

GEMEINDE OBERPFRAMMERN

LANDKREIS EBERSBERG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AICH II"

UND ÄNDERUNG DES AM 03. 02. 87 GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES "AICH" IM
BEREICH DER FL. NRN. 1510/3, 1510/4, 1510/11 T., 1510/2 T., 1510/14, 1510/5

M 1 : 1000

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

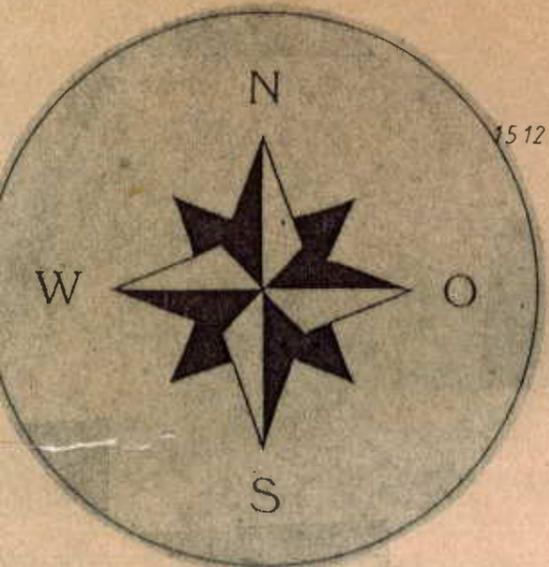
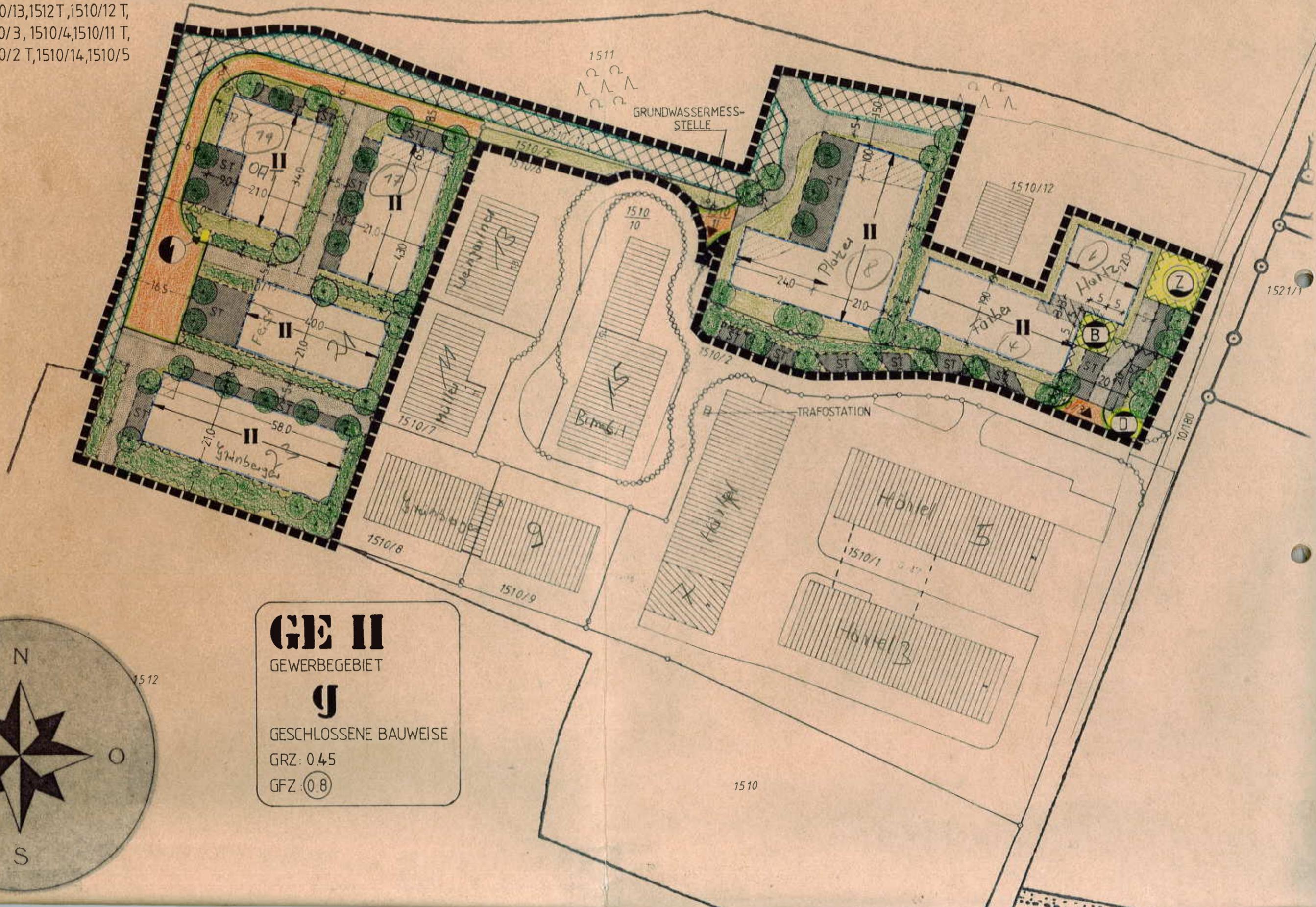
Die Gemeinde Oberpframmern erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den
§§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98, 5, 6, 9 und 10
der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBI. 7
S. 58) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG.

BEBAUUNGSPLAN 'AICH II' M 1:1000

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FL.NRN. 1510/13, 1512 T, 1510/12 T,
1510/3, 1510/4, 1510/11 T,
1510/2 T, 1510/14, 1510/5



GE II
GEWERBEGEBIET
G
GESCHLOSSENE BAUWEISE
GRZ: 0.45
GFZ: 0.8

1510

(gelten auch für die geänderten Bereiche des genehmigten Bebauungsplanes "AICH")

1. Geltungsbereich
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
- 2.2 Einrichtungen gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zugelassen.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **II** zulässig sind Gebäude oder Gebäudeteile mit max. zwei Vollgeschossen
- 3.2 GRZ 0,5 Grundflächenzahl (z. B. 0,5)
- 3.3 GFZ **(0,8)** Geschoßflächenzahl (z. B. 0,8)
- 3.4 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.
4. Bauweise
- 4.1 **g** geschlossene Bauweise
- 4.2  Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenze 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.
Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig, es sei denn, sie liegen innerhalb der Baugrenzen. Weit ausladende Vordächer, z. B. zur Überdachung von Ladezonen, dürfen die Baugrenzen ebenfalls nur um max. 1.50 m überschreiten. Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO neu bleiben davon unberührt.

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 Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

5.2

Sockel

Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0.30 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.

Kniestock ist das Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette an der Außenfläche der Wand.

5.4

Fassade

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

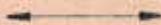
Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig. Ab mind. 3.00 m Höhe über dem natürlichen Gelände sind die Sichtflächen aller Fassaden in Holz auszuführen.

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 16° und 22° zulässig.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

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

- 5.6 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachplatten in Ziegelrot und ausnahmsweise kleinteilige Zementfaserplatten (Berliner Welle) zu verwenden.
- 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 STL private Stellplätze
- 6.3 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume errichtet werden.
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen bleiben unberührt.
- 6.4 Garagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen. Die Festsetzungen unter Pkt. 5.5 finden hier Anwendung.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktionen auszuführen. In den Bereichen zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze sowie im Grünstreifen am südlichen Rand des Baugebietes sind keine Nebengebäude zulässig.
- 6.5 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach Pkt. 5.6 und 5.7 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.
- 6.6 Offene Überdachungen z. B. von Lagerplätzen, Stellplätzen und Zapfstellen müssen sich aus der Formsprache und den Materialien der Festsetzungen, insbesondere über Dachform und -deckung entwickeln.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Baugrundstücke dürfen 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 Einpflanzung zulässig. Die Einfriedungen müssen für Kleintierwanderungen offen sein.
Einfriedungssockel sind unzulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.
Die Ausführung ist nur einheitlich in verputztem, weiß gestrichenem Mauerwerk oder in weiß gestrichenem oder geschlammtem Sichtbeton zulässig.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, soweit nicht direkt am Gebäude angebracht, nur an dem dafür von der Gemeinde bereitgestellten Werbepylon zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Schonung des Landschaftshaushaltes
- 9.1.1 Gebäude- und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser.
- 9.1.2 Der im Planungsgebiet befindliche Bereich in Benachbarung zur Waldfläche ist durch entsprechende Maßnahmen zu schützen und zu optimieren. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Zerstörung und Beschädigung oder zur nachhaltigen Störung landschaftsökologischer Belange führen könnten.
Die Funktionsfähigkeit des Waldrandes ist durch geeignete Maßnahmen auch auf den angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten. Dies betrifft vor allem Pflanzgebote und Bindungen in einem durch Planzeichen festgesetzten Bereich.
Im Zuge der Baugenehmigungen sind qualifizierte Freiflächen-Gestaltungspläne einzureichen.
- 9.1.3 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1.50 m hohen und 4.00 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

- 9.1.4 Abgeschobener und zwischengelagerter Boden soll nach Möglichkeit im Planungsgebiet wieder verwendet werden (z. B. zur Ausbildung von Pflanzgruben für Bäume etc.).
- 9.1.5 Auf bestehende Anknüpfungspunkte außerhalb des Planungsgebietes wie z. B. Wegeanschlüsse, Vegetationsstrukturen, Bodenmodellierungen etc. ist durch geeignete Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen zu reagieren.
- 9.1.6 Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

9.2 Planerische Umsetzung
 In Verbindung mit dem Antrag auf eine Baugenehmigung ist ein zugehöriger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.3 Privates Grün

9.3.1 Pflanzungen auf den vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksrändern sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

Pflanzliste für Neupflanzungen

Großbäume:

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	
Fraxinus excelsior	(Esche)	
Quercus robur	(Stieleiche)	W
Tilia cordata	(Winterlinde)	

Kleinbäume:

Acer campestre	(Feldahorn)	W
Carpinus betulus	(Hainbuche)	W
Prunus avium	(Vogelkirsche)	W
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	W

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)	W
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	
Corylus avellana	(Hasel)	W
Prunus spinosa	(Schlehe)	W
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	
Viburnum lantana	(Schneeball)	W
Ligustrum vulgare	(Liguster)	
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	W
Rosa canina	(Hundsrose)	

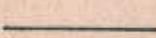
9.3.2  zu pflanzender Großbaum

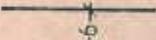
9.3.3  lockere Gehölzpflanzung mit Kleinbäumen und Sträuchern im Verhältnis 1 : 10.

- 9.3.4 Pflanzgrößen
 Großbäume als Hochstamm mit STU 18/20 cm
 Kleinbäume als Hochstamm mit STU 12/14 cm
 Sträucher mit 80 - 150 cm Höhe
- 9.3.5 Gliederung der Baugebiete
 Zur ökologisch wirksamen Gliederung des Planungsgebietes zu den bestehenden Baugebieten ist auf einem ca. 4.00 m breiten Grünstreifen entlang der östlichen Baugebietsgrenze eine lockere Bepflanzung mit mind. einem Gehölz je 2.00 qm durchzuführen.
- 9.3.6 Gliederung der Bauparzellen
 Zur räumlichen Gliederung der Bauparzellen ist eine lockere Gehölzpflanzung mit mind. einem Gehölz je 4.00 qm in einer Gesamtbreite von 2.00 m je Bauparzelle (= 4.00 m breite Gehölzpflanzung bei gemeinsamer Grenze zweier Bauparzellen) vorzusehen.
- 9.3.7 Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
 Für Pflanzung vorgesehene und gekennzeichnete Flächen am südlichen Grundstücksrand sind zur Abschirmung der gewerblich genutzten Bauparzellen mit einem mind. 10.00 m breiten geschlossenen Gehölzgürtel mit einem Gehölz je 2.00 qm zu bepflanzen. Dabei muß der zahlenmäßige Anteil an Großbäumen mind. 15 % und an Kleinbäumen mind. 10 % betragen.
- 9.3.8  Waldsaum
 Aufgrund der engen Benachbarung zum Waldrand im Norden und Westen sind auf den gekennzeichneten Flächen für die Bepflanzung nur die mit "W" gekennzeichneten Arten aus der Pflanzliste zugelassen.
- 9.4 Befestigte Flächen
 Die Freiflächen in den Bauparzellen mit gewerblicher Nutzung sind räumlich und hinsichtlich der Oberflächenbeläge zu gliedern. Grundsätzlich sind alle Beläge ausserhalb der Erschließungsstraßen wasserdurchlässig zu gestalten, sofern nicht wasserwirtschaftliche Aspekte, insbesondere die Ausweisung der Schutzzone III B dagegensprechen.
- 9.4.1 Alle Parkflächen sind mit einem Großbaum je 5 Stellplätze zu überstellen (diese Großbäume sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Großbäumen zu pflanzen, jedoch in ihrer Lage frei zu bestimmen).
- 9.5 Fassadenbegrünung
 Bei Fassadenflächen über 50.00 qm oder Flächen, die auf einer Länge von 5.00 m keine Fenster oder Türen aufweisen, ist pro angefangene 5.00 m Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.

10. Verkehrsflächen

10.1  Öffentliche Verkehrsflächen

10.2  Straßenbegrenzungslinie

10.3  Fahrbahn mit Maßzahl

10.4  Zwingende Zufahrten

11. Flächen für Feuerwehr, Trafo-Haus und Schutzbereiche

11.1 Die Feuerwehruzugänge sind nach DIN zu gestalten.

11.2  Feuerwehruzufahrten bzw. Bereitstellungsflächen sind von jeglicher Bebauung oder Lagerung freizuhalten.

11.3  Diese Fläche innerhalb des Bauraumes darf überbaut werden, wenn ersatzweise ein Feuerwehruzugang von mind. 1,5 m Breite und 2,0 m Höhe geschaffen wird.

11.4  Gasversorgung
Schutzbereich für ehemaliges Bohrloch (B) bzw. Druckregleranlage (D), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die maximal zulässigen Verkehrslasten sind zu beachten.

11.5  Löschwasserversorgung
Schutzbereich für Zisterne zur Löschwasserversorgung, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die max. zulässigen Verkehrslasten sind zu beachten.

11.6  Wohnverbotszone, in der aufgrund des geringen Waldabstandes keine Wohnräume zulässig sind.

11.7  Trafo-Haus geplant

12. Wasserwirtschaft
Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen.
- 12.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 12.2 Schmutzwasserentsorgung
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst ab Anschluß an die zentrale Kanalisation des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost zulässig.
Der Schmutzwasseranfall aus jedem einzelnen Betrieb bzw. auch Wohnung darf nicht größer als 0.4 l/sec. und 1.2 cbm/Tag je ha Netto-Baufläche sein.
- 12.3
Der Verbotskatalog der Schutzgebietsverordnung für Brunnen der Schutzzone III B wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.
Er wird nach Fertigstellung in seiner endgültigen Fassung Teil des Bebauungsplanes und der Begründung als Anhang beigefügt.
- 12.4
Dachabwässer und Oberflächenwasser innerhalb der bebauten Grundstücke sind möglichst vor Ort zurückzuhalten, zu speichern und durch Gehölzbewuchs zu verdunsten. Unverschmutztes Oberflächenwasser soll an kleine Teiche oder Zisternen auf Privatgrund abgegeben werden. Teiche dürfen nicht tiefer als 1.00 m sein.
Für diese Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen. Soweit diese Anlagen nicht oder nicht in ausreichender Größe errichtet werden, ist das un- bzw. gering verschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück im oberflächennahen Untergrund zu versickern.
- 12.5
Verunreinigtes Niederschlagswasser von Manipulations- oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgefüllt oder auf denen mit derartigen Stoffen umgegangen wird, darf nicht versickert werden, sondern ist in die Abwasserkanalisation zu leiten. Da die Einleitmengen begrenzt sind, kann eine Zwischenspeicherung und/oder eine Überdachung derartiger Flächen notwendig sein. Die Flächen sind wasser- und mediumdicht auszuführen und gefällemäßig abzugrenzen.
- 12.6
Löschwasser, welches erheblich verunreinigt sein kann, ist grundsätzlich aufzufangen und über Abfuhr oder nach Zustimmung vom Kanalnetzbetreiber über Einleitung in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

13.

Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von

tagsüber	60 dB (A) und
nachts	45 dB (A)

überschreiten.

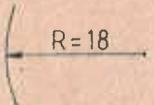
Die Tagzeit beginnt um 7.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

B

HINWEISE

1. Vermessung

1.1 4,0 Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

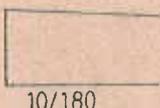
1.2  Radius in Metern (z. B. 18 m)

1.3  Bestehende Grundstücksgrenzen

1.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.5  Vorgeschlagene neue Teilungsgrenzen

1.6 1510/13 Flurstücksnummern (z. B. 1510/13)

2.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern (z.B. 10/180), als östliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Aich II".

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.

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.

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 07. 07. 94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 14. 07. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberpframmern, den 14. 07. 1994



[Signature]
2. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 16. 08. 1994 stattgefunden.

Oberpframmern, den 08. 08. 1994



[Signature]
2. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.95 bis 17.03.95 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.02.95 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberpframmern, den **20. 03. 1995**



[Signature]
1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates von 06. 04. 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Oberpframmern, den 06. 04. 1995



[Signature]
2. Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT EBERSBERG:

Die Gemeinde hat den am 06. 04. 1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Aich II" am **29. 05. 95** ... nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Oberpframmern, den **29. 05. 95**



[Signature]
2. Bürgermeister

6.

UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:

Das Landratsamt Ebersberg hat mit Bescheid vom 2.1. Juni 1995, Az. 610-412. Oberpf. 17 erklärt, daß der am 6. April 1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Aich II" in der Planfassung vom 6. April 1995 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstöße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Ebersberg, den 2.1. Juni 1995



Winkler
gez.:

Winkler
Oberregierungsrat

7.

BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 29.06.95. Der Bebauungsplan "Aich II" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberpframmern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oberpframmern, den 29.06.95



Holmayer
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AICH II"

GEMEINDE OBERPFRAMMERN

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF	VOM	01. 08. 1994
FASSUNG	VOM	01. 12. 1994
FASSUNG	VOM	06. 04. 1995

ENTWURFSVERFASSER:

HANS BAUMANN, ARCHITEKT, FALKENBERG, 85665 MOOSACH,
TEL. 08091/5698-0, FAX 08091/5698-19

FALKENBERG, DEN 06. 04. 1995



mit Hans-Mommsen!