

769/4  
(ÖFFTL. FUSSWEG)  
ANSCHLUSS AN ÖFFTL. FUSSWEG FLNR. 769/4

769/25  
773 (GEMEINDEEIGENER FELDWEG)

SICKERGRUBE  
KLÄRKAMMERN  
KLÄRANLAGE

TH 1621  
20 KV FREILEITG.

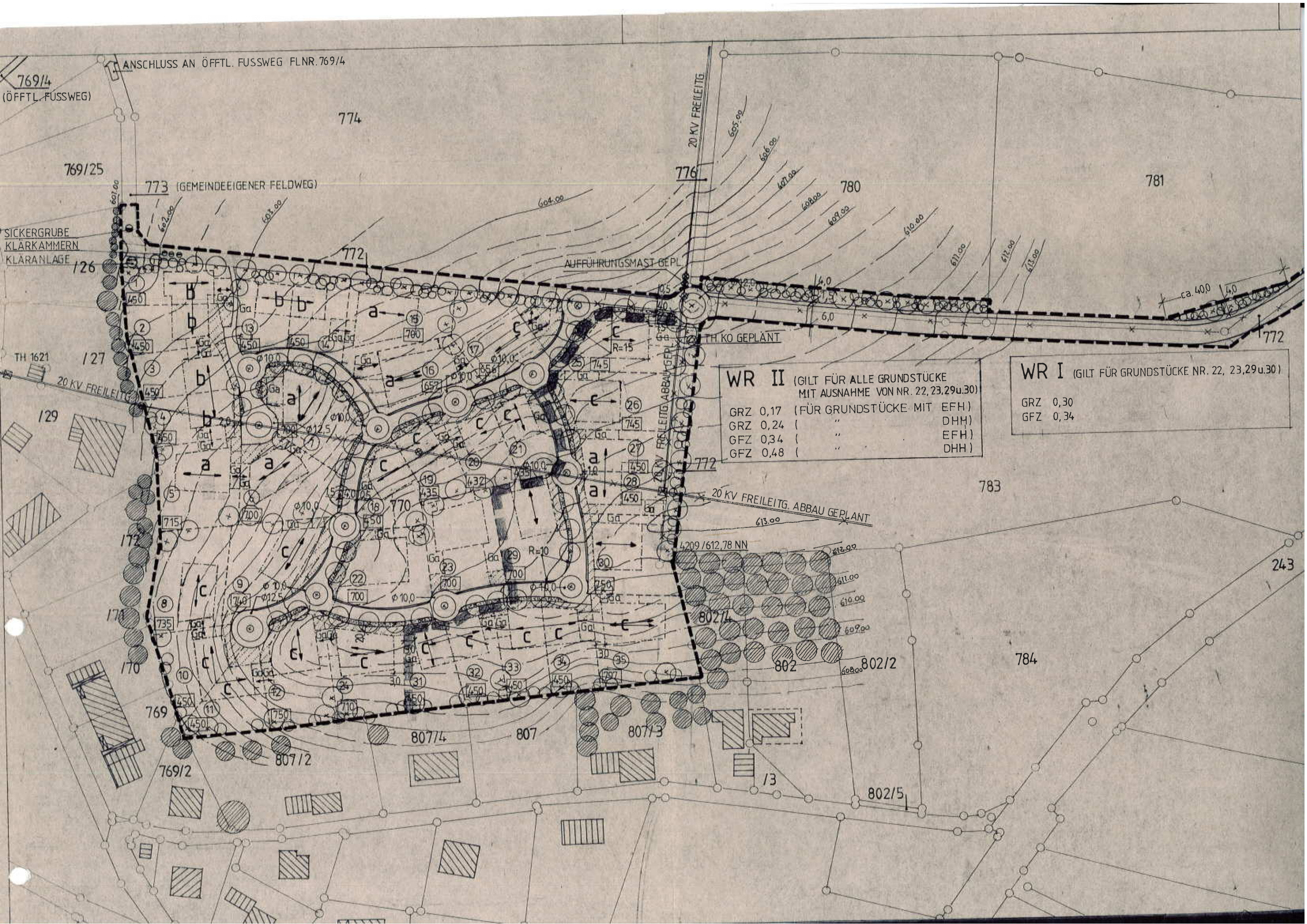
20 KV FREILEITG.

AUFFÜHRUNGSMAST GEPL.

TH KO GEPLANT

WR II (GILT FÜR ALLE GRUNDSTÜCKE  
MIT AUSNAHME VON NR. 22, 23, 29 u. 30)  
GRZ 0,17 (FÜR GRUNDSTÜCKE MIT EFH)  
GRZ 0,24 ( " " DHH)  
GFZ 0,34 ( " " EFH)  
GFZ 0,48 ( " " DHH)

WR I (GILT FÜR GRUNDSTÜCKE NR. 22, 23, 29 u. 30)  
GRZ 0,30  
GFZ 0,34





Die Gemeinde Oberpframmern erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Landesbaugesetzes (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

S A T Z U N G

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM STIERBERG" IN OBERPFRAMMERN

Geltungsbereich

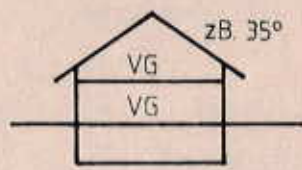
- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 2  Trennungslinien zwischen den einzelnen Bauabschnitten  
 1. BA : Grundstücke Nr. 1-24 (ca. 20 Grundstücke daraus)  
 2. BA : " " 25-35

Art der baulichen Nutzung

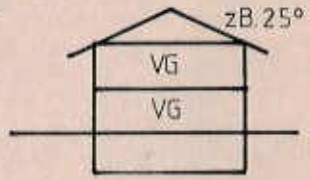
- 1 **WR** Reines Wohngebiet
- 2 Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude.

Maß der baulichen Nutzung

- 1 **II a** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß

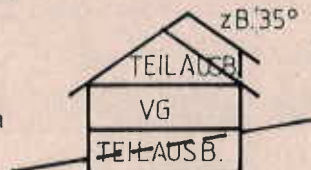
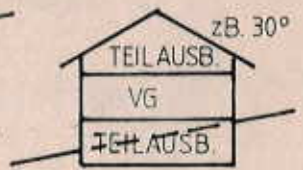
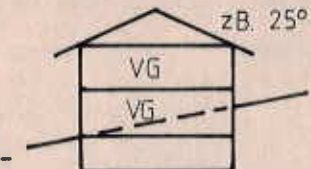


- 2 **II b** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und einem Obergeschoß. Über dem ersten Obergeschoß ist ein Kniestock unzulässig.

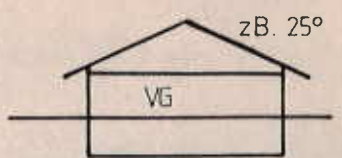


- 3 **II c** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und einem Untergeschoß als Vollgeschoß.

Kann das Untergeschoß aufgrund der Geländegegebenheiten nicht als Vollgeschoß genutzt werden, so ist entweder eine Dacherrhöhung über max. 1/3 der Fläche des Dachgeschosses zulässig (die Traufhöhe darf in diesem Bereich an der Bergseite max. 5,20 m betragen) oder Ausbildung eines Kniestocks von max. 0,90 m über dem gesamten Dachgeschoß.



- 4 **I** Zulässig sind Wohngebäude mit einem Vollgeschoß.



- 5 GRZ 0,17 Grundflächenzahl (z.B. 0,17)



- 5 GRZ o,17 Grundflächenzahl (z.B. o,17)  
GFZ o,34 Geschoßflächenzahl (z.B. o,34)
- 6 Für WR II a, b u. c wird festgelegt:  
Einfamilienhausgrundstücke : GRZ = o,17 / GFZ = o,34  
Grundstücke m.Doppelhaush. : GRZ = o,24 / GFZ = o,48
- 7 Für WR I wird festgelegt : GRZ = o,3o / GFZ = o,34
- 8 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.
- 9 Die gesamte überbaute Fläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO darf max. o,1 der Fläche des Baugrundstücks, höchstens jedoch 5o m<sup>2</sup> betragen.

**Bauweise**

- 1 Offene Bauweise im gesamten Baugebiet

**Baugrenze**

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außenterrassen und deren Überdachungen und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,5o m und einer Breite von max. 5,oo m, jedoch nur einmal je Fassade. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.

**Abmessungen der Gebäude**

- 1 Max. Giebelbreite 1o,oo m
- 2 Max. Gebäudelänge bei Einzelhäusern 15 m (Hauptgebäude)
- 3 Max. Gebäudelänge bei Doppelhäusern 22 m (Hauptgebäude)

**Gestaltung**

Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften in Profil und Gestaltung von Fassade, Vordach, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen (siehe Hinweis 14.5).

Wenn profilgleiche Anschlüsse nicht erzielt werden können, ist ein deutlicher Versatz von mind. o,3 m im Dach bzw. in der Fassade auszubilden.

**Sockel**

Die Oberkante (OK) Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens o,3 m über natürlichem Gelände bzw. bei höherliegender Wohnstraße auf o,3 m über OK Straßenmitte festgesetzt. Bei Gebäuden mit versetzten Stockwerken gilt dies für den straßenseitigen Bereich. In der Fassade darf ein Sockel nicht in Erscheinung treten.

**Abgrabungen und Aufschüttungen**

Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

**Traufe**

Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf bei

- II a 4,4o m, bei
- II b 6,oo m, bei
- II c 6,oo m auf der Talseite und bei
- I 3,75 m nicht überschreiten.

Die Höhe des Kniestocks, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Außenwandfläche, ist bei IIa, IIc und I unter Berücksichtigung der Traufhöhe zulässig. Bei IIb ist über dem ersten OG kein Kniestock zulässig.

Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf bei

II a	4,40 m,	bei
II b	6,00 m,	bei
II c	6,00 m	auf der Talseite und bei
I	3,75 m	nicht überschreiten.

5 Die Höhe des Kniestocks, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Außenwandfläche, ist bei IIa, IIc und I unter Berücksichtigung der Traufhöhe zulässig.  
Bei IIb ist über dem ersten OG kein Kniestock zulässig.

## Fassade

Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder eloxiertes Metall unzulässig. Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Balkone sind nur als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auf Pfosten auszuführen (Ausnahme: Bei Holzbalkendecken dürfen sie als auskragende Deckenbalken konstruiert werden).

Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holz-fachwerk-konstruktion (Dachneigung und -deckung wie unter 6.9 und 6.10). Balkon- und Loggienbrüstungen sind in Holz auszuführen.

Sichtschutz darf bei Doppelhäusern auf der Gartenseite zum Nachbarn hin in einer Tiefe von höchstens 3,75 m und einer Höhe von höchstens 2,25 m als doppelschalige Holzkonstruktion hergestellt werden und ist durch geeignete Pflanzen zu begrünen.

## Maßverhältnisse der Fenster

Fenster sind als Quadrate oder stehende Rechtecke auszubilden. Querformatige Fenster können zu einer solchen Form addiert werden. Fenster von mehr als 1,26 m Breite (Rohbaumaß) sind ohne senkrechte mittige Teilung nicht zulässig.

## Dachform

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung ist von 25° bis 35° zulässig. Die Dachneigung bei Doppelhäusern ist einheitlich abzustimmen. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und Pult-dächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht unter 25°.

←→ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung.

## Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind nur naturrote Dachplatten zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden. Kupfer ist zulässig. Bei Doppelhäusern kein Wechsel der Plattenart. Sonnenkollektoren und Energiedächer sind als Ausnahme, nur in zusammenhängenden Flächen und bei entschiedener Gliederung des Daches oder der Fassade zulässig. Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen. Wintergärten und Anlehtreibhäuser dürfen mit glatten transparenten Materialien gedeckt werden. Well- und Trapez-Kunststoffplatten sowie Asbestzementplatten sind unzulässig.

## Dachaufbauten

Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchgiebel bzw. Gauben oder nur liegende Dachfenster Anwendung finden. Eine Mischung aus beidem ist auf ein und derselben Dachfläche unzulässig (ausgenommen Dachausstiegs-luken).

Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerch-giebel und Dachgauben nur bei Dachneigungen über 30° zugelassen. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 5 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten.

Es sind nur getrennt angeordnete Dachfenster mit einer lichten Glas-fläche von höchstens 0,80 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dachüberstände werden auf mind. 1,0 m Tiefe an Giebel- und Traufe festgesetzt. Die Sparren und Pfettenköpfe sind sichtbar mit oberliegender Trauf- und Ortgangschalung auszuführen.

Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Außenantenne zu-lässig.

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Je Wohneinheit muß die Errichtung eines gedeckten Stellplatzes

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Je Wohneinheit muß die Errichtung eines gedeckten Stellplatzes möglich sein.

Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen bleiben unberührt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.

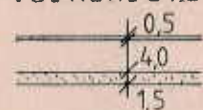
Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach 6.9 und 6.10 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.

Doppelgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in gleicher Höhe zu errichten und in Dachform und -deckung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

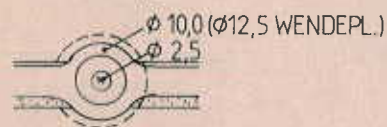
Stellplätze vor den Garagen dürfen überdacht werden. Die Überdachung ist als freistehende Holzkonstruktion unter Berücksichtigung der Brandschutzvorschriften auszuführen. Ein Schließen der Wände ist nicht zulässig.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit den in der Straßenoberfläche verwendeten Materialien oder mit Rasengittersteinen befestigt werden.

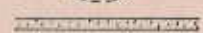
### Verkehrsflächen



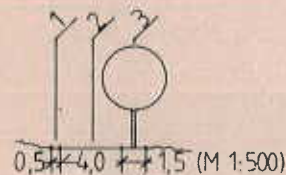
Straße aus Gußasphalt oder Asphaltbeton mit Splitteinstreuung und Bankettestreifen aus Schotterrasen (1,5 m bzw. 0,5 m breit) als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO).



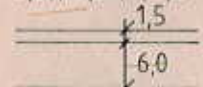
Knotenpunkt mit gepflasterter Randbefestigung und Schotterrasenfeld mit Baum.



Schotterrasen



1. Schotterrasen als Bankette
2. Gußasphalt oder Asphaltbeton mit Splitteinstreuung und befestigten Rändern
3. Schotterrasen als Pflanzstreifen für Begleitgrün.



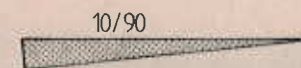
Sammelstraße mit Gehweg.

### Besucher-Stellplätze

Je Wohneinheit wird ein Besucherstellplatz festgelegt.



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. (z.B. 10/90)

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung oder 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).

### Einfriedungen

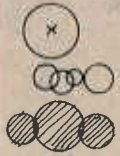
Einfriedungsfreier Bereich (Werden Gebäude oder Gebäudeteile von der Baugrenze abgerückt, so erweitert sich der einfriedungsfreie Bereich bis zur Gebäudekante.)

Soweit nichts anderes festgelegt ist, können die Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer max. Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe, gemessen über natürlichem Gelände, zulässig. Eine Einfriedung des Stauraums vor

.2 Soweit nichts anderes festgelegt ist, können die Baugrubenwände entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer max. Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe, gemessen über natürlichem Gelände, zulässig. Eine Einfriedung des Stauraums vor Garagen ist unzulässig.

.3 Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzplatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungssockel dürfen max. 15 cm hoch sein, sind jedoch wenn möglich zu vermeiden. 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 glattem Sichtbeton oder verputztem, weiß gestrichenem Mauerwerk zulässig.

. Grünordnung (siehe Grünordnungsplan i.d. Fassung vom Januar 1984)



Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

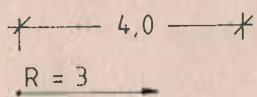
Bäume- und Sträucherbestand

Der Grünordnungsplan wurde erstellt von Dipl.Ing. Univ. Robert Schwarzmaier, Landschaftsarchitekt, München.

11. Immissionsschutz

Durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im orts-  
üblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.

12. Vermessung



Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

Radien in Metern (z.B. 3,0 m)

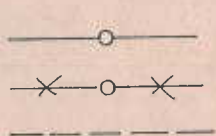
13. Flächen für Versorgungsanlagen

- 13.1 Fläche für Umformerstation der Isar-Amperwerke
- 13.2 20 KV-Freileitung
- 13.3 20 KV-Freileitung Abbau geplant
- 13.4 Klärkammern
- 13.5 Kläranlage
- 13.6 Sickergrube

13.7 Notwendige Schalt- und Verteilerkästen der IAW und der BP sind entlang  
der Grundstücksgrenze (nicht auf den Verkehrsflächen) im Bereich der  
Pflanzstreifen für Straßenbegleitgrün aufzustellen.

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

14.1 Grundstücke und Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

701

Flurstücknummern (z.B. 701)



Nummer der Baugrundstücke (z.B. 1)



Ungefähre Größe des Baugrundstücks (z.B. 750 m<sup>2</sup>)

14.2 Wasserver- und -entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale  
Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Zur örtlichen Abwasserbeseitigung wird eine gemeindliche Kleinkläran-  
lage errichtet.

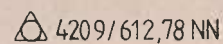
14.3 Topografie



Höhenlinien (0,50 m)

Höhenlinien (1,0 m )

Höhenlinien (5,0 m )



Dreieckspunkt mit Nummer und Höhe über NN  
(z.B. Nr. 4209 612,78 m über NN)

14.4 Der im NW des Bebauungsgebietes anschließende Feldweg Fl.Nr. 773  
wird als öfftl. Fußwegverbindung zum bereits bestehenden öfftl.  
Fußweg Fl.Nr. 769/4 angelegt.

14.5 Hinweis zu 6.1: Die gestalterische Abstimmung bei Doppelhäusern  
sollte bereits im Entwurfsstadium beginnen.

VERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung  
gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom .26.1.84.. bis .27.2.84.. in  
Oberpfarrmtern öffentlich ausgelegt.



14. Mai 1985



a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 26.1.84 bis 27.2.84 in Oberpframmern öffentlich ausgelegt.



(Siegel) Oberpframmern, den 14. Mai 1985  
.....  
*W. Wagn*  
.....  
2. (Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 2.5.85 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



(Siegel) Oberpframmern, den 14. Mai 1985  
.....  
*W. Wagn*  
.....  
2. (Bürgermeister)

c) Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 7. AUG. 1985, Nr. 41/610-4/2 Oberpframmern. 10, gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung v. 6.7.1982, GVBl. S. 450) genehmigt.



(Siegel) Ebersberg, den - 7. AUG. 1985  
**Landratsamt Ebersberg**  
i.A.  
.....  
*Dr. Zimniok, ORR*  
.....

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 8.8.85 in Oberpframmern gem. § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 8.8.85 ortsüblich durch Ausschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



(Siegel) Oberpframmern, den 14. Aug. 1985  
.....  
*Bornier*  
.....  
1. (Bürgermeister)

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Planzentrale -

EBE