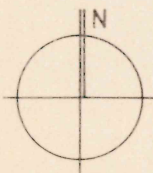
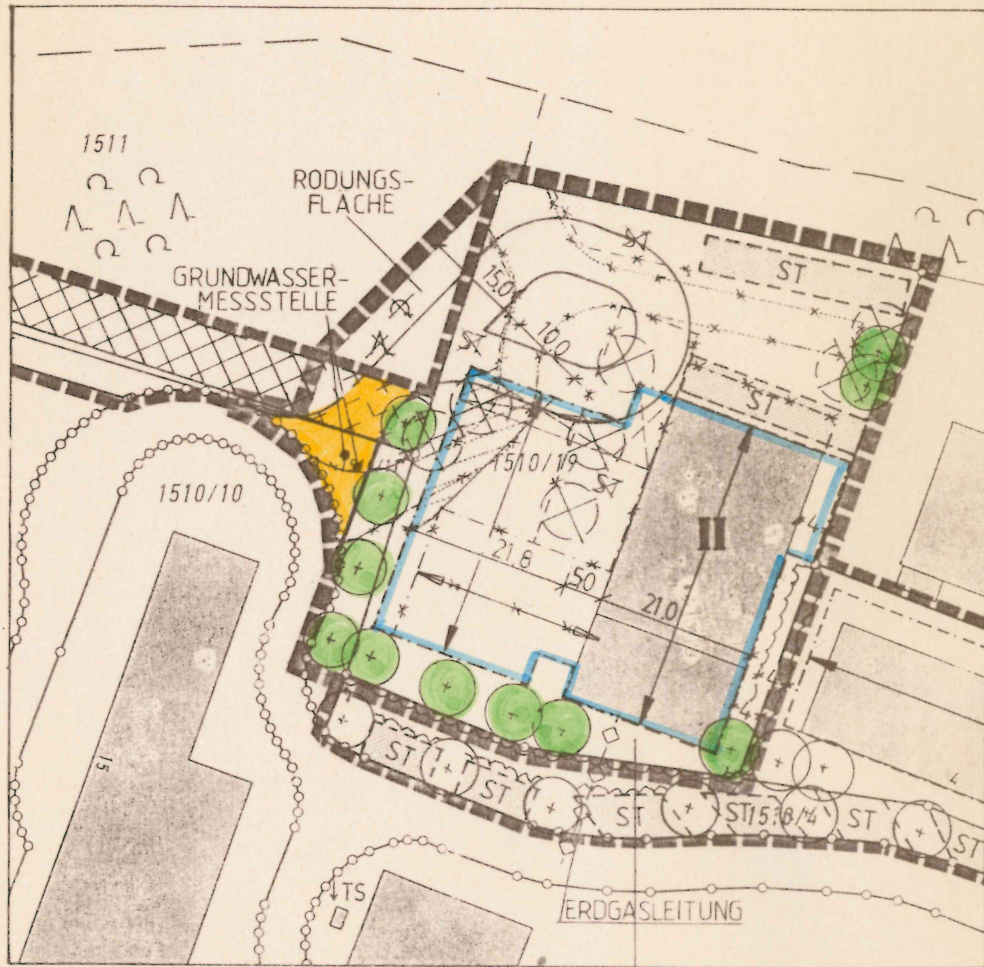


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aich II – 3. Änderung“

Gemeinde Oberpfraammern, Landkreis Ebersberg



M: 1:1000

GE II
g
GRZ 0.5
GFZ 0.8

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Gewerbegebiet Aich II - 3. Änderung"

Gemeinde Oberpfammern, Landkreis Ebersberg


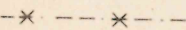
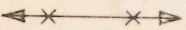
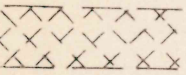

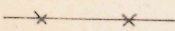
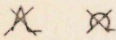

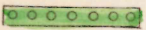
Präambel

Die Gemeinde Oberpfammern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

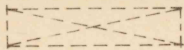
Satzung.

Soweit nicht durch folgende Festsetzungen aufgehoben oder abgeändert, gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung auch im Geltungsbereich der 3. Änderung.

A Festsetzungen:

1.  Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung
2.  Aufzuhebende Baugrenzen
3.  Aufzuhebende Firstrichtung
4.  Aufzuhebender Waldsaumstreifen
5.  Aufzuhebendes Pflanzgebot Bäume
6.  Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie
7.  Rodungsfläche Wald
8.  Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Aich III"
Die Ausgleichsfläche ist ausschließlich mit Laubholz aufzuforsten.
9.  Ausgleichsfläche extern, Fl. Nr. 1051, Gem. Oberpfammern
10. Dachneigung mind. 8,5°

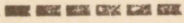
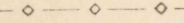
11.



Fläche für offene Überdachungen

Vordächer als abgesetzte Rampen- oder Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 7,00 m zulässig, soweit sie sich innerhalb der Bauräume bzw. innerhalb der für offene Überdachungen festgesetzten Flächen befinden.

B Hinweise:

1.  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Aich II - 2. Änderung"
2.  Bestehende Erdgasleitung
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand zu Erdgasleitungen von mind. 1,50 m einhalten.

C Begründung:

1. Auf Fl. Nr. 1510/19 soll der Bau einer weiteren Halle mit ca. 21,80 x 32,00 m und eines Zwischenbaues mit ca. 5,00 x 26,00 m ermöglicht werden. Es handelt sich um eine notwendige Erweiterung für einen ortsansässigen Betrieb.
2. Die künftige Gebäudegröße bedingt eine Verlegung der Zufahrt sowohl von der Erschließungsstraße her als auch innerhalb des Betriebsgrundstückes. Die an der Westseite des bestehenden Gebäudes liegenden Stellplätze werden an die Nordseite der bestehenden Halle verlegt.
3. Für die neue Zufahrt müssen 330 m² Bannwald (Kategorie II) gerodet werden. Als ökologischer Ausgleich hierfür werden in Absprache mit dem Forstamt Anzing 660 m² (Faktor 1 : 2) aus der als Waldsaum ausgewiesenen Fläche aus dem Bebauungsplan-gebiet "Aich III" angerechnet (Aufwertung von Kat. I in Kat. III). Die Fläche ist auf beiliegendem Lageplan gekennzeichnet. Die externe Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1051 in Esterndorf wird folglich um 660 m² (Aufwertung von Kat. I in Kat. II) erweitert.
4. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung muss für die entfallenden Teile des Waldsaumes von insgesamt 600 m² ein Ausgleich erfolgen. Dieser Ausgleich ist unabhängig von der Ersatzaufforstung für die Rodungsfläche zu sehen. Der Ausgleich wird aufgrund der ökologischen Bedeutung des Waldsaumstreifens nach Kategorie II berechnet. Nach Kategorie II und Beeinträchtigungsintensität B (GRZ < 0,35) ergibt sich ein Faktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der geringen Eingriffsfläche von nur 600 m² und des geringen Angebotes an Vermeidungsmöglichkeiten wird der Faktor im oberen Bereich angesiedelt, d. h. bei 0,75. Daraus resultiert eine weitere Vergrößerung der externen Ausgleichsfläche um 450 m².
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund von Art und Umfang der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.
6. Die Grundwassermessstellen werden im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Zornedinger Gruppe so verändert, dass sowohl die Erschließung als auch die Messeinrichtung ungehindert funktioniert.

D Kosten:

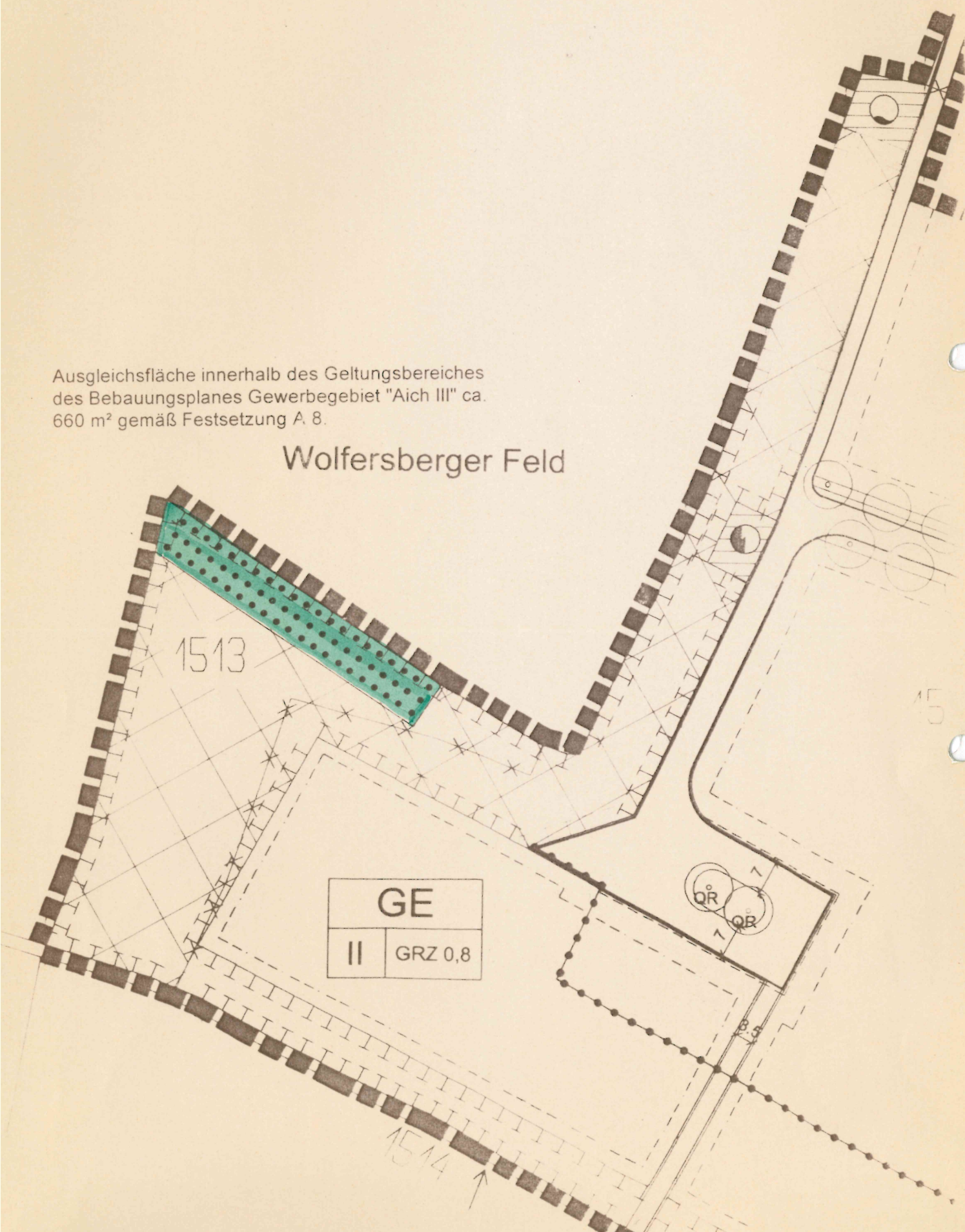
Die für die Umplanung und den Grundstückszukauf entstehenden Kosten sind durch den Grundstücksverkauf der Gemeinde abgedeckt.

Anlage 1 zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Aich II - 3. Änderung"
Gemeinde Oberpframmern

M 1 : 1000

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Aich III" ca.
660 m² gemäß Festsetzung A. 8.

Wolfersberger Feld



Anlage 2 zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Aich II - 3. Änderung"
Gemeinde Oberframmern

M 1 : 5000



Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Aich.III"
14 250 m²

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan
"Aich II - 3. Änderung"
1 110 m²

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 14. 02. 2002 die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die Aufstellung wurde am 05. 03. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Auslegung:

Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 25. 03. 2002 bis 26. 04. 2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Satzung:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. 05. 2002 die 3. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

4. Bekanntmachung:

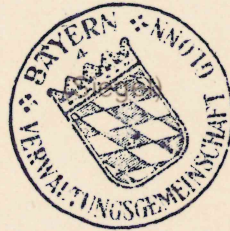
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 20. 06. 2002. Die Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Aich II - 3. Änderung" wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberpframmern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Oberpframmern, den 20. 06. 2002



Rottmayer
.....
Rottmayer / 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**"Gewerbegebiet Aich II - 3. Änderung"**

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 14. 02. 2002

Fertigung vom 16. 05. 2002

Falkenberg, den 16. 05. 2002

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,
Falkenberg 24, 85665 Moosach,
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-119

Hans Baumann
.....
Hans Baumann

