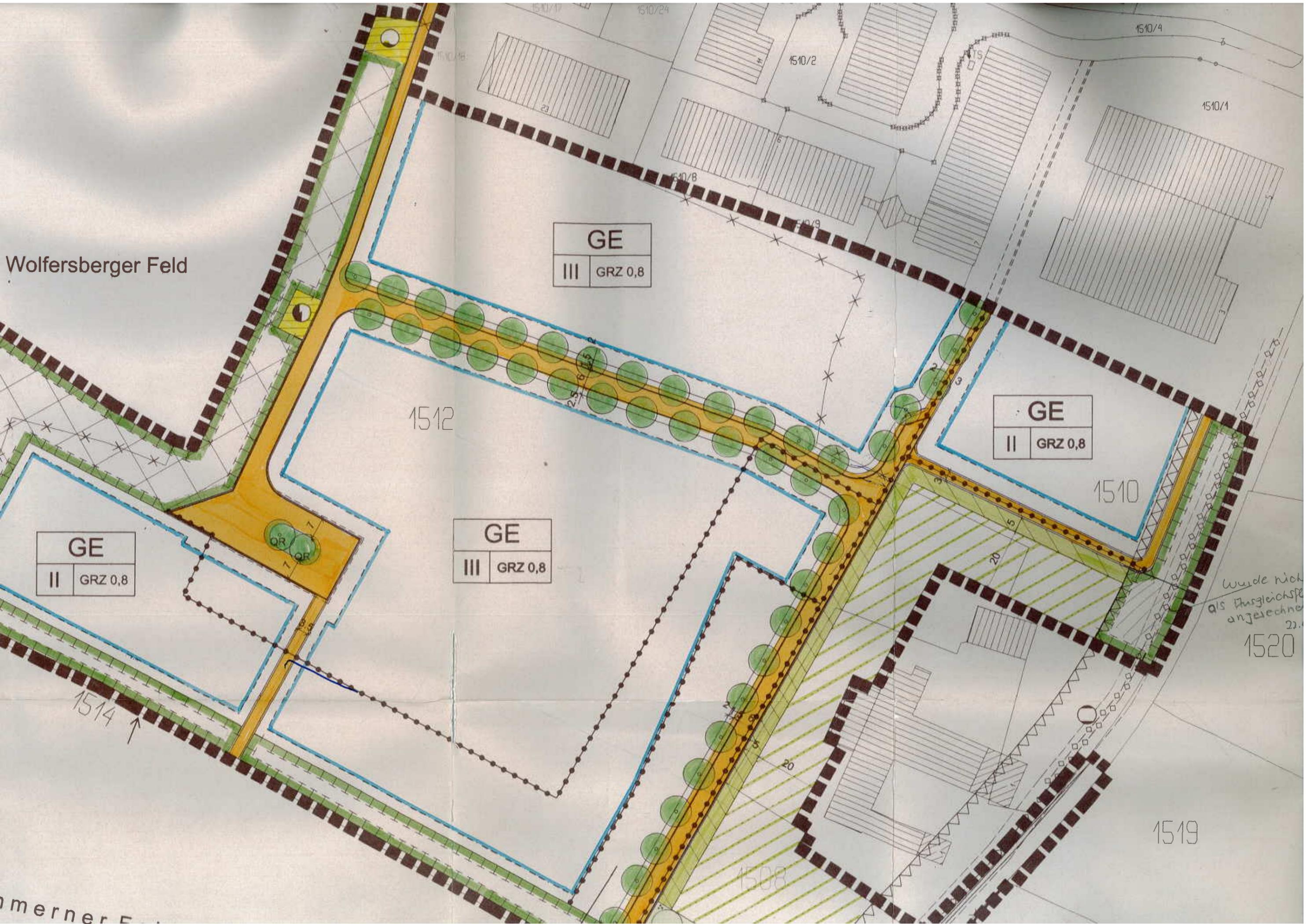


Wolfersberger Feld



GE	
III	GRZ 0,8

GE	
II	GRZ 0,8

GE	
II	GRZ 0,8

GE	
III	GRZ 0,8

Wurde nicht  
als Ausgleichsfläche  
angerechnet  
1520

merner F.

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

## **Aich III**

### **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.**

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### 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 **GE<sub>MB</sub>** Gewerbegebiet (GE<sub>MB</sub>) nach § 8 BauNVO  
mit Nutzungsbeschränkungen (Verkehrs- Stellplatz-, Manipulations-  
und Grünflächen)  
Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Bau<sup>N</sup>VO werden ausnahmsweise  
zugelassen.
- 2.3  Versetzte Kapelle

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **II** Maximal zwei Vollgeschosse
- 3.2 **III** Maximal drei Vollgeschosse, jedoch über max. 25 % der zulässigen  
Grundfläche pro Parzelle für den Grundstücksteil innerhalb des GE III.  
Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen sind zur  
Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur zu 50 % heranzuziehen.
- 3.3 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl (z. B. 0,8)
- 3.4 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen  
überschritten werden müssen.

### 4. Bauweise

- 4.1  Baugrenzen
- 4.2 Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO neu bleiben davon unberührt.

### 5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Abmessungen:
- |                           |          |            |         |
|---------------------------|----------|------------|---------|
| Max. Gebäudelänge:        | 100,00 m |            |         |
| Max. Firsthöhe bei GE II: | 10,50 m; | bei GE III | 13,50 m |
| Max. Wandhöhe bei GE II:  | 6,50 m;  | bei GE III | 9,50 m  |

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

- 5.2 Fassaden  
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder ge-

schlämmte Mauerflächen, Holzverschalungen und Sichtbeton zulässig.  
Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

- 5.3 Dachform
- 5.3.1 Sattel- und Pultdächer  
Flachdächer nur begrünt und über max. einem Drittel der Gebäudegrundfläche  
Dachneigung 10° bis 16°.
- 5.3.2 Sattel- und Pultdächer für freistehende Wohnhäuser und erdgeschossige  
Nebengebäude und Anbauten  
Dachneigung 20° bis 30°
- 5.3.3 Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.
- 5.4 Deckungsmaterial
- 5.4.1 Dachplatten in Ziegelrot, extensive und intensive Dachbegrünung und Blechdächer als  
Stehfalzbleche in ziegelroten Farbtönen
- 5.4.2 Dacheindeckungen aus Blech (verzinktes Blech, Titanzinkblech, Edelstahl, Aluminium o.  
ä.) nur in beschichteter Ausführung. Kupfer und Blei ist verboten.
- 5.4.3 Gründächer gehen nur mit 75 % ihrer horizontal projizierten Fläche in die Grundflächen-  
berechnung ein.
- 5.5 Dachüberstände  
Mind. 1,00 m an Giebel und Traufe, bei flach gedeckten Gebäudeteilen mind. 0,60 m.  
Attika-Ausbildungen von mehr als 0,50 m Höhe sind zu vermeiden.

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

- 6.1 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grund-  
stücken nachgewiesen werden.
- 6.2 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume errichtet werden.  
Die Rückstaflächen vor Garagen müssen mind. 5,00 m betragen.
- 6.3 Garagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Hauptgebäuden anzugleichen.
- 6.4 Offene Überdachungen z. B. von Lagerplätzen, Stellplätzen und Zapfstellen müssen sich  
aus der Formensprache 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 senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit Ein-  
pflanzung gem. Artenliste zulässig. Die Einfriedungen müssen in Bodennähe offen sein.  
Mauern von geringer Länge sind im Bereich der Zufahrt zulässig. Die Ausführung ist nur  
in verputztem Mauerwerk oder Sichtbeton zulässig.

## 8. Werbeanlagen



Werbepylon, Höhe max. 3,50 m

## 9. Grünordnung

9.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. 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.

9.2 Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

9.3 Planerische Umsetzung  
In Verbindung mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.4 Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen, die der Fertigstellung der Gebäude folgt.

9.5 Artenliste

9.5.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	W
Betula pendula	Sandbirke	W
Fagus silvatica	Rotbuche	W
Quercus robur	Stieleiche	W
Tilia cordata	Winterlinde	W
Fraxinus excelsior	Esche	
Prunus avium	Vogelkirsche	W
Salix alba	Silberweide	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	W
Ulmus glabra	Bergulme	
Populus tremula	Pappel	W

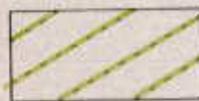
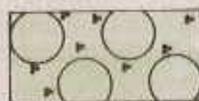
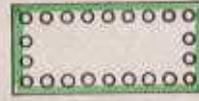
9.5.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche	W
Acer campestre	Feldahorn	W
Carpinus betulus	Hainbuche	W
Sorbus ayria	Mehlbeere	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	W
Alnus incana	Weißerle	
Malus sylvestris	Wildapfel	W
Prunus mahaleb	Steinweichsel	W
Prunus padus	Traubenkirsche	W
Pyrus pyraister	Wildbirne	W
Ulmus minor	Feldulme	
alle Obst- und Nußbäume		

9.5.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	W
Corylus avellana	Haselnuß	W
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	W
Ligustrum vulgare	Liguster	W
Prunus spinosa	Schlehe	W
Rhamnus frangula	Faulbaum	W
Ribes nigrum	Johannisbeere	

Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	W
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	W
Crataegus monogyna	Weißdorn	W
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	W
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	W
Salix cinerea	Grauweide	W
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Rhamnus catharica	Kreuzdorn	W

- 9.6  Zu pflanzender Großbaum  
Hochstamm, STU 16 - 18 cm, Quercus robur (Stieleiche)
- 9.7  Straßenbegleitpflanzung Großbäume  
Hochstamm, STU 16 - 18 cm, Tilia cordata (Winterlinde)  
Anzahl verbindlich, Lage geringfügig veränderbar
- 9.8  Verpflanzter Großbaum  
Kastanie, neuer Standort
- 9.9  Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche  
mit einem Strauch oder Heister je 2,00 m<sup>2</sup>, gruppenartig gepflanzt, und  
einem Klein- bzw. Großbaum je angefangene 100,00 m<sup>2</sup>, nach Artenliste  
mit Grünansaat
- 9.10  Waldsaum als Ausgleichsfläche  
3,00 - 5,00 m unbepflanzte Krautzone  
5,00 - 8,00 m Strauchzone und Übergangzone zum Waldbestand  
Bepflanzung nach Artenliste Sträucher, Kleinbäume und Großbäume ("W")  
mit fachgerechtem Auslichten
- 9.11  Ortsrandeingrünung als Pflanzstreifen  
mit einem Strauch oder Heister je 2,00 m<sup>2</sup> nach Artenliste  
mit Grünansaat
- 9.12  Sonstige Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- 9.13  Streuobstwiese zweireihig als Ortsrandeingrünung  
mit extensiver Nutzung, zweimal jährliche Mahd, nicht vor dem 15. 06. eines  
Jahres, mit Entfernen des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von  
Pflanzenschutzmitteln
- 9.14  Ausgleichsfläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
(Anlage 1 zum Bebauungsplan)  
Streuobstwiese mit extensiver Nutzung, zweimal jährliche Mahd, nicht vor  
dem 15. 06. eines Jahres, mit Entfernen des Mähgutes, keine Düngung,  
kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 9.15 **Befestigte Flächen**  
Die Freiflächen in den Bauparzellen mit gewerblicher Nutzung sind räumlich und  
hinsichtlich der Oberflächenbeläge zu gliedern. Grundsätzlich sind alle Beläge außer-  
halb der Erschließungsstraßen wasserdurchlässig zu gestalten, sofern nicht wasser-  
wirtschaftliche Aspekte dagegen sprechen.
- 9.16 Alle Parkflächen sind mit einem Großbaum Tilia cordata (Winterlinde, STU 16 - 18 cm)  
je 5 Stellplätze zu überstellen. Pflanzfläche mind. 16,00 m<sup>2</sup> oder Baumgraben 3,00 m

breit, 6,00 m lang.

- 9.17 Fassadenbegrünung  
Bei Fassadenflächen über 50,00 m<sup>2</sup> oder Flächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster oder Türen aufweisen, ist pro angefangene 5,00 m<sup>2</sup> Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.

## 10. Schutzbereiche

- 10.1  Anbauverbotszone 20 m

## 11. Verkehrsflächen

- 11.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteig und Baumgraben  
Die Baumgraben sind als Grasflächen zu gestalten.

- 11.2  Straßenbegrenzungslinie

- 11.3  Fuß- und Radweg mit Bankettstreifen

- 11.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern,  
z. B. 10/135

- 11.5  Wendehammer mit Pflanzinsel

## 12. Versorgungsflächen

- 12.1  Trafostation

- 12.2  Pumpstation

## 13. Wasserwirtschaft

Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen.

- 13.1 Wasserversorgung  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 13.2 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. jeder Wohnung darf nicht größer als 0.4 l/sec. und 1.2 cbm/Tag je ha Netto-Baufläche sein.
- 13.3 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.

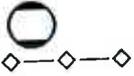
- 13.4 Verunreinigtes Niederschlagswasser von Manipulations- oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgefüllt oder auf denen mit derartigen Stoffen umgegangen wird, darf nicht versickert werden, sondern ist in die Abwasserkanalisation einzuleiten. Da die Einleitmengen begrenzt sind, kann eine Zwischenspeicherung und/oder eine Überdachung derartiger Flächen notwendig sein. Die Flächen sind wasser- und mediumdicht auszuführen und gefällemäßig abzugrenzen.
- 13.5 Löschwasser, welches erheblich verunreinigt sein kann, ist aufzufangen und über Abfuhr oder nach Zustimmung vom Kanalnetzbetreiber über Einleitung in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

#### 14. Immissionsschutz

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tagsüber ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 60 dB (A)  
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB (A)

## B      Hinweise

1. Vermessung
- 1.1  Maßzahl in Metern (z.B. 6,0 m)
- 1.2  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.5  Flurstücksnummern (z. B. 1512)
2.  Bestehende Gebäude und Nebengebäude
3.  Zu versetzende Kapelle
4.  Zu verpflanzender Großbaum Kastanie, alter Standort
5.  Bestehende Erdgasleitungen mit Schutzstreifen 4,0 m  
Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. Zwischen der Erdgasleitung und einer Bebauung ist ein Abstand von 10,0 m einzuhalten.
6. **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.
- Forstamtlicher Hinweis**  
In einem Abstand von 100,00 m zum Wald sind funkenarme Heizungen und Vorrichtungen gegen Funkenflug vorzusehen.  
Offene Feuerstellen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
8. **Brand- und Katastrophenschutz**
- 8.1 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.
- 8.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
- 8.3 Bei Gebäuden mittlerer Höhe im Sinne des Brandschutzes müssen in jedem Baukörper jeweils zwei bauliche Rettungswege ausgewiesen werden.
9. **Denkmalschutz**  
Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

10. Altlasten  
Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten ergeben, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.
11. Immissionsschutz  
Mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist vom Antragsteller nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel sowie die Immissionsrichtwerte für
- |                |              |          |
|----------------|--------------|----------|
| Gewerbegebiete | von tagsüber | 65 dB(A) |
|                | bzw. nachts  | 50 dB(A) |
| Mischgebiete   | von tagsüber | 60 dB(A) |
|                | bzw. nachts  | 45 dB(A) |
- an den Baugrenzen der unmittelbaren Nachbargrundstücke durch das entsprechende Vorhaben (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) nicht überschritten werden.  
Auf den Nachweis kann nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes verzichtet werden, wenn es sich offensichtlich um einen geräuscharmen nicht störenden Betrieb handelt. Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Bestimmungen der TA Lärm durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über Boden 4,0 m anzusetzen sind.
12. Abfallwirtschaft  
Stellplätze für Komposttonnen sind zusätzlich vorzusehen.  
Müllcontainer der Gewerbebetriebe dürfen für Dritte nicht zugänglich sein.

## C Verfahren

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 24. 02. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 02. 03. 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 11. 07. 2001 bis 14. 08. 2001

### 3. **Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 09. 2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. 09. 2001 bis 26. 10. 2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14. 09. 2001 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 4. **Satzung:**

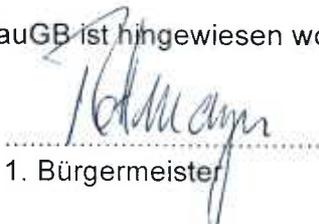
Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31. 10. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 5. **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22. 11. 2001 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 22. 11. 2001



  
1. Bürgermeister

## Bebauungsplan Gewerbegebiet "Aich III"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

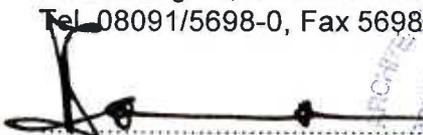
### **Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 12. 09. 2001  
Fassung vom 31. 10. 2001

Falkenberg, den 31. 10. 2001

### **Entwurfsverfasser:**

Hans Baumann, Architekt,  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

  
Hans Baumann

