

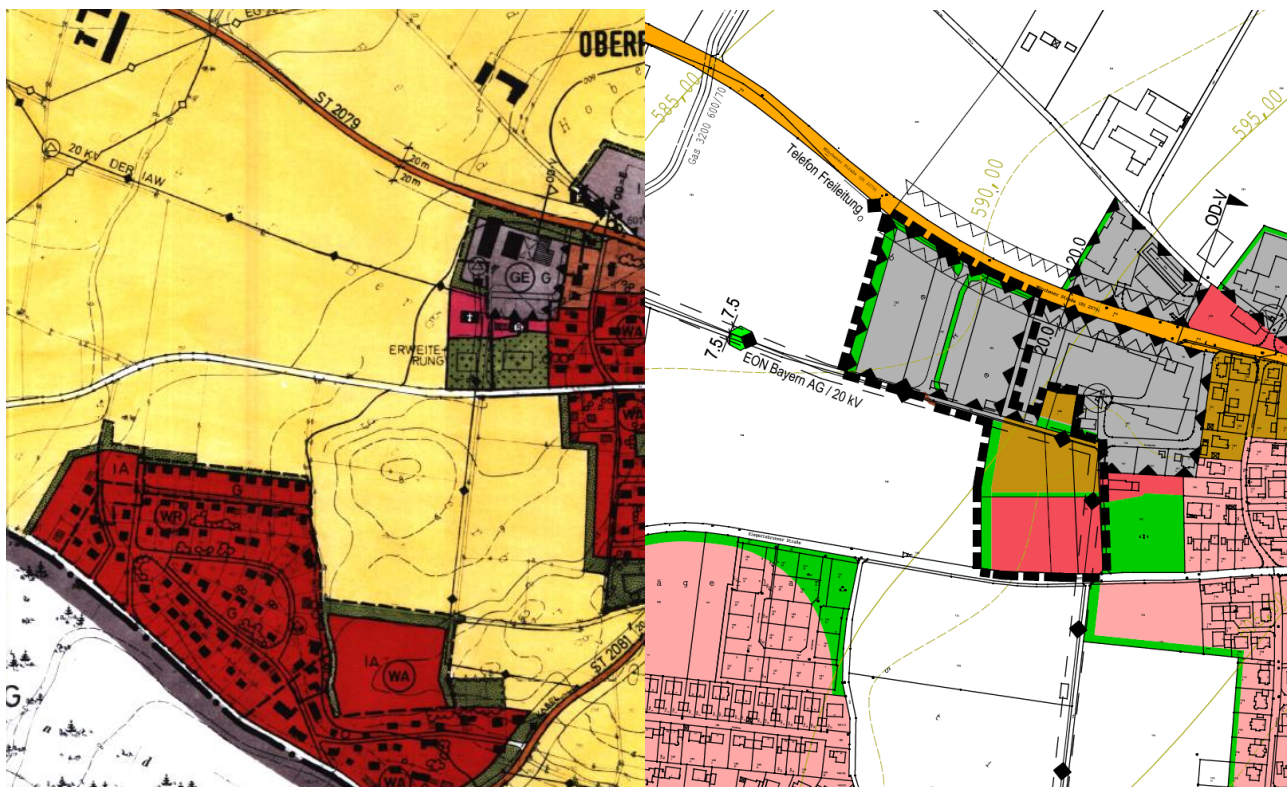
Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich die Flächen der Grundstücke Flurnummer 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstücks 756/3 (Siegertsbrunner Straße) alle Gemarkung Oberpframmern.

Die Gemeinde Oberpframmern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 sowie 13b und 13a i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als




Satzung







Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Oberpframmern (Abb. Links - rechtskräftig seit dem 17.07.1985) mit der 9. Änderung (Abb. Rechts – in der Fassung vom 07.02.2019).

Planzeichnung zur Maßnahme nicht geeignet.


A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1.		Geltungsbereich
1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.		Art der baulichen Nutzung
2.1		Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (BauNVO) Zulässig sind: Wohngebäude und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe Nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
3.		Maß der baulichen Nutzung
3.1	0,4	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf maximal 0,6 überschritten werden. Eine Überschreitung für Tiefgaragen (bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist bis maximal 0,8 zulässig, wenn sie mit einer Höhe von mindestens 60 cm erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.
3.2	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.3		Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster bzw. für den jeweiligen Bereich für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.
3.4	WH	Maximale oder zwingend einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude siehe Nutzungsschablone Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) im jeweiligen Baufenster. Mittlere Wandhöhe Nebenanlagen: maximal 3.00 m Die Abstandsflächen der, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, gültigen BayBO sind einzuhalten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- Terrassen, Balkone, Treppenanlagen sowie Schwimmbecken gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 BayBO und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2  Baulinie
- 4.3
- Eingeschossige Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig. Sie müssen folgenden Festsetzungen entsprechen:
- Maximal eines je Parzelle
 - Maximale Grundfläche 30 m²
 - WH: Mittlere Wandhöhe maximal 3,00 m (WH-Berechnung siehe 3.4)
 - Maximale Gebäudehöhe 4,00 m
 - Dachform: Satteldach
 - Dachüberstand: mindestens 30 cm
 - Dachneigung mindestens 12° und maximal Dachneigung Hauptdach
- 4.4 **a** abweichende Bauweise:
Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
-  Nur Doppelhäuser zulässig:
Zwingende Giebelbreite Parzelle 10, 12, 14, 16, 13, 15, 17, 19: **10,0 m**
Zwingende Giebelbreite Parzelle 18, 20, 21, 23, 25, 27, 32, 34, 36, 38, 46, 48: **11,0 m**
-  Nur Einzelhäuser zulässig:
Maximale Giebelbreite: **10,0 m**
Maximale Giebelbreite Parzelle 42 und 44: **12,0 m**
Maximale **Gebäuelänge der Hauptgebäude** Parzelle 42 und 44: **20,0 m**


5. Gestaltung der Gebäude


- 5.1  Hauptfirstrichtung/ Gebäudehauptausrichtung
- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig, nicht jedoch bei Doppelhäusern
- Die Hauptfirstrichtung/ Gebäudehauptausrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Die Festsetzung gilt für Hauptgebäude im jeweiligen Baufenster.
- 5.2 **SD, WD** Dachform für Hauptgebäude und Nebenanlagen: symmetrisches Satteldach oder Walmdach.
- Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.

- 5.3 **25 – 33°** Dachneigung für Hauptgebäude
- Dachneigung für Doppelhäuser zwingend 33°
- 5.4 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.60 m, höchstens jedoch 1.40 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 5.5 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 5.6 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude und Garagen werden kleinteilige Platten in Rot, Braun oder Anthrazit festgesetzt. Alle Dächer dürfen mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. Blecheindeckung ist nicht zulässig.
- 5.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäuelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen. Sie müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Zwerchhäuser müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung;
- 5.8 Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.
- 5.9 Dachgauben sind unter Einhaltung folgender Festsetzungen allgemein zulässig und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung:
Dachgauben sind als Satteldachgauben oder Schleppgauben auszuführen, müssen einen Höhenversatz zum First und zu der Traufe von mind. 0.5 m Abstand aufweisen und müssen zum Ortgang des Hauptdaches mind. 2.0 m Abstand einhalten. Die maximale Ansichtsbreite beträgt 2.50 m.
Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 12° betragen.
- 5.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.11 Garagen sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern zu versehen.
- Bei Garagen mit Sattel- und Walmdächern ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen; Abweichungen von bis zu 3° von der Dachneigung des Hauptgebäudes (25 – 33°) sind zulässig.
- Angepultete Dächer (z.B. von Garagen, Carports und sonstigen Bauteilen), sind von der Hauptdachfläche deutlich abzusetzen (mindestens 80 cm unter der Traufe), die Dachneigung muss mind. 12° betragen und darf max. die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Dies gilt auch für Wintergärten und ähnliche Anbauten.

5.12 Aufgeständerte Solaranlagen auf Dächern und freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

6.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den hierfür dargestellten Flächen (Ga) zulässig. Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtem Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.


6.2  Fläche für Tiefgaragen
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür dargestellten Flächen (TG) zulässig.

6.3 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig, sind jedoch in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.

6.4 Stellflächen und private Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist oberflächennah zu versickern.


6.5 Für Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) gem. Ziffer 4.3 unter 25m² Wohnfläche ist abweichend von der Stellplatzsatzung (14.06.2021) nur ein Stellplatz herzustellen.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

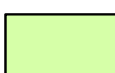
7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Gemischte Verkehrsfläche

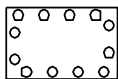
7.3  Gehweg

7.4  Sichtdreiecke - von Bebauung freizuhalten Fläche
Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0.80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz auf einer Höhe von mind. 2.50 m.

8. Grünordnung

8.1  Öffentliche Grünfläche
Keine Ablagerungen und keine baulichen Anlagen zulässig. Sickerfähige Fußwege sind zulässig.

8.2



Zu bepflanzende Fläche: Mindestens ein Gehölz je angefangene 5 m² aus der Artenliste Sträucher oder Kleinbäume, gruppenartig gepflanzt.

Entstehen muss eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung mit einem Anteil von mindestens 10 Laubbäumen.

Einzelbäume müssen, auch bei einer Höhe von über 2 m, zu den privaten Grünflächen einen maximalen Abstand von 0,5 m aufweisen.

8.3



Einzelbaum zu pflanzen: laut Artenliste groß- oder kleinkronige Laubbäume. Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich.

8.4

Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche je ein groß- oder ein kleinkroniger Baum (Wuchsklasse 1 oder 2) nach Artenliste zu pflanzen.

8.5

Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich sind Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

8.6

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

8.7

Die Mindestpflanzgrößen für die als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume und Sträucher betragen:

1. für Bäume Wuchsklasse 1: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 18-20
2. für Bäume Wuchsklasse 2: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 16-18
Solitär, 3 x v, DB, 250-300 cm
3. für Sträucher: 2 x v, 60-100 cm

8.7.1

Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

8.7.2

Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

8.7.3


Heimische Sträucher:


Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball


- 8.8 Alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1  Trennung Nutzungsschablone (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) und Gebäudehauptausrichtung

- 9.2  Höhenpunkt als festgesetzte Geländehöhe üNN (über Normal Null). Die im Plan festgesetzten Geländehöhen gelten am Ort des Eintrags. Dazwischenliegende Geländehöhen /-verläufe sind zwischen den Höhenpunkten und der Erschließungsstraße zu interpolieren.

Abweichungen sind bis maximal 30 cm zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6 sind von der zulässigerweise hergestellten Geländeoberfläche zu bemessen.


- 9.3  Festgesetzter Geländeverlauf innerhalb der Ortsrandeingrünung Entlang der Linie ist das Gelände 30 cm höher, als das östlich angrenzende natürliche Gelände (außerhalb des Geltungsbereichs), herzustellen.

10. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

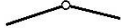




- 10.1 Aufschüttungen / Abgrabungen und/ oder Stützmauern dürfen maximal 1,0 m betragen.
- 10.2 Höhere Geländeversprünge als die genannten, sind innerhalb der Gartengrundstücke durch Gefälle, Terrassierungen oder Abböschungen entlang der Grundstücksgrenzen zu überbrücken.
- 10.3 Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
- 10.4 Offene Lichtschächte ohne Rostabdeckung sind nur einmal je Gebäude zulässig, und zwar an einer straßenabgewandten Fassade, max. 3.0 m lichte Weite zur Außenwand an der Böschungskrone, max. 4.0 m breit. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Kelleraußentreppen sind zusätzlich möglich und von dieser Festsetzung nicht berührt.

11. Einfriedungen

- 11.1  Einfriedungsfreie Bereiche
Werden Gebäude oder Gebäudeteile von der Baugrenze abgerückt, so erweitert sich der einfriedungsfreie Bereich bis zur Gebäudekante.
- 11.2 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1.20 m ab Geländeoberfläche aufweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche für Kleintierwanderung freihalten.
- 11.3 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten. Der Zwischenraum zwischen den Stäben muss mindestens halb so breit sein wie die Stäbe. Kunststoffbänder u. ä. sind nicht zulässig. Gabionen aller Art sind unzulässig.
- 11.4 Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 4.0 m Länge und 2.0 m Höhe zulässig.
- 11.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden.
- 11.6 Geschlossene Wandteile sind im Bereich der Zugänge, Zufahrten und Mülltonnenstandplätze bis zu 2,5 m Gesamtabwicklungsbreite zulässig.

B Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Bestehende Bebauung
3. **774** Flurstücksnummer (z. B. 774)
4.  Projektierte Grundstücksgrenzen
5. **3,0m**
 Maßzahl (z. B. 3,0 m)
6. **11** Parzellnummer (z. B. 11)
7.  Bezeichnung der Nutzungsschablone (z. B. A)
8. 603,00 Höhenlinie (z. B. 603 m ü.NN)

9. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberpframmern anzuschließen.

10. Schmutzwasserentsorgung

Alle Gebäude sind vor Fertigstellung an die Abwasserbeseitigungsanlage des gKu VE München Ost, Betriebsbereich Abwasser, anzuschließen. Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

11. Wasserwirtschaft

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.

Mit Hang- und Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu rechnen. Folgende bauliche Vorkehrungen sind zu berücksichtigen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser eindringen kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Insbesondere sollen die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Geländeanschnitt wasserdicht ausgeführt werden.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

12. Baugrund

Die Baugrunderkundung des Fachbüros Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik mbH Baugrundinstitut, Geotechnischer Bericht vom 15. 09. 2022 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn und in der Gemeindekanzlei Oberpframmern, Münchener Straße 16, 85667 Oberpframmern, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.

13. **Oberboden**
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung (ertragsärmere Standorte) zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
14. **Stellplatzsatzung**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberpfraammern in der Fassung vom 14. 06. 2021 ist einzuhalten, sofern nicht andere Festsetzungen getroffen wurden.
15. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften und Werbeanlagen der Gemeinde Oberpfraammern (Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung) vom 14.06.2021 ist einzuhalten, sofern nicht andere Festsetzungen getroffen wurden.
16. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.
17. **Altlasten**
Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG.
Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.
18. **Denkmalschutz**
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.
19. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur

Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenenernte etc.) ist zu dulden.

20. **Luft-Wärmepumpen**
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.
21. **Grünordnung**
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Rodungszeiten für Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar.

Bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² sollte ein weiterer Baum (Wuchsklasse 1 oder 2 gem. Artenliste) auf den Grünflächen der Grundstücke gepflanzt werden, soweit es mit den öffentlichen Interessen und den planerischen Faktoren vereinbar ist.

Innerhalb der vorgegebenen Ortsrandeingrünung sollen Einzelbäume (Wuchsklasse 1 oder 2) hergestellt werden.

Laut gesetzlicher Vorgaben ist gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den zu pflanzenden Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.
22. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.
23. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.
24. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Oberpfarrmern hat in der Sitzung vom 03.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2023 beschlossen.

3. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 31.05.2023 beteiligt.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.04.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 28.04.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 30.01.2024 gebilligt und die Durchführung einer Behördenbeteiligung mit der Vorprüfung des Einzelfalls beschlossen.

6. **Behördenbeteiligung mit der Vorprüfung des Einzelfalls**

Zu der Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 13b BauGB in der Zeit vom 07.02.2024 bis 13.03.2024 erneut beteiligt.

7. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2024 beschlossen.

8. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX. XX. 20XX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 13b BauGB in der Zeit vom (...) bis (...) erneut beteiligt.

9. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom (...) wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 13b BauGB in der Zeit vom (...) bis (...) erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am (...) ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

10. **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom (...) den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom (...) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberpfarrmern, den (Siegel)
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

11. **Ausgefertigt:**

Oberpfarrmern, den (Siegel)
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

12. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberpfarrmern, Münchner Straße 16, 85667 Oberpfarrmern, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Oberpfarrmern, den (Siegel)
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

06.04.2023

06.06.2024

Entwurfsverfasser:

Oberpframmern, den.....



Falkenberg, den.....



.....
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister
Gemeinde Oberpframmern
Münchner Straße 16, 85667 Oberpframmern
www.oberpframmern.de

.....
Hans Baumann, Architekt,
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de