flächen eingehalten werden.
- #### 2. Boden- und Denkmalschutz
- 2.1. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden gemäß DIN 18915 zu behandeln.
  - 2.2. Derzeit sind keine Altlastenvertrachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).
  - 2.3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- #### 3. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
- 3.1. Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn die entsprechenden Technischen Regeln zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden, da im vorliegenden Fall die Voraussetzungen dieser Freistellungsverordnung gegeben sind.
  - 3.2. Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich als oberflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Zur Förderung der Rückhaltung sind Zisternen oder Regenentonen anzustreben.
  - 3.3. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2.1		offene Bauweise: nur Einzelhaus zulässig
2.2		offene Bauweise: nur Doppelhaus zulässig
3.		Abgrenzung unterschiedlich festgesetztes Maß der baulichen Nutzung
4.		Baugrenze
4.1		Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Grundflächen und Geschossfläche
4.2	GR 90	maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 90 m²
4.3	GF 155	maximal zulässige Geschossfläche in m², z.B. 155 m²
4.4	GRZ 0,26	maximal zulässige Grundflächenzahl
4.5	GFZ 0,44	maximal zulässige Geschossflächenzahl
4.6	II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse
4.7	WH 9,00	maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 9,00 m
4.8	+588,50	festgesetzte Bezugshöhe für Wandhöhe in m ü. NN, z.B. 588,50 m ü. NN

### B.1 Hinweise durch Planzeichen

5.		Ein- bzw. Ausfahrt
6.1		Fläche für Garagen und Carports
6.2		Fläche für Tiefgaragen und -Zufahrten
7.		Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
8.		Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gleich oder größer 61 dB(A) und erforderlichen Schallschutzvorkehrungen gemäß C.5.1
9.		Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
10.1		Öffentliche Verkehrsfläche mit Hinweis-Darstellung Fahrbahn und Begleitgrün
10.2		Straßenbegrenzungslinie
11.		Fläche für Ver- und Entsorgung "Trafostation"
12.		Öffentliche Grünfläche
12.1		Spielplatz
13.1		Laubbaum mit Gehölz, zu erhalten

### B.2 Nachrichtliche Übernahme

1.		Standortvorschlag zu pflanzener Baum, gemäß C.3.3
2.1		aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.2		geplante Grundstücksgrenze
3.		Bezeichnung Baugrundstück, z.B. Nr. 15
3.1		möglicher Baukörper mit Firstrichtung
4.		geplanter Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche
5.1		Tiefgaragen-Rampe
5.2		Standortvorschlag Stellplätze
6.		Höhenlinien in 0,2 m Abstand, z.B. 588,0 m ü. NN
7.		geplante Ökokontofläche
8.		Grundstücksgrenze mit Flurnummer
9.		bestehendes Haupt- und Nebengebäude

### 4. Immissionsschutz

- 4.1. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221114 / 2 vom 15.09.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgläusche zugrunde.
  - 4.2. Ergänzend zu der Festsetzung durch Text ist sind folgende Punkte zu beachten:
    - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außen-lärmpegel aufgrund der Verkehrsgläusche dargestellt. Sofern der Nachweis nicht auf Grundlage der maximalen maßgeblichen Außenlärmpiegel durchgeführt wird, ist eine geschossweise Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels empfehlenswert
    - Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schall-gedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudfassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 3 unten).
- ### 5. Sonstiges
- 5.1. Die einschlägigen DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Oberhaching zur Einsicht bereit.
  - 5.2. Es wird empfohlen, die nach Festsetzung C.4.4 und 4.5 zulässigen Nebengebäude sogleich in der Baueingabeplanung darzustellen.
  - 5.3. Im Bereich von Spielplätzen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) "Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen" jeweils neueste Fassung mit einer Einstufung von „schwach giftig“ und stärker nicht gepflanzt werden.

### E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.08.2021 bis 17.09.2021 durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.08.2021 bis 17.09.2021 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 mit Begründung wurde in der Zeit vom 05.10.2022 bis 07.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.10.2022 bis 07.11.2022 durchgeführt.
5. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Sitzung am 06.12.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. ausgefertigt:  
Oberhaching, den .....  
Stefan Schelle, 1. Bürgermeister
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Wohngebiet südlich Grünwalder Weg erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Oberhaching, den .....  
Stefan Schelle, 1. Bürgermeister

### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen
- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhausgrundstücke bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu max. 0,50, für die festgesetzten Doppelhausgrundstücke bis zu einer GRZ von max. 0,55 und für die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau der Parzellen 1a bis 1c und 10 bis zu einer GRZ von max. 0,65 und für das Grundstück Parzelle 15 bis zu einer GRZ von max. 0,70 überschritten werden.
  - 2.2. Die maximal zulässige Wandhöhe bei den durch Planzeichen festgesetzten Einzelhäusern beträgt 6,15 m, bei den festgesetzten Doppelhäusern 6,45 m.
  - 2.3. Pro mit Planzeichen festgesetztem Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
  - 2.4. Terrassen, Kelleraußentrepfen und Abgrabungen dürfen die Baugrenze auf maximal 50 % der Hauswandlänge um max. 3 m überschreiten. Die Abgrabungstiefe darf max. 1,80 m ab OK Gelände betragen. Die gemäß Planzeichen A.4.2 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) ist zu beachten.
  - 2.5. Im Plangebiet gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe vom 27.01.2021. Ausgenommen davon sind die Parzellen 1a bis 1c östlich der Straße „Rodung“. Innerhalb dieser Fläche werden die Abstandsfächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrenzen, zur maximal zulässigen Wandhöhe und zur maximal zulässigen Dachneigung gemäß Ziffer 6.1 der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Oberhaching bestimmt.
- #### 3. Bauliche Gestaltung und Grünordnung
- 3.1. Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Oberhaching von 01.01.2019 mit folgenden Ergänzungen bzw. Abweichungen:
    - 3.2. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Pflanzliste siehe Begründung, Ziff. 5.3). Mindestens ein Baum je Parzelle muss dabei als Laubbaum mindestens II. Wuchsordnung gepflanzt werden. Mindestens ein Baum ist in einem Abstand von maximal 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Bei der Parzelle 6 ist dieser zum geplanten Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche gem. Planzeichen B.1.4 zu pflanzen.

- 3.3. Die Pflanzqualität bei Bäumen I. bis III. Wuchsordnung muss 3x verpfl., Stammumfang mind. 18 cm betragen, für Obstbäume gilt Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
  - 3.4. Der Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist von Sparten freizuhalten. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestqualität gemäß C.3.3).
  - 3.5. Nadelbäume dürfen nur in Einzelstellung mit einem Mindestabstand von 5 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt werden.
  - 3.6. Fensterlose Wände von Haupt- und Garagengebäuden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
  - 3.7. Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sockellose, braune oder naturbelassene Holzstaketenzäune mit einer Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus heimischen Sträuchern zugelassen. Davon ausgenommen sind Mauerpfeiler für Grundstückszufahrten oder -zugänge sowie Mauerscheiben, soweit sie der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen dienen.
  - 3.8. Als Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind nur sockellose bis maximal 1,0 m hohe Staketen- oder Maschendrahtzäune zulässig.
- #### 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.1. Tiefgaragen, Garagen und Carports sind in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Bei den durch Planzeichen festgesetzten Einzelhäusern und Doppelhäusern sind diese jedoch nur im Bereich der jeweils festgesetzten Grundstückszufahrt zulässig.
  - 4.2. Die Erdüberdeckung über Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 70 cm betragen. Hierbei sind befestigte und überbaute Flächen über den Tiefgaragen nicht zu berücksichtigen.
  - 4.3. Zusammengebaute Grenzgaragen sind profillgleich und in gleicher Gestaltung auszuführen.
  - 4.4. Je Einzelhaus ist maximal ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 12 m², je Doppelhaushälfte von maximal 10 m² außerhalb der Bauräume zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 2,60 m betragen. Nebengebäude der Parzellen 11 bis 14 sind nördlich der Baugrenzen nicht zulässig.
  - 4.5. Für die Grundstücke der Parzellen 1a bis 1c, 10 und 15 sind max. zwei Nebengebäude je Haus (für Müll, Fahrräder, Geräte) mit einer Grundfläche von max. 25 m² und Wandhöhe von maximal 3,0 m außerhalb der Bauräume zulässig.

**Gemeinde Oberhaching**  
Bebauungsplan "Wohngebiet südlich Grünwalder Weg"

Maßstab: 1 : 1.000

Fassungsdatum: 15.03.2022, ergänzt: 07.12.2022

Planzeichnung

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Bearbeitung:

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel.: 08151-97 999 30  
Fax: 08151-97 999 49  
info@terrabiota.de

Landchaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. C. Ufer,  
Landchaftsarchitektin und Stadtplanerin Dipl.-Ing. U. Reiser