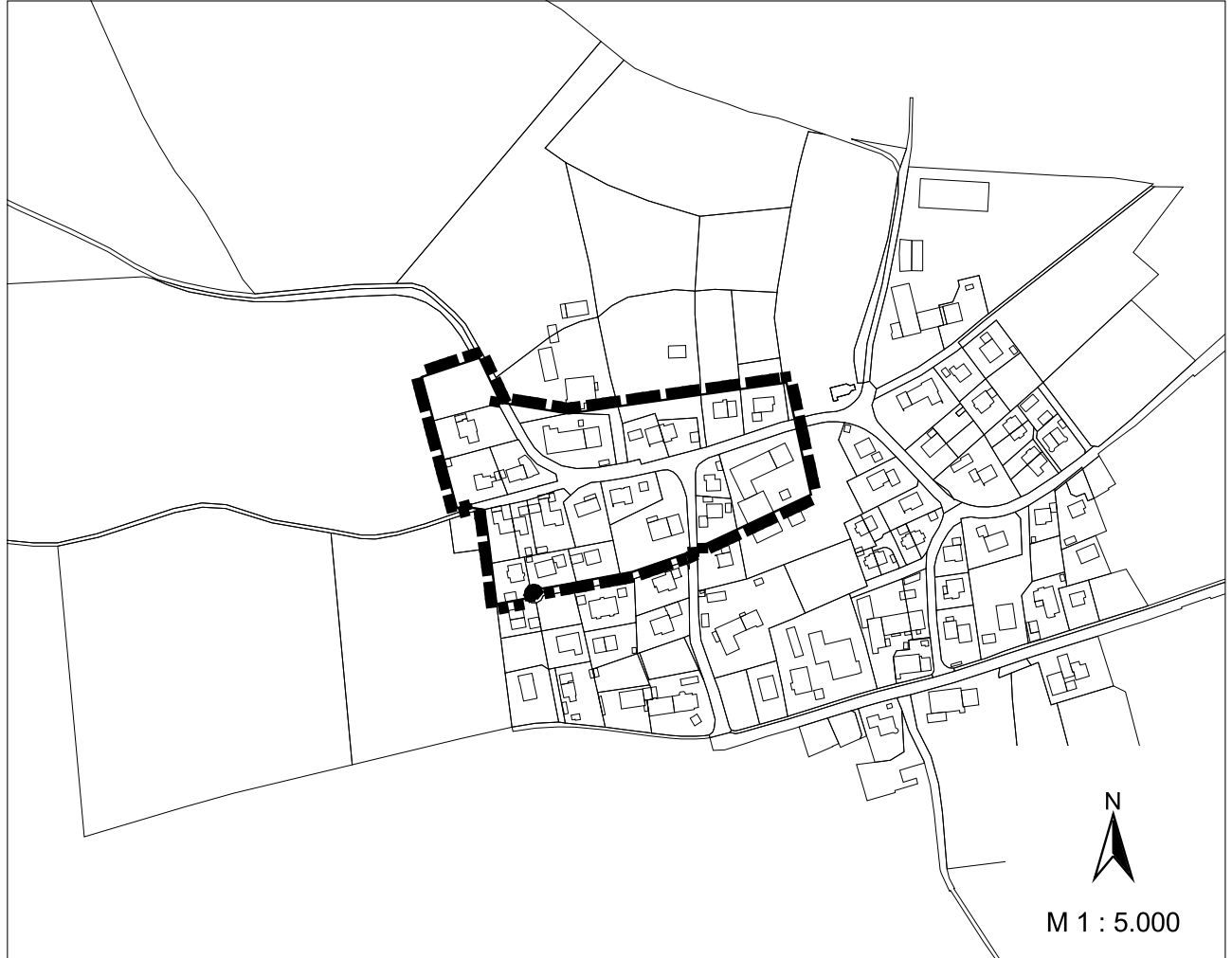


GEMEINDE OTTERFING

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG BERGHAMER STRASSE ORTSENDE WEST,
GEMEINDE OTTERFING

Lageplan



Die Gemeinde Otterfing erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diese

SATZUNG

Fassung vom: 09.12.2025

Auskünfte:

Gemeinde Otterfing
Münchner Straße 13, 83624 Otterfing
Tel. 08024/9063-0 Fax 08024/9063-900
E-Mail: gemeinde@otterfing.de
Internet: www.otterfing.de



Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Berghamer Straße Ortsende West, Gemeinde Otterfing, Landkreis Miesbach

Die Gemeinde Otterfing erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
in Verbindung mit Art. 23 GO folgende

SATZUNG


§ 1 Räumlicher Geltungsbereich


Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1:2.000 ersichtliche Plangebiet. Der Lageplan, Fassung vom 09.12.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit


1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

2.  Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogener Bereich

3.  Baugrenze

Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 80 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Geltung des § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Otterfing wird in Verbindung mit Art. 6 BayBO angeordnet.

4.  Zu pflanzender Einzelbaum
Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baumarten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig und ortsnah durchgeführt wird.



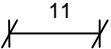
Der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1984/5, Gemarkung Otterfing zu verzeichnende Gehölzbestand ist zu erhalten.

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

5. Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

§ 4 Hinweise

1. 1984/5 Flurstücksnummer, z. B. 1984/5
2. ——— Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Gebäude
4.  Zufahrt
5.  Maßzahl, z. B. 11,00 m

6. Grünordnung/Freianlagen

6.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Obstbäume regionaler Sorten
 Pflanzqualitäten:
 Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Pflanzqualitäten:
 Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

- 6.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

- 6.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind bei Baumneupflanzungen folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum zu empfehlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

7. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

8. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, 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.

9. Wasserbewirtschaftung

9.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach zu erfolgen.

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., kurz DWA zu finden.

9.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Otterfing.

9.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an den öffentlichen Kanal der Gemeinde Otterfing.

9.4 Grundwasser:

Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen, eventuelle Immissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen sind zu dulden.

11. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Satzungen und Verordnungen für die Gemeinde Otterfing sind in der jeweils aktuellen Fassung, in allen Punkten die in dieser Satzung nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten:

- Einfriedungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Garagengestaltungssatzung
- Verordnung über den Schutz von Bäumen in der Gemeinde Otterfing

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Otterfing, den

Siegel

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am |
| | bekannt gemacht am |
| 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom bis einschließlich |

3. Öffentliche Auslegung

vom bis einschließlich

4. Satzungsbeschluss

am

6. Schlussbekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

am

Otterfing, den

Siegel

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister