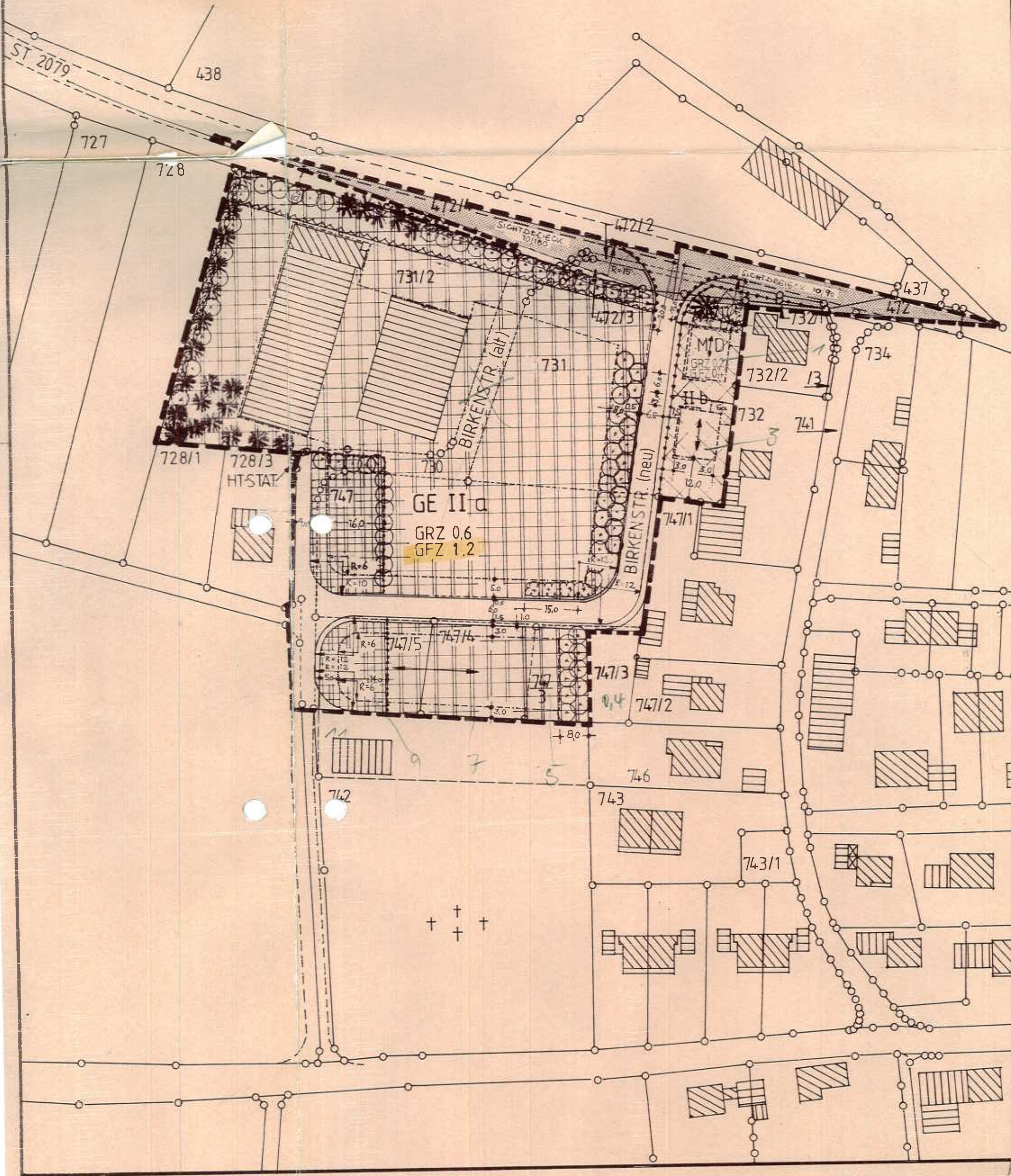


**BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000**

**'GEWERBEGEBIET BIRKENSTRASSE'
GEMEINDE OBERPFRAMMERN**

FLURNR.: 472, 472/2, 472/3, 730, 731, 731/1, 731/2, 732/1, 747, 747/3, 747/4, 747/5








Gepl. Nr. 649/9000


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberpframmern 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 (GVBl. Seite 419), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (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

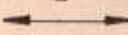
SATZUNG

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BIRKENSTRASSE", OBERPFRRAMMERN





1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1  Dorfgebiet (MD) gem. § 5 der BauNVO
 - 2.2  Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 der BauNVO
 - 2.3  Fläche für Gebäude nach § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - 2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **II a** zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen im festgesetzten Rahmen (Traufhöhe, Dachneigung)
II b zulässig sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen im festgesetzten Rahmen (Traufhöhe, Dachneigung)
 - 3.2 GRZ 0,2 Grundflächenzahl (z.B. 0,2)
 - 3.3 ~~GRZ~~ 0,4 Geschoßflächenzahl (z.B. 0,4)
4. Baugrenzen

 Baugrenzen
5. Gestaltung der Gebäude (Gilt f. GE u. MD, wenn nicht anders vermerkt)
 - 5.1 Im Bereich MD sind alle Gebäude mit gleichgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° - 27° auszubilden. Das gilt auch für freistehende Wohn- und Bürogebäude im Bereich GE.
 - 5.2 Im Bereich GE sind alle Gebäude mit Ausnahme freistehender Wohn- und Bürogebäude entsprechend des genehmigten Bestandes mit gleichgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 3° und 27° auszubilden, wobei unmittelbar benachbarte Gebäude in der Dachneigung einander anzugleichen sind. Für das Grundstück südlich der Birkenstraße wird eine Mindest-Dachneigung von 16° festgesetzt.
 - 5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.4 Über dem ersten Obergeschoß ist ein Kniestock nicht zulässig.
 - 5.5 Walmdächer sind unzulässig.
 - 5.6 Dachüberstände sind entsprechend der umliegenden landschaftsbezogenen Bauweise zulässig.
 - 5.7 Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen
 - 5.8 Im Bereich MD darf die Außenwandhöhe an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberkante, bis zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachhaut 4,50 m nicht überschreiten.
 - 5.9 Im Bereich GE darf die Außenwandhöhe an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberkante, bis zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachhaut 7,50 m nicht überschreiten (entspr. Bestand).
 - 5.10 Im Bereich GE darf die Außenwandhöhe freistehender Wohn- und Bürogebäude an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachhaut 6,60 m nicht überschreiten.





- 5.3 Im Bereich GE darf die Außenwandhöhe an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberkante, bis zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachhaut 7,50 m nicht überschreiten (entspr. Bestand).
- 5.10 Im Bereich GE darf die Außenwandhöhe freistehender Wohn- und Bürogebäude an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachhaut 6,60 m nicht überschreiten.
- 5.11 Die nördliche Giebelbreite darf 26,0 m, die südliche 31,0 m nicht überschreiten. (Gilt nur für Fl.-Nr. 730, 731 und 747)
- 12 Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m über dem Geländeanschnitt bei annähernd ebenem Gelände liegen. Abweichend davon darf die geplante Erweiterung auf Fl.Nr. 731 in der Fußbodenhöhe dem Bestand angeglichen werden. Es ist jedoch außerhalb des Gebäudes entlang der Birkenstraße (neu) der natürliche Geländeverlauf wieder herzustellen.
- X 5.13 Garagen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten und dürfen mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden.
Gilt nur für MD.
- 5.14 Die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und Wartehäuschen aus Wellblech, Blech, Asbestzement oder ähnlichen Materialien ist unzulässig. Alle diese baulichen Anlagen sind in ihrer äußeren Gestaltung der umliegenden landschaftsbezogenen Bebauung anzugleichen (Mauerwerk und/oder Holz mit Ziegeldeckung).
- 5.15 Stark auffallende Putzmuster, grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.
- 5.16 Wandbekleidungen, Hauseingangstüren, Fenster und Balkone dürfen im Bereich MD nur in Holz ausgeführt werden. Dies gilt auch für freistehende Wohngebäude im Bereich GE.
- 5.17 Holzteile (ausgenommen Fensterläden) an den Außenseiten der Gebäude sind mit solchen braunpigmentierten Holzschutzmitteln zu behandeln, die die natürliche Holzmaserung sichtbar lassen.
- 5.18 Bei Wohngebäuden sind Fensteröffnungen, breiter als 1,26 m (Rohbaumaß) ohne mittige Unterteilung nicht gestattet.

- 5.20 Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.
- 5.21 Bei Dachneigungen von 20° - 27° ist die Dachhaut in naturroten Dachziegeln oder in Betonpfannen gleichen Farbtons auszuführen.
- 5.22  Hauptfirstrichtung

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Unterteilung Fahrverkehr - Fußweg - Bankette
- 6.4  Einmündungsbereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten
- 6.5 Die notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.
- 6.6 Die bestehende Einmündung der Birkenstraße (alt) sowie der vorhandene Gehweg zwischen der Birkenstraße (alt) und der Birkenstraße (neu) sind aufzulassen und zu rekultivieren und werden Bestandteil d. St 2079.
- 6.7 Entlang der St 2079 und im Einmündungsbereich der Birkenstraße (neu) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Begrünung

- 7.1  Vorhandener zu erhaltender Baumbestand
- 7.2  Zu pflanzende Bäume
- 7.3 Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muß mindestens 18 - 20 cm betragen, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 7.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischer Bepflanzung (Bäume und Sträucher) einzugrünen, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Rasenflächen angelegt werden.
- 7.5 Zulässig sind alle heimischen Laubbäume und Sträucher, sowie alle Obstbaum- und Obststrauchsarten. Nadelgehölze dürfen nur eingestreut verwendet werden.
- 7.6 Der vorgegebene Rahmenplan für die Pflanzungen dient als Grundlage für einen Freiflächengestaltungsplan eines anerkannten Landschaftsarchitekten, der von den betroffenen Grundstückseignern zusammen mit dem Eingabeplan bei Bauvorhaben eingereicht werden muß.
- 7.7 Nichtheimische Pflanzen dürfen nur dann verwendet werden, wenn sie dem dörflichen Charakter gerecht werden.
- 7.8 Der Pflanzstreifen längs der Birkenstraße (neu) darf max. durch eine Zufahrt unterbrochen werden (je Grundstück).
- 7.9 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen, so daß eine dichte optische Trennung zwischen GE und MO entsteht.
- 7.10 Die Laubgehölzhecke an der St 2079 muß bis zur Einmündung der Birkenstraße (neu) fortgeführt werden.
- 7.11 Die bestehende Pflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 731/2 muß durch heimische Sträucher und Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse auf einen Pflanzstreifen von mind. 5,0 m Breite ergänzt werden, so daß sich ein gestufter Grünbestand entwickeln kann.
- 7.12  Zu erhaltende Laubgehölzhecke
- 7.13  Zu pflanzende Laubgehölzhecke

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutzfestsetzung

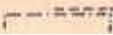
Es wird ein nach der TA Lärm reduzierter Immissionsrichtwert von

tagsüber	60 dB(A)
und nachts	45 dB(A)

festgesetzt.

Der Immissionsrichtwert für die Nacht gilt auch dann als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

8.2 Bäuliche Schallschutzmaßnahmen

 An den gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen dürfen grundsätzlich nur Fenster der Schallschutzklasse 2 nach

schreitet.

8.2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen



An den gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen dürfen grundsätzlich nur Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 angeordnet werden. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nach den straßenabgewandten Seiten auszurichten. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

9. Einfriedungen

- 9.1 Sämtliche Zäune sind als Hanichelzäune (senkrechte Holzlatten) mit straßenseitig durchlaufenden Zaunfeldern und gartenseitig zurückgesetzten Holz- oder Betonpfosten zu erstellen. Die Höhe des Zaunes darf max. 1,0 m betragen. Eingangstüren und Tore in den Zäunen sind gleichartig wie die Zaunfelder auszuführen.
- 9.2 Behälter für Mülltonnen sind als Unterbrechung des Zaunfeldes zulässig.



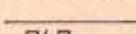
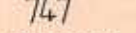


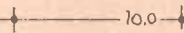
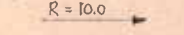
10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die nach § 8, Abs. 3, Pkt. 1 BauNVO zugelassenen Wohngebäude im Bereich GE müssen im westlichen (eng schraffierten) Teil des Bebauungsgebietes zusammengefaßt werden, wobei in diesem Teil nördlich der Birkenstraße nur freistehende Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude, südlich der Birkenstraße nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude freistehend oder als Gebäudeteile größerer Betriebsgebäude zulässig sind. Werden mehrere Wohnungen erstellt, so sollen sie in einem Gebäude zusammengefaßt werden.
- 10.2 ~~~~~ Anbaufreie Zone

10.3  Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und 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!).

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 11.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 11.2  Vorgeschlagene Aufhebung der bestehenden Grundstücksgrenzen
- 11.3  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 11.4  Flurstück-Nummern
- 11.5  Wohngebäude bestehend
- 11.6  Nebengebäude bestehend
- 11.7  Maßzahlen in m
- 11.8  Radien in m

VERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 21.7.83 bis 22.8.83 in Oberpframmern öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Oberpframmern, den 23.8.1983

[Handwritten signature]

(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 6.10.83 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Oberpframmern, den 18.10.1983

[Handwritten signature]

(Bürgermeister)

c) Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.10.1983, Nr. 41/610-4/2 Oberpfr. 11, gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung v. 6.7.1982, GVBl. S. 450) genehmigt.



Ebersberg, den 29. Nov. 1983
Landratsamt Ebersberg

i.A.

[Handwritten signature]
.....
Dr. Zimniok, ORR

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 10.11.83 in Oberpframmern gem. § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 10.11.83 ortsüblich durch Ausschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



(Siegel)

Oberpframmern, den 24.11.1983

[Handwritten signature]

(Bürgermeister)

VORENTWURF VOM 16.12.1982
ENTWURF VOM 13.01.1983
FERTIGUNG VOM 7.7.1983

ENTWORFEN UND GEZEICHNET:
HANS BAUMANN, DIPL.ING. UNIV.
FALKENBERG, 8019 MOOSACH

- 1. ÄNDERUNG VOM 25.05.1983...
- 2. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 24.06.1983
- 3. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 12.09.1983

FALKENBERG, DEN 15.09.1983

Hausmann

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET BIRKENSTRASSE
GEMEINDE OBERPFRAMMERN**



**BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000**

Best.-Nr. 613 430 9085 g/87