

Iweg II - Deckblatt 2"



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Finkenweg/Amselweg II - Deckblatt 2

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

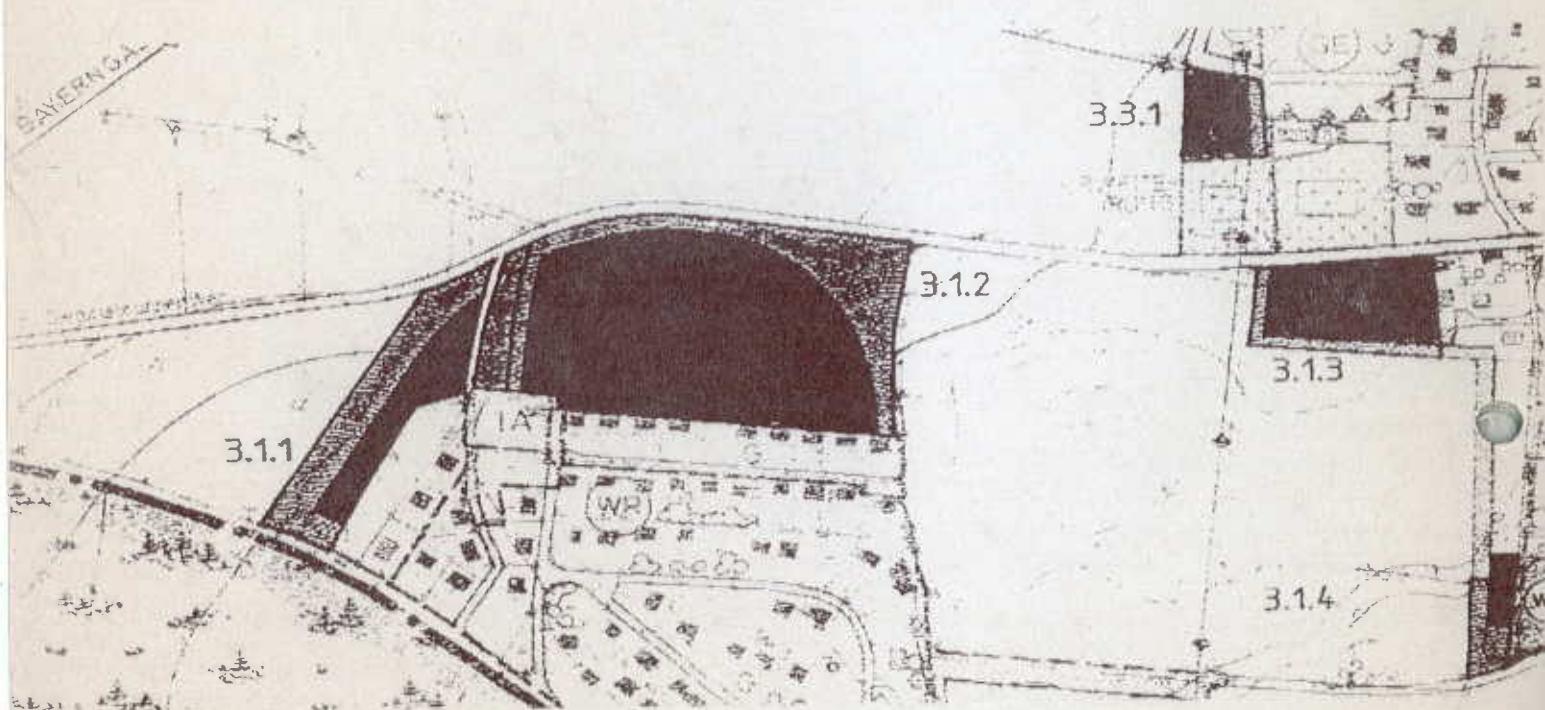
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken

Die Gemeinde Oberpframmern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpframmern, 2. Änderung, genehmigt am 28. 03. 1995

M 1 : 5000



Alle Festsetzungen in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes, die das „Deckblatt 2“ nicht betreffen, sind als Hinweise zu betrachten.

Maßentnahme

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

A Festsetzungen

0. Geltungsbereich

0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

0.2  Abgrenzung Deckblatt 1 und Deckblatt 2

0.3  Altlastenverdachtsfläche

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **WA** "WA" Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Nebenanlagen sind grundsätzlich und auch außerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen zulässig, soweit sie nach Art. 63 BayBO von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind. Andere Nebenanlagen sind nicht zulässig, soweit in den weiteren Festsetzungen nichts anderes ausgesagt ist. Ausgenommen von der Zulässigkeit sind ferner Regale nach Art. 63 Abs. (1) Nr 14 a) BayBO.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Grundfläche fixiert. Die maximale Grundfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

1.4 Max. zulässige Grundfläche: bei Einzelhäusern 160 m²
bei Doppelhäusern 220 m²

Die zulässige Grundfläche darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

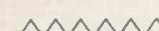
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 1.2,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
um bis zu 50 vom Hundert der zulässigen Grundfläche oder bis max. 40 vom Hundert der Grundstücksfläche überschritten werden, wobei der jeweils größere Wert zur Bemessung heranzuziehen ist.

1.5  Max. zwei Vollgeschosse

1.6  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2  Von Bebauung freizuhaltende Fläche
Zulässig sind nur untergeordnete Bauteile im Sinne der Festsetzung
A 2.5 und bauliche Anlagen, die flächenbündig mit der festgesetzten Geländeoberfläche errichtet werden.

2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt

*** A 2.6**

* Lt. Beschluss vom 25.03.04 bezieht sich Punkt A 2.5 auf das Fassungsdatum des B-Plan vom 15.01.04 der in der rechtsgültigen Fassung des B-Plans unter Punkt 2.6 übernommen wurde. Unter Punkt 2.2 wurde dies irrtümlich nicht abgeändert.

24.05.06

Wege

- 2.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450.00 m², soweit im Bebauungsplan nicht kleinere Parzellen vorgeschlagen sind.
- 2.5 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung bestimmt sich nach Art. 6 und 7 BayBO, soweit nichts anderes festgesetzt ist.
Auf Parzelle 15 werden Art. 6 und 7 BayBO für die östliche Baugrenze außer Kraft gesetzt. An ihre Stelle tritt die Festsetzung durch die Baugrenzen.
- 2.6 Für Erker, Terrassenüberdachungen, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten, u.ä. wird die Überschreitung der Baugrenzen auf max. 1.50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt. Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und von der Grundstücksgrenze mind. 2.00 m Abstand einhalten. Art. 6 und 7 BayBO behalten ihre Gültigkeit.
- 2.7 Balkone dürfen die Baugrenzen grundsätzlich ohne Längenbeschränkung und bis 1.50 m Tiefe überragen. Art. 6 und 7 BayBO behalten ihre Gültigkeit.
- 2.8 Die Fläche des privaten Eingründungsstreifens darf außer durch die Dachvorsprünge nicht durch Bauteile überbaut oder überragt werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1  Flächen für Garagen
Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Maximale Abmessungen für Garagengebäude
Länge 8.00 m; Breite 7.00 m, Wandhöhe max. 3.00 m.
Art. 6 und 7 BayBO behalten ihre Gültigkeit.
- 3.3 Überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 1.50 m einhalten und sind bei Grenzbebauung nur mit Flachdächern von 0° bis 5° Neigung und einer maximalen Firsthöhe von 3.00 m zugelassen. Als Dacheindeckung sind nur transparente Materialien oder Metall zulässig.
- 3.4 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.
Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
In wasserdurchlässiger Bauweise hergestellte Oberflächenbefestigungen und unterirdische bauliche Anlagen mit mind. 0,60 m Überdeckung und intensiver Begrünung sind nur mit der Hälfte ihrer Fläche in den Nachweis der zulässigen Grundfläche einzurechnen.
- 3.5 Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.
- 3.6 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- 3.7 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt und für den Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Gebäude bzw. je Doppelhaus beschränkt.

5 Verkehrsflächen und Erschließung

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen
- 5.2  Straßenbegleitgrün mit Schotterrasen und Pflanzgebot für Großbaum
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/70

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0.80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Astansatz auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.

- 5.5 Die als Zufahrt dienenden Flächen des Straßenbegleitgrüns bzw. des Parkstreifens werden von den Anliegern auf eigene Kosten oberflächenbefestigt und dürfen von den jeweiligen Anliegern auch als PKW-Stellflächen genutzt, jedoch nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

- 5.6 Kabelverteilerkästen werden bündig mit dem hinteren Leistenstein bzw. Einzeler an der öffentlichen Verkehrsfläche auf Privatgrund gesetzt und sind in die Einfriedung zu integrieren. Die Zugänglichkeit vom öffentlichen Grund aus ist zu gewährleisten.

6 Wasserwirtschaft

- 6.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 6.2 Schmutzwasserentsorgung
Alle Gebäude sind an die Abwasserkanalisation des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost anzuschließen.
- 6.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern. Den Sickerschächten sind Absetzbecken vorzuschalten. Die technischen Regeln und einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.
- 6.4 Auf den Parzellen 1 mit 3 darf aus Gründen des Grundwasserschutzes gesammeltes Niederschlagswasser wegen möglicher Auswaschung und Weiterverfrachtung von Schadstoffen in tiefere Schichten und ins Grundwasser nicht versickert werden. Eine Ableitung in nicht verfüllte Bereiche ist erforderlich.
- 6.4.1 Das Niederschlagswasser kann auf den Parzellen 1 mit 3 auch über Sickerschächte, deren Ringräume über die gesamte Auffüllmächtigkeit abgedichtet werden und in die Kiessande unter der Auffüllung einbinden, versickert werden. Die Sickerschächte sind mit einer Filterschicht zu versehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

6.4.2 Zur Regenwasserableitung wird auf Gemeindegrund im altlastenfreien Bereich eine gemeinsame Sickeranlage (Schacht oder Rigole) zugelassen. Sollte diese Möglichkeit der Entwässerung von allen drei Eigentümern einvernehmlich gewählt werden, ist die Sickeranlage von diesen gemeinsam zu errichten und zu unterhalten. In diesem Fall ist für die Regenwasserleitung jeweils durch gegenseitige Grundbucheintragung die entsprechende Sicherung für die Leitungsführung vorzunehmen
Eine wasserrechtliche Genehmigung ist hierfür nicht erforderlich.

7. Grünordnung

7.1 Es sind je angefangene 600.00 m² Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste zu pflanzen, wobei mind. ein Groß- bzw. zwei Kleinbäume davon gemäß Ziff. 8.5 im Bereich der Ortsrandeingrünung stehen müssen

7.2  Zu pflanzender Einzelbaum als Großbaum lt. Artenliste

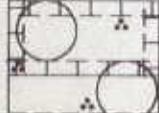
7.3  Zu pflanzender Einzelbaum Winterlinde (*Tilia Cordata*)

7.4  Bestehender zu erhaltender Baum

7.5  Private Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot für einen Großbaum lt. Artenliste oder zwei Obstbäume Hochstamm, heimische Arten
An der Grenze zum westlich anschließenden öffentlichen Grün ist eine Einfriedung zu errichten.

7.6  Öffentlicher Pflanzstreifen mit einem Gehölz je 2.00 m² lt. Pflanzliste, gruppenartig gepflanzt

7.7  Öffentliche Grünfläche als Schotterrasen oder Rasenfläche

7.8  Einfriedungsfreier Bereich als 5.00 m breite Ortsrandeingrünung und anschließende ökologische Ausgleichsfläche; insgesamt angelegt als zweireihige Streuobstwiese mit extensiver Nutzung; zweimal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, keine Spritzung, keine weitere Nutzung

7.9  Externe ökologische Ausgleichsfläche gemäß Anlage angelegt als zweireihige Streuobstwiese mit extensiver Nutzung; zweimal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, keine Spritzung, keine weitere Nutzung

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

7.11 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

7.12 Zulässige Stützmauern sind mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.

7.13 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

- 7.14 Die Parzellen 1, 2 und 3 werden durch die Gemeinde außerhalb der versiegelten Flächen um 35 cm mit unbelastetem Bodenmaterial (Humus) aufgefüllt
- 7.15 Die Anlage von Nutzgärten ist auf max. 10 % der Grundstücksfläche begrenzt und vom Grundstückseigentümer durch eine zusätzliche Auffüllung auf insgesamt 60 cm Überdeckung auf eigene Kosten zu bewerkstelligen.
Für die Pflanzung von Obstbäumen gelten keine gesonderten Bestimmungen
- 7.16 Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen
- 7.17 Artenliste
- 7.17.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen
- | | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke |
| <i>Fagus silvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix alba</i> | Silberweide |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme |
- 7.17.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
- | | |
|--|----------------|
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle |
| <i>Alnus incana</i> | Weißeiche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus mahaleb</i> | Steinweichsel |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus pyraster</i> | Wildbirne |
| <i>Ulmus minor</i> | Feldulme |
| alle Obst- und Nussbäume, Hochstamm, heimische Arten | |
- 7.17.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm,
- | | |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| <i>Salix aurita</i> | Öhrchenweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißeulerrinde |

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

8 Bauliche Gestaltung

8.1 → Hauptfirstrichtung

8.2	Max. Wandhöhe	Parzelle 1 - 11	4.75 m
		Parzelle 12 - 16	6.25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gemessen wird am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes des Gebäudes)

8.3 Festlegung des Geländes

8.3.1 Höhen des festgelegten Geländes an den Grundstücksgrenzen in m über NN

		Nordgrenze	Südgrenze
Parzelle 1, 2, 3		0,35 m über natürlichem Gelände	
Parzelle 4		586.49	586.46
Parzelle 5		586.46	586.12
Parzelle 6		586.12	585.96
Parzelle 7		585.99	586.09
Parzelle 8		586.09	586.43
Parzelle 9		586.43	586.86
Parzelle 10		586.86	587.49
Parzelle 11.1 + 11.2		587.49	587.61
Parzelle 12		587.43	587.74
Parzelle 13		587.08	587.43
Parzelle 14.1 + 14.2		586.55	587.08
Parzelle 15		586.20	586.55
Parzelle 16		585.71	586.20

8.3.2 Parzelle 4 mit 16

Das festgesetzte Gelände der Baugrundstücke verläuft in Ost-West-Richtung grundsätzlich horizontal. Das fertig geformte Gelände ist an die Straßenbegrenzung in flachem Gefälle (max. 10 % Neigung) ohne Sockelsteine oder ähnliches heranzuführen.

8.3.3 Parzelle 4 mit 11

Der Übergang vom festgelegten zum ursprünglichen Gelände ist innerhalb der 5.00 m breiten privaten Ortsrandeingrünung durch ein gleichmäßiges Gefälle auf die gesamte Breite des Grünstreifens herzustellen.

8.3.4 Parzelle 12 mit 16

Der Übergang zu den östlich angrenzenden bebauten Grundstücken darf auf max. 5.00 m Breite entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf das Niveau der Nachbargrundstücke angehoben werden

- 8.3.5 Alle Parzellen
Im engen Umgriff um die Gebäude darf das festgelegte Gelände in Nord-/Süd-Richtung ausgemittelt werden.
Das fertig geformte Gelände ist einheitlich über die Grundstücksgrenzen zu führen
- 8.3.6 Lichtgräben und Lichtschächte ohne Abdeckung sind nicht zulässig
- 8.3.7 Sämtliche Hausdurchdringungen der Kellerräume (z. B. für Entsorgungsleitungen) sind vorsorglich gasdicht auszuführen
- 8.3.8 Die Kellerräume sind mit einem 25 cm mächtigen Kiesmantel zu gründen, damit etwaiges Deponiegas ungehindert in die freie Atmosphäre entweichen kann. Die Kellerräume müssen regelmäßig gelüftet werden
- 8.3.9 Doppelhäuser sind höhen- und profigleich auszubilden. Die Wandhöhe ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu messen. Die Maximalwerte der Wandhöhe, der Dachneigung und der Giebelbreite sind hier bindend festgesetzt. Sie dürfen nur bei schriftlicher Einverständniserklärung beider Doppelhausnachbarn im Rahmen der entsprechenden Festsetzungen unterschritten werden
- 8.4 Form und Gestaltung der Baukörper
- 8.4.1 Die Länge des Hauptbaukörpers muss mind. das 1,3fache der Giebelbreite aufweisen.
- 8.4.2 Max. Gebäudelänge bei Einzelhäusern 15.00 m; bei Doppelhäusern 18.00 m
Max. Giebelbreite: bei Einzelhäusern 10.00 m; bei Doppelhäusern 11.00 m
Die Maximalmaße können nur erreicht werden, wenn die Baugrenzen nicht überschritten werden müssen. Seitliche Anbauten müssen mind. 1.50 m von der Vorderkante der Giebelfassade zurückspringen
- 8.5 Gestaltung des Daches
- 8.5.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 8.5.2 Dachneigung Parzelle 1 – 11 27° bis 32°
Parzelle 12 – 16 24° bis 29°
- 8.5.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Anbauten wie Garagen, Wintergärten und Freisitze etc. sind entweder durch Absetzen der Dachfläche oder durch Rücksprung des Ortsganges vom Hauptgebäude deutlich zu trennen
Abgesetzte Dachflächen sind als angepultete Dächer zulässig
- 8.5.4 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt
- 8.5.5 Für untergeordnete Bauteile gelten die Festsetzungen zur Gestaltung des Daches nicht. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 8.5.6 Dachgauben sind zulässig bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr als Satteldachgauben bis zu einer max. Breite von 1.50 m
- 8.5.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäude-

länge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen.

- 8.5.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.50 m mit eigener Firstausbildung
- 8.5.9 Dachflächenfenster sind bis max. 1.50 m² Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig ausgenommen Dachausstiegsluken.
- 8.5.10 Zusammenhängende Dachverglasungen und Dachlaternen sind in der Dachfläche zulässig, soweit sie nicht mehr als 0.15 m aus der Dachfläche ragen.
- 8.5.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.5.12 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.60 m höchstens jedoch 1.20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.

8.6 Fassadengestaltung

8.6.1 Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putz- und Betonflächen in ruhiger Oberflächenstruktur und Holzverkleidungen zulässig.

8.6.2 Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.

8.7 Einfriedungen

8.7.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1.00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

8.7.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Grün hin sind auch max. 1.00 m hohe Maschendraht einfriedungen zulässig.

8.7.3 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

9 Aufschüttungen und Abgrabungen

9.1 Stützmauern

Im Bereich des geneigten Geländes sind Stützmauern bis 0.40 m Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.

9.2 Im Bereich der Nutzgärten auf Parzellen 1 mit 3 darf das Gelände bis 0.60 m angehoben werden.

9.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Geländeprofilpläne entlang jeder Fassade vorzulegen.

10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur zulässig im Rahmen der Festsetzungen der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberpfraummern.

11 Altlasten

11.1 Der Baugrubenaushub auf den Parzellen 1, 2 und 3 muss unter Überwachung und Leitung eines von allen drei Eigentümern gemeinsam gewählten Fachbüros stattfinden. Hierbei ist durch Chargierung und Separierung die Auftrennung der Auffüllungen in verschiedene Schadstoffklassen anzustreben. Der für die Bauwerke notwendige Erdaushub ist zunächst seitlich in Haufwerken von ca. 300 m³ bis 500 m³ zwischenzulagern. Aus den Haufwerken sind Mischproben zur Deklarationsanalyse zu entnehmen. Die dabei festgestellten Schadstoffgehalte sind für die entsprechende Entsorgung/Verwertung ausschlaggebend.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Grenze Bebauungsplan „Finkenweg/Amselweg“ i. d. F. v. 05. 06. 1985

2.  Bestehende Grundstücksgrenzen

3.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

4.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5.  Grenze Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. Flächennutzungsplan

6.  Flurstücksnummer, z. B. 762

7.  Parzellenummer, z. B. 1

8.  Vermaßung, z. B. 7.0 m

9.  Bestehende Grünfläche im Eigentum der Gemeinde

10.  Bestehender Schmutzwasserkanal

11.  Bestehende Erdgasleitung
Bäume und tief wurzelnde Sträucher müssen einen seitlichen Abstand von 1.50 m einhalten. Eine Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nach DIN 1998 ist anzustreben.

12.  Bestehende Gebäude (Pumpstation und Wertstoffsammelstelle)

13.  Teil des Sichtdreieckes außerhalb des Geltungsbereiches

14

Immissionsschutz

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen

15

Brand- und Katastrophenschutz

15.1

Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.

15.2

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasser- versorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen

16

Altlasten

Im Planungsgebiet sind im Bereich der Parzellen 1, 2 und 3 Altlasten vorhanden. Diese wurden untersucht, analysiert und in einem Gutachten zusammengefasst. Die erforderlichen weiteren Maßnahmen sind dort beschrieben und werden den entsprechenden Bauwerbern zur Kenntnis gebracht.

Sollten bei Realisierung der Bauvorhaben weitere Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig nach Art. 1 BayBodSchG.

17

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 31.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Finkenweg“ und in der Sitzung vom 06.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amselweg“ beschlossen. Die Aufstellung wurde am 14.11.2001 bzw am 17.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 06.11.2003 wurde auch beschlossen, dass die beiden Bebauungspläne im weiteren Verfahren unter der Bezeichnung „Finkenweg / Amselweg II“ zusammengefasst werden.

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 26.11. bis 29.12.2003.

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2004 bis 12.03.2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2004 den Bebauungsplan „Finkenweg/Amselweg II - Deckblatt 2“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberpframmern, den 19. Mai 04



Brieder
2. Bürgermeister *H. Brieder*

5. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 28. Mai 04 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberpframmern, den 28. Mai 04



Brieder
2. Bürgermeister *H. Brieder*

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Finkenweg / Amselweg II - Deckblatt 2" Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 06.11.2003
Fassung vom 15.01.2004
Fassung vom 25.03.2004
Fassung vom 15.04.2004
Fassung vom 06.05.2004

Falkenberg, den 06.05.2004

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt:
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-100

Hans Baumann

