

1512

## P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Oberofenmarn erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 89, Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 2.7.1982 (BayRS 2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1981 (GVBl. Seite 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 30.7.1981 (BGBl. I Seite 833), diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Aich

1. ----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

2.2 ..... Abgrenzung zwischen 1- und 2-geschossiger Bebauung

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 I zulässig sind Gebäude mit nur einem Vollgeschoß

3.2 II zulässig sind Gebäude oder Gebäudeteile mit max. zwei Vollgeschossen

3.3 GRZ 0,45 Grundflächenzahl (z.B. 0,45)

3.4 GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (z.B. 0,6)

3.5 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

3.6 Bei Wohnungen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ist je Gebäude max. eine Wohneinheit zulässig.

3.7 Die nach 3.6 zulässigen Wohnungen dürfen nur in den für zweigeschossige Bebauung vorgesehenen Bereichen erstellt werden.

4. Bauweise

4.1  geschlossene Bauweise

4.2 ----- Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außentreppen und deren Überdachungen und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig.

Weit ausladende Vordächer, z.B. zur Überdachung von Ladezonen, dürfen die Baugrenze ebenfalls nur um max. 1,50 m überschreiten.

4.3  Diese Fläche zwischen den Bauräumen darf überbaut werden, wenn ersatzweise ein Feuerwehrzugang von mind. 1,5 m Breite und 2,00 m Höhe geschaffen wird.

## 5. Gestaltung der Gebäude

### 5.1 Abmessungen

max. Giebelbreite : 21,00 m  
max. Gebäudelänge : durch Baugrenzen festgelegt  
max. Firsthöhe : 10,50 m  
max. Wandhöhe : 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 5.2 Sockel

Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

### 5.3 Kniestock

Über dem Erdgeschoß ist ein Kniestock unter Berücksichtigung der festgesetzten Wandhöhe zulässig, jedoch bis max. 1,40 m. Über dem 1. Obergeschoß ist nur ein konstruktiver Kniestock von max. 0,30 m zulässig.

### 5.4 Fassade

Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämme, weiß gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schindeln) oder weiß gestrichener oder geschlämmerter Sichtbeton zulässig.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder in dunkel gestrichenen oder eloxierten Materialien auszuführen. Holzbauteile, ausgenommen Fensterläden, an den Außenseiten der Gebäude sind in naturbelassender Farbgebung zu behandeln. Pigmentierungen sind nur in natürlichen Brauntönen zulässig und müssen die Holzmaserung sichtbar lassen. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig. Ab mind. 3,00 m Höhe über dem natürlichen Gelände sind die Sichtflächen aller Fassaden in Holz auszuführen.

### 5.5 Dachform

Als Dachform sind nur Satteldächer ohne Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung ist von 10 bis 16° zulässig. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 25° zulässig.

→ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

### 5.6 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind Dachziegel oder Betondachsteine, Wellplatten aus Faserzement in den Farben Ziegelrot und Braun sowie Blecheindeckungen zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden. Kupfer ist zulässig.

### 5.7 Dachüberstände

Die Dachüberstände werden auf mind. 1,00 m und höchstens 1,40 m Tiefe an der Giebelseite und mind. 1,00 m an der Traufseite festgesetzt. Bei kleineren Nebengebäuden nach Punkt 6 sind die Dachüberstände proportional zu verringern.

## 6. KFZ-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- 6.1 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen KFZ-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden!
- 6.2 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume errichtet werden.  
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsfächern und Stauräumen bleiben unberührt.
- 6.3 Garagen sind in ihrer äußereren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen. Die Festsetzungen unter 5.5 finden hier Anwendung. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen. In den Bereichen zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze sowie in den Grünstreifen am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes sind keine Nebengebäude zulässig. (Ausnahme: sh. Punkt 10.6).
- 6.4 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach 5.6 und 5.7 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren.
- 6.5 Offene Überdachungen z.B. von Lagerplätzen, Stellplätzen und Zapfstellen müssen sich aus der Formensprache und den Materialien der Festsetzungen, insbesondere über Dachform und -deckung entwickeln.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Die Baugrundstücke können in einer max. Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände eingefriedet werden.
- 7.2 Als Einfriedungen sind entweder senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune nur mit Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungssockel dürfen max. 15 cm hoch sein, sind jedoch, wenn möglich, zu vermeiden. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden. Die Ausführung ist nur einheitlich in verputztem, weiß gestrichenen Mauerwerk oder in weiß gestrichenem oder geschlämmten Sichtbeton zulässig.

## 8. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden erstellt vom Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Univ. Robert Schwarzmeier, Bruckner Str. 19, 8000 München 80.

### 8.1 Planzeichen

- 8.1.1 vorhandener und zu erhaltender Einzelbaum
- 8.1.2 zu pflanzender Einzelbaum als Großbaum (gem. 8.4.1), gegebenenfalls mit Artenkennzeichen.
- 8.1.3 zu pflanzender Einzelbaum als Kleinbaum (gem. 8.4.2), gegebenenfalls mit Artenkennzeichen.
- 8.1.4 Pflanzfläche für Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung, je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz
- 8.1.5 Schutzwall mit Bepflanzung nach 8.1.4.  
H = 1,50, Böschung 45°, Kammbreite 1,0 m.  
An den beiden Enden des Walls ist je ein Gasschnüffler zu installieren.
- 8.1.6 Private Grünfläche

8.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der im Gebäudebereich ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.  
Zur gestalterischen Steigerung sind zusätzlich Gastgehölze möglich.

8.3 Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

- Großbäume 3 x v., 18/20,
- Kleinbäume 3 x v., 12/14,
- Sträucher 2 x v., 60-100

8.4 Für die Einzelbäume, für die Deck- und Schutzpflanzung und für die lockere raumbildende Pflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

#### 8.4.1 Großbäume

1.	Acer platanoides	Spitzahorn
2.	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
3.	Fagus sylvatica	Rotbuche
4.	Fraxinus excelsior	Esche
5.	Pinus silvestris	Kiefer
6.	Populus tremula	Zitterpappel
7.	Prunus avium	Vogelkirsche
8.	Quercus robur	Stieleiche
9.	Quercus rubra	Roteiche
10.	Sorbus aucuparia	Eberesche
11.	Tilia cordata	Winterlinde
12.	Betula pendula	Sandbirke

#### 8.4.2 Kleinbäume

1.	Acer campestre	Feldahorn
2.	Alnus glutinosa	S'wärzerle
3.	Alnus incana	Grauerle
4.	Carpinus betulus	Ha'nbucht

#### 8.4.3 Sträucher

1.	Clematis vitalba	Waldrebe
2.	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
3.	Corylus avellana	Haselnuß
4.	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
5.	Hedera helix	Efeu
6.	Ligustrum vulgare	Liguster
7.	Parthenocissus tric.	Wilder Wein
8.	Prunus spinosa	Schlehendorn
9.	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
10.	Rhamnus frangula	Faulbaum
11.	Ribes nigrum	Johannisbeere
12.	Rosa canina	Hundsrose
13.	Rosa multiflora	Büschenrose
14.	Sambucus racemosa	Traubenholunder
15.	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
16.	Viburnum opulus	Schneeball
17.	Salix caprea	Salweide

#### 8.4.4 Nicht zulässig

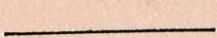
Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten)	Scheinzyppresse

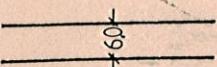
8.5 Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.  
(Mindestqualität: 2 x v., m. Tb., 30/40 Pflanzdichte 3-5 Stck/qm).

- 8.6 Sicherstellung des Pflanzraumes  
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruben von 200 x 200 x 100 cm vorzusehen. Befahrbare Baumgruben sind wasserdurchlässig (gelöchte Betonplatten oder ähnliches) abzudecken.
- 8.7 Der vorhandene Baumbestand an der Straßeneinmündung (2 Linden) ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen (DIN 18920).
- 8.8 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind (fensterlose) Wände der Gewerbe- und Hallenbauten mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.9 Bei den in der Zeichnung festgesetzten Baumpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, zulässig.
- 8.10 Die in der Zeichnung ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zukünftigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nach gepflanzt werden. Die Pflanzflächen sind nach Beendigung der Pflanzarbeiten mit Rasenschnittgut bzw. Rindenspänen zu mulchen.
- 8.11 Zur Sicherstellung der plangemäßen Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen muß zu jedem Einzelbauantrag ein Freiflächenplan, möglichst erstellt von einem anerkannten Landschaftsarchitekten, vorgelegt werden.
- 8.12 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 8.13 Die Grünstreifen sind als geschlossene, flächendeckende Gehölzpflanzung von mind. 6,0 m Breite im Westen und mind. 10,0 m Breite im Süden auszuführen.

## 9. Verkehrsflächen

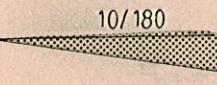
9.1  öffentliche Verkehrsflächen

9.2  Straßenbegrenzungslinie

9.3  Fahrbahn mit Maßzahl

9.4  zwingende Zufahrten

9.5 Die Feuerwehrzugänge sind nach DIN zu gestalten.

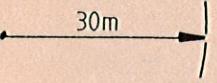
9.6  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern (z.B. 10/180)

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume, deren Stamm und Krone so beschaffen sind, daß die notwendige Sicht nicht beeinträchtigt wird (Ansatz der Krone nicht unter 3,0 m; eine Wandwirkung darf nicht entstehen).

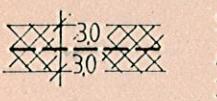
9.7  Trennungslinie zwischen vorhandener und geplanter Erschließungsstraße.

## 10. Flächen für Versorgungsanlagen und Schutzbereiche

10.1  Fläche für Umformerstation der Isar-Amper-Werke.

10.2  Schutzkreise mit Angabe des Radius' in Metern (z.B. 30 m)

10.3 Die Flächen innerhalb der Schutzkreise um Fackel und Bohrung sind von jeglicher Bebauung sowie von jeglicher Lagerung brennbarer Materialien freizuhalten.

10.4  Schutzzone für Kondensat- bzw. Wasserleitung mit Angabe der Schutzbreite in Metern (z.B. beidseitig 3,0 m)

10.5 Die Schutzzone der Kondensat- bzw. Wasserleitung ist von jeglicher Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

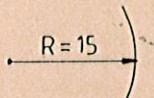
10.6 Ausnahme zu Punkt 6.3:

 Fläche von max. 150 m<sup>2</sup> für Ausstellungszwecke.

## 11. H I N W E I S E

### 11.1 Vermessung

4,0 Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

 R=15 Radius in Metern (z.B. 15 m)

—○— bestehende Grundstücksgrenzen

—×—○—×— aufzuhebende Grundstücksgrenzen

———— vorgeschlagene neue Teilungsgrenzen

1510 Flurstücknummern (z.B. 1510)

### 11.2 Wasserver- und entsorgung

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

Das Abwasser kann aus jedem einzelnen Bauvorhaben bis zum Kanalanschluß versickert werden, wenn es vorher in einer Dreikammerausfaulgrube gem. DIN 4261 behandelt wurde.

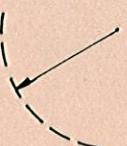
Der Schmutzwasseranfall aus jedem einzelnen Betrieb (bzw. auch Wohnung) darf nicht größer als 0,4 l/s und 1,2 m<sup>3</sup>/Tag je ha Netto-Baufläche sein. Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden. Damit dürfen nur Gewerbetriebe angesiedelt werden, deren Abwasser häuslicher Art ist.

### 11.3 Wohnungen nach § 8, Abs. 3, Satz 1 BauNVO

Die nach § 8, Abs. 3, Satz 1 BauNVO errichteten Wohnungen dürfen weder an betriebsfremde Personen vermietet werden, noch dürfen diese Wohnungen vom Grundstück abgetrennt werden.

### 11.4 Forstamtlicher Hinweis

In einem Abstand von 100 m zum Wald sind funkenarme Heizungen und Vorrichtungen gegen Funkenflug vorzusehen. Offene Feuerstellen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

11.5  Gedachte Linie zum Nachweis der erforderlichen Radien.

VERFAHREN

„Oberpframmern-Aich EBE

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom ..2.7.86.. bis ..4.8.86.... in Oberpframmern öffentlich ausgelegt.
- Oberpframmern, den ..... 28. Jan. 1987  
*Bermer*  
 (Bürgermeister)
- b) Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschuß des Gemeinderates vom ..8.1.87.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- Oberpframmern, den ..... 28. Jan. 1987  
*Bermer*  
 (Bürgermeister)
- c) Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..3. Feb. 1987.., Nr. 41/610-4/2 **Oberpframmern. 12**, gem. § 11 BBauG zur Verbindung mit § 2 der Verordnung v. 6.7.1982, BayRS 2138-3-I genehmigt.
- Ebersberg, den ..... 3. Feb. 1987  
 i.A. *Glasbrenner*  
**Glasbrenner, ORR**
- d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am ..6.2.87.. in Oberpframmern gem. § 12, Satz 1 BBauG zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..6.2.87.... ortsüblich durch **Ausschlag** bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Oberpframmern, den ..... 24. März 1987

*Bermer*  
 (Bürgermeister)

VORENTWURF

VOM JULI 1985

ENTWURF

VOM 28.08.1985

1. ÄNDERUNG

VOM 22.05.1986

2. ÄNDERUNG

VOM 05.06.1986

3. ÄNDERUNG

VOM 04.09.1986

FASSUNG

VOM 08.01.1987

FERTIGUNG

VOM 14.01.1987

ENTWORFEN UND GEZEICHNET:

HANS BAUMANN, DIPL. ING. UNIV.  
 FALKENBERG, 8019 MOOSACH

EXEMPLAR DER  
 REGIERUNG VON OBERBAYERN  
 Sg 801 - Planzentrale -

FALKENBERG, DEN 14.01.1987

*Falkenberg*