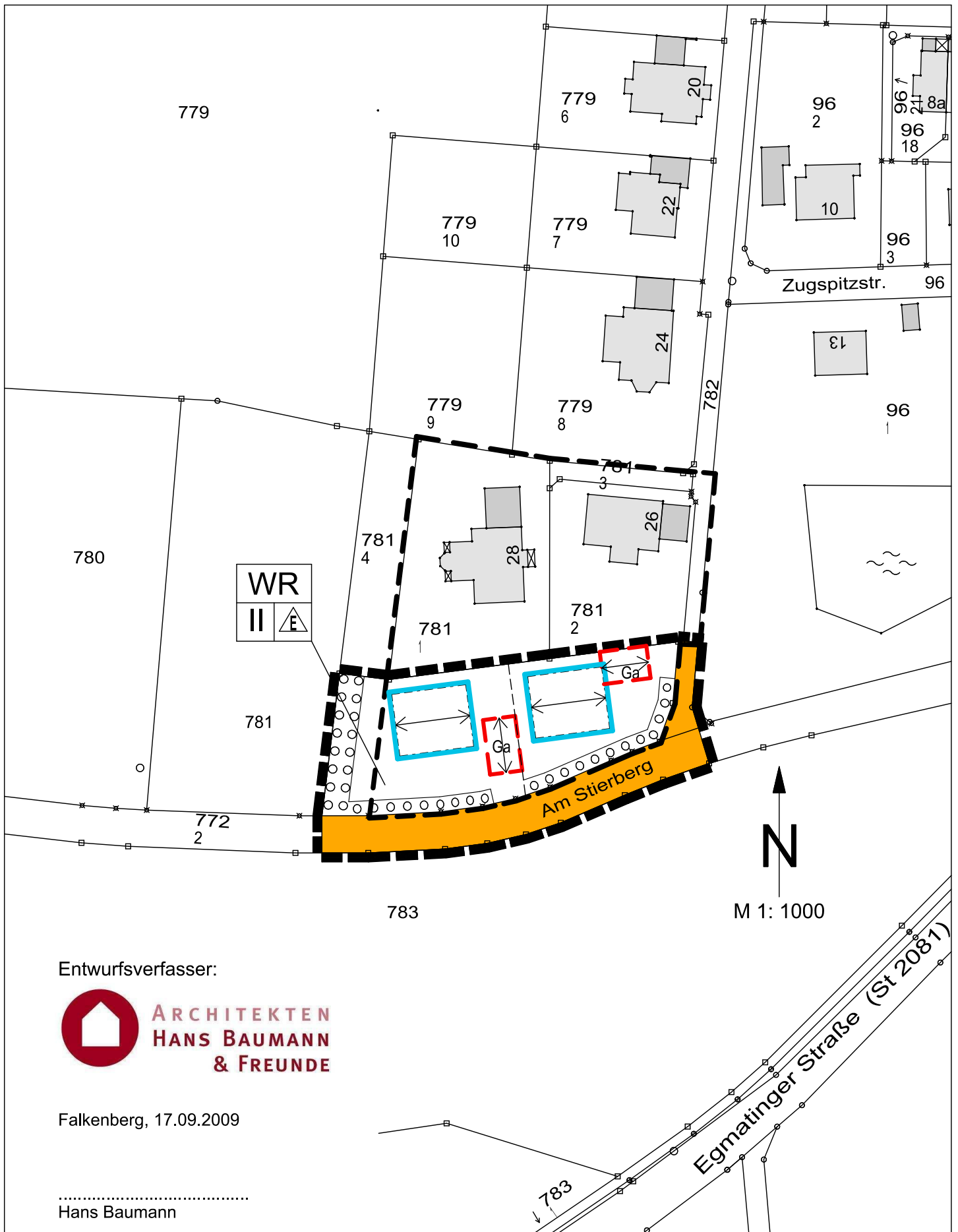


Bebauungsplan "Bergstraße II - 1. Änderung"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg



Entwurfsverfasser:



**ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE**

Falkenberg, 17.09.2009

.....
Hans Baumann

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Bergstraße II – 1. Änderung"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Oberpframmern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7, der Bayerischen Bauordnung 2008 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

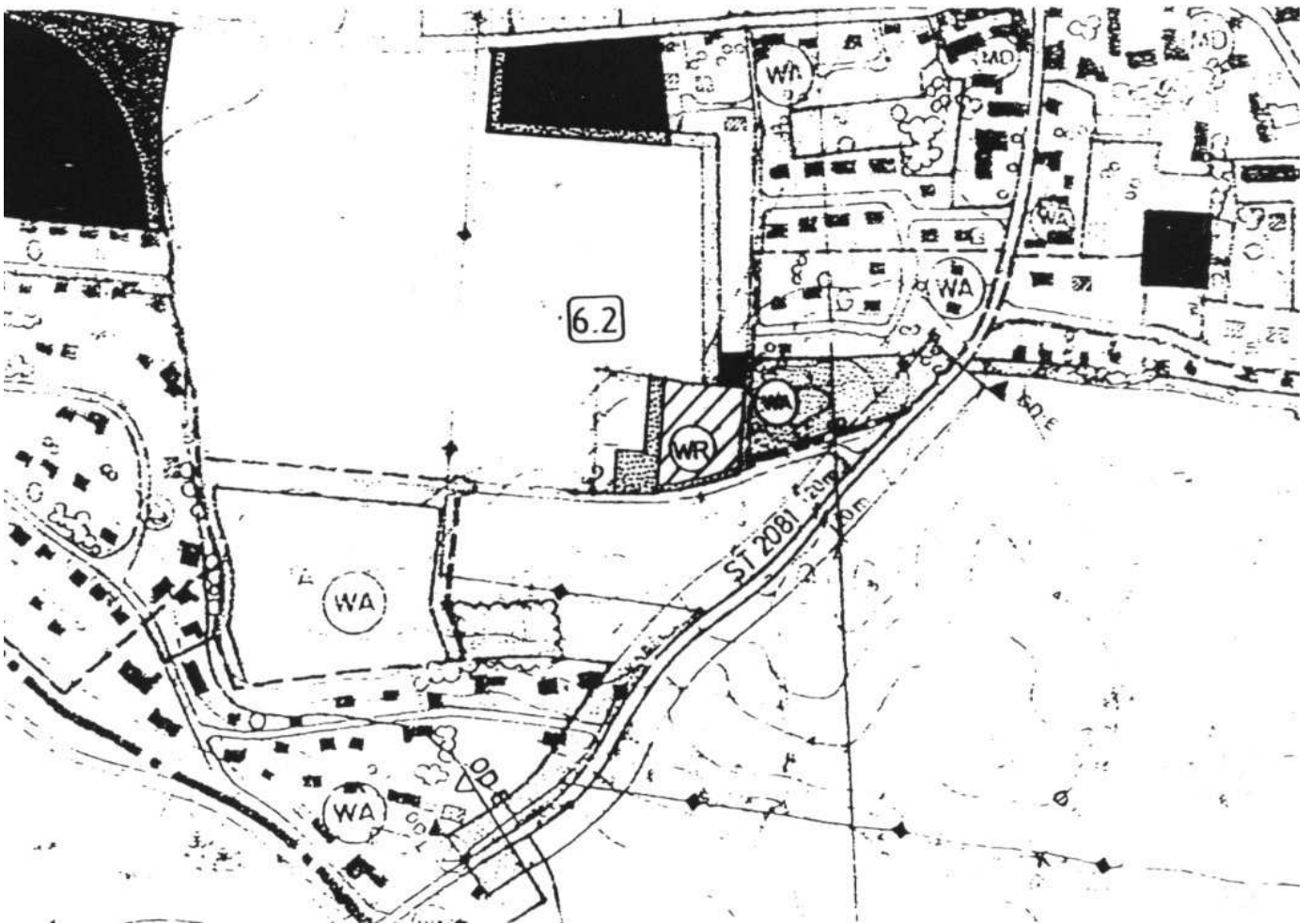
Alle Bestimmungen des Bebauungsplanes „Bergstraße II“ i. d. F. v. 05. 05. 1997 behalten unverändert ihre Gültigkeit, soweit sie von der vorliegenden 1. Änderung nicht betroffen sind. Einige der folgenden Festsetzungen sind dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und dienen lediglich der besseren Lesbarkeit der 1. Änderung.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan – 6. Änderung der Gemeinde Oberpfammern
i. d. F. v. 07. 12. 2006

M 1 : 5000



A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **II** Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

3.2 **GR 200** Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum für Hauptanlagen 200.00 m²

Die Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist getrennt für Haupt- und Nebenanlagen zu ermitteln und darf eine Gesamtfläche von 300.00 m² je Bebauungsplanparzelle nicht überschreiten.


3.3 **GF 400** Maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum 400.00 m²

4. Bauweise

4.1  Baugrenzen

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur zweimal je Gebäude. Diese Gebäudeteile sind der Grundfläche hinzuzurechnen.

4.3 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

4.4  nur Einzelhäuser zulässig

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Maximale Giebelbreite 11.00 m


5.2 Max. Gebäudelänge 14.00 m

5.3 max. Wandhöhe 4.25 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.


5.4 Das Längen-/Breitenverhältnis bei Hauptgebäuden muss mind. 1,2 : 1 betragen.

5.5 Die Fassaden sind als Putzflächen oder mit Holzverkleidung, jeweils in hellen Farbtönen, auszuführen. Holzblockhäuser sowie Fassadenverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o. ä. sind unzulässig.

5.6 Balkone sind zulässig in Holz und Metall oder transparenten Materialien.

- 5.7 Dachgestaltung
- 5.7.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 33° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.7.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 5.7.3 Abgesetzte Dachflächen von Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen etc. sind auch als angepultete Dächer in transparenten Materialien zulässig.
- 5.7.4 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30°.
- 5.7.5 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind nur kleinteilige rote Platten zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit extensiv begrünten Dächern ausgeführt werden.
- 5.8 Art. 57 BayBO bzgl. Solaranlagen bleibt unberührt.


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

- 6.1 Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auszuweisen.
- 6.2  Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze
- 6.3 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange dagegen sprechen.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsflächen

8. Grünordnung

- 8.1 Es ist je angefangene 500.00 m² mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume der westlichen Ortsrandeingrünung sind hier nicht mitzurechnen.
- 8.2  Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung
Pflanzstreifen mit mind. einem Gehölz pro 4.00 m² nach Artenliste Sträucher und Kleinbäume, Pflanzabstand 2.00 m, Anteil an Kleinbäumen mind. 10%, in Gruppen gepflanzt;
extensive Nutzung, kein Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln, keine Errichtung von baulichen Anlagen
- 8.3 An den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten Pflanzstreifen in einer Breite von mind. 3.00 m anzulegen; Gestaltung gemäß Ziff. 8.2
- 8.4 Nicht zulässig:
- Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
 - Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
 - buntlaubige Laubgehölze, blaunadelige Nadelgehölze und sonstige fremdländische Gehölze, soweit sie nicht im engen Umgriff um Haus und Terrasse situiert sind

- alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

- 8.5 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.6 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
- 8.7 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 8.8 Artenliste:
- 8.8.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Weide |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- 8.8.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
- | | |
|------------------|----------------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus ayria | Mehlbeere |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Alnus incana | Weißerle |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyrastrer | Wildbirne |
| Ulmus minor | Feldulme |
- alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme
- 8.8.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm
- | | |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes nigrum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |

Salix caprea
Sambucus nigra
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix viminalis
Rhamnus catharica

Öhrchenweide
Schwarzer Holunder
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Grauweide
Purpurweide
Korbweide
Kreuzdorn

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind als sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten (Staketenzäune) auszubilden. Zaun- und Torpfosten sind auch in anderen Materialien zulässig.
- 9.2 Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken ohne Sockel, offen für Kleintierwanderungen, mit beidseitiger lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.
- 9.3 Die Höhe darf max. 1.00 m ab Oberkante Gelände betragen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie mit flachem Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen werden.
- 10.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind mit dem Bauantrag Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des natürlichen sowie des modellierten Geländes vorzulegen.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Geltungsbereich Bebauungsplan „Bergstraße II“

2.  Bestehende Grundstücksgrenzen

3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.  Flurstücksnummern (z. B. 781)

5.  Bestehende Gebäude

6. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberpframmern anzuschließen.

6.2 Die neuen Wohngebäude müssen an die Abwasserbeseitigungsanlage des VE München-Ost –Betriebsbereich Abwasser- angeschlossen werden.

- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächennah zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrrigolen.
- Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30)“ und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ vom 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.
- 6.4 Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.
- 6.5 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.
7. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 12 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
8. Immissionen
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
9. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
10. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
11. Zu landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzabstände von 4.00 m für Gehölze über 2.00 m Höhe und von 2.00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.
12. Zu Kellerschächten wird empfohlen, eine abgesicherte Ausführung, z. B. mit Insektenschutzgitter, zu wählen.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 05. 02. 2009 die Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße II – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. 02. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05. 02. 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. 04. 2009 bis 22. 05. 2009 beteiligt.

3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05. 02. 2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. 04. 2009 bis 22. 05. 2009 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 14. 04. 2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23. 07. 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 08. 2009 bis 14. 09. 2009 beteiligt.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23. 07. 2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 08. 2009 bis 14. 09. 2009 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 03. 08. 2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. 09. 2009 Die Bebauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 17. 09. 2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberpframmern, den (Siegel)
Rottmayer, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

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

Oberpframmern, den (Siegel)
Rottmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Bergstraße II – 1. Änderung"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 05. 02. 2009
Fassung vom 23. 07. 2009
Fassung vom 17. 09. 2009

Entwurfsverfasser:



Falkenberg, den 17. 09. 2009

.....
Hans Baumann, Architekt