

STADTKUNSTESPLAN • STIERBERGWEG

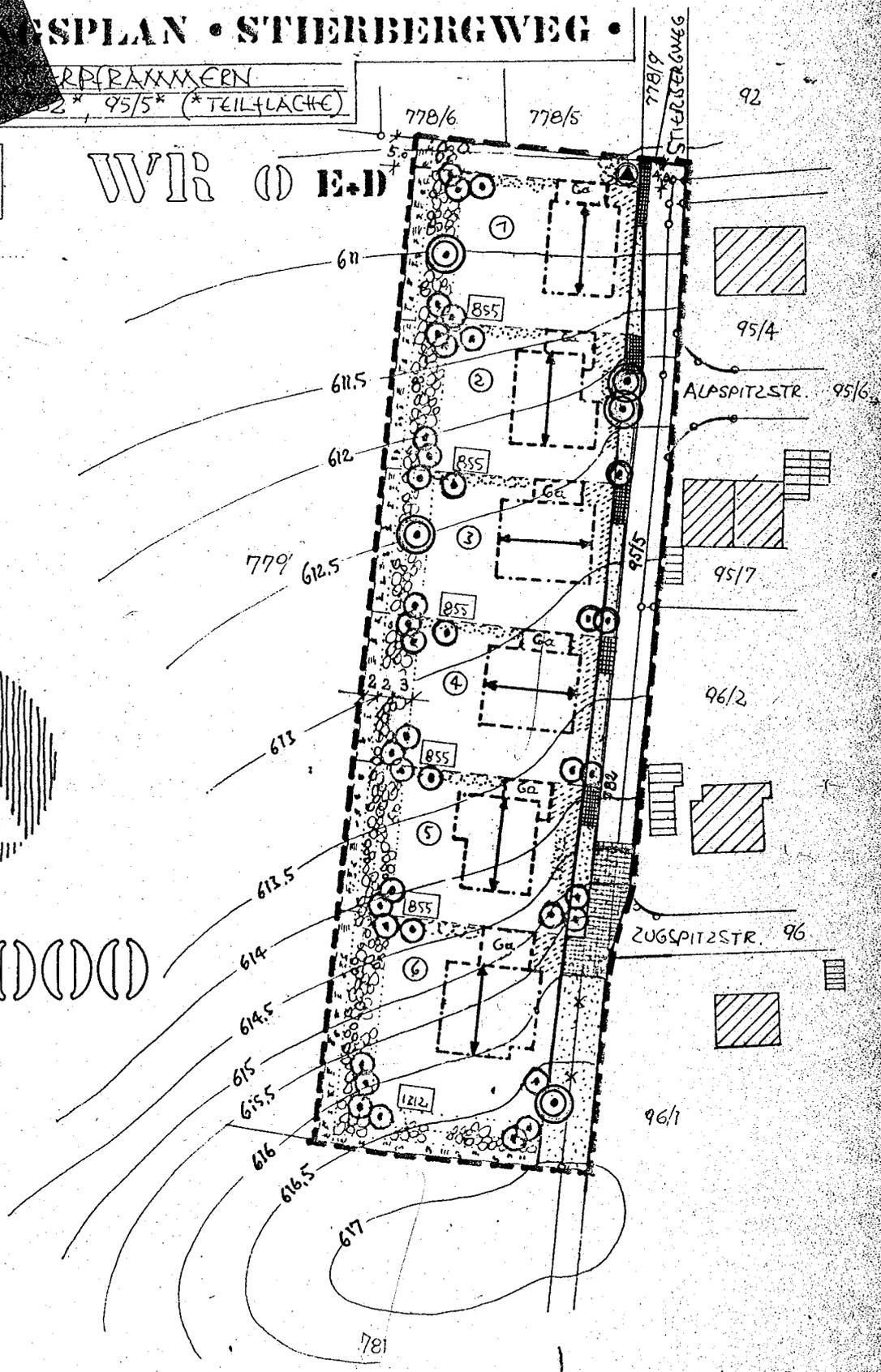
BRUNNEN
95/5* (*TEILFLÄCHE)

0,18
0,32

WR (D) E+D



M 1:10000



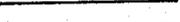
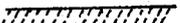
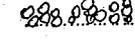
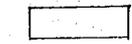
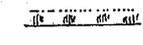
P R Ä M B E L

Die Gemeinde Oberpframmern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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 (BayRS-2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 30.7.1986 (BGB1. I Seite 833), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "STIERBERGWEG" IN 8011 OBERPFRAMMERN

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Baugrenze
3.  vorgeschriebene Firstrichtung
4.  Flächen für Garagen
5.  Straße aus Gußasphalt oder Asphaltbeton
6.  einseitige Einfassung als wasserführender Granitdreizeiler
7.  Schotterrassenflächen zur Bepflanzung mit Straßenbegleitgrün
8.  Plasterfeld im Bereich der Garagenzufahrten
9.  Straßenbegrenzungslinie
10.  Einfriedungsfreier Bereich
11.  Großbaum über 15 m Höhe als Einzelbaum
12.  Kleinbaum bis 15 m Höhe als Einzelbaum
13.  dichte Gehölzpflanzung
je 2 m² ein Gehölz
14.  lockere raumbildende Strauchpflanzung
15.  private Grünfläche
16.  einmahlige Wiesenfläche als 2 m breite, gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche zu landwirtschaftlichem Grund
17.  Fläche für Umformerstation der Isar-Amper-Werke

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen unter Punkt 1. festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2.2 Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen, nur in Einzelhausbebauung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **E.D** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Über dem Erdgeschoß ist ein Kniestock zulässig im Rahmen der festgesetzten Wandhöhe.

3.2 Folgende Nutzungsziffern werden als Höchstwerte festgesetzt:

GRZ = 0,18 / GFZ = 0,32

3.3 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

3.4 Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind grundsätzlich zulässig. Die gesamte überbaute Fläche von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO darf max. 20 qm betragen. Sie dürfen nicht errichtet werden im Bereich des festgesetzten Pflanzstreifens.

4. Bauweise

4.1 **(D)** Offene Bauweise im gesamten Baugebiet

4.2 Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außentreppen und deren Überdachungen und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassade, jedoch nur einmal je Fassade. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.

5. Abmessungen der Gebäude

5.1 Max. Giebelbreite 10,00 m
Max. Gebäudelänge 15 m (Hauptgebäude)

5.2 Wandhöhen

Die Wandhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der traufseitigen Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf auf der Talseite 4,25 m nicht überschreiten. Als natürliches Gelände gilt auch das nach Punkt 6.2.2 gestaltete Gelände.

6. Gestaltung

6.1 Sockel

Die Oberkante (OK) Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,3 m über natürlichem Gelände bzw. bei höherliegender Straße auf 0,3 m über OK Straßenmitte festgesetzt. Bei Gebäuden mit versetzten Stockwerken gilt dies für den straßenseitigen Bereich.

6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.2.1 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. Der natürliche Geländeverlauf muß erhalten bleiben. Böschungen mit mehr als 30° Neigung und Stützmauern dürfen max. 0,30 m hoch sein.

- 6.2.2 Der besonders im südlichen Bereich große Höhenunterschied zwischen Straße und Grundstück darf gleichmäßig über die gesamte Grundstücksbreite ausgeglichen werden, wobei die Übergänge zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grund keine Böschungen oder Stützmauern aufweisen dürfen.
- 6.3 Kniestock
Ein Kniestock ist unter Berücksichtigung der Wandhöhe nach 5.2 zulässig.
- 6.4 Fassade
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, weiße Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (Bretter oder Schindeln) zulässig.
Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Balkone sind als vor die Fassade gestellte oder gehängte Holzkonstruktionen auszuführen oder als auskragende Deckenbalken zu konstruieren. (Auskragende Betonplatten sind nicht zulässig.) Als Anstrich sind Lasuren ohne oder mit naturbrauner Pigmentierung zulässig. Die Holzmaserung muß sichtbar bleiben.
Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder eloxiertes Metall unzulässig. Als Anstriche sind Lasuren oder deckende Lacke zulässig, die deckenden Lacke jedoch außer Weiß nur in nicht grellen Farben.
Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holzkonstruktion (Dachneigung und -deckung wie unter 6.6 und 6.7). Balkon- und Loggienbrüstungen sind in Holz auszuführen.
- 6.5 Maßverhältnisse der Fenster
Fenster sind aus der Grundform des stehenden Rechtecks zu entwickeln. Querformatige Fenster können aus solchen Formaten gebildet werden. Fenster von mehr als 1,26 m Breite (Rohbaumaß) sind ohne senkrechte gleichmäßige Teilung nicht zulässig. Sonderformate sind im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt als Ausnahmen zur gestalterischen Steigerung zulässig, wenn sie sich proportional unterordnen.
- 6.6 Dachform
Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Untergeordnete Winkelbauten und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn nichts anderes festgesetzt ist. Die Dachneigung ist von 27° bis 33° zulässig.
- 6.7 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind nur naturrote Dachplatten zulässig. Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden. Kupfer ist zulässig. Sonnenkollektoren und Energiedächer sind in zusammenhängenden Flächen nur in der Dachfläche oder der Fassade zulässig. Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen. Wintergärten, Anlehntreibhäuser und lichtdurchlässige Dachteile dürfen mit glatten transparenten Materialien gedeckt werden. Well- und Trapez-Kunststoffplatten sowie Asbestzementplatten sind unzulässig.
- 6.8 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 Dachausstiegsluken.)
Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von 30° bis 33° zulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 5 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten. Nur ein Zwerchgiebel je Dachfläche.

Zwerchgiebel werden zur Unterscheidung von Winkelbauten so definiert, daß Zwerchgiebel sich aus der Außenwandfläche nach oben entwickeln oder max. 1,00 m vorspringen, wobei die Traufe unterbrochen ist,

Es sind nur getrennt angeordnete Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,00 m² je Fenster zulässig.

Dachausschnitte (z.B. in Form einer Dachloggia) sind unzulässig.

- 6.9 Die Dachüberstände werden auf mind. 0,8 m und max. 1,4 m Tiefe an Giebel- und Traufe festgesetzt, wobei bei Gebäuderücksprüngen, z.B. eingeschnittener Balkon, von der Außenkante des Gebäudes gemessen wird. Die Sparren- und Pfettenköpfe sind sichtbar mit oberliegender Trauf- und Ortgangschalung auszuführen.
- 6.10 Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

7. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- 7.1 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen untergebracht werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen bleiben unberührt.
- 7.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen und sind nur zulässig unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und einer max. mittleren Traufhöhe von 2,75 m.
- 7.3 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach 6.6 und 6.7 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren. Die Dachüberstände werden auf mind. 0,5 m und max. 1,00 m festgesetzt.
- 7.4 Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht unter 25°.

8. Verkehrsflächen

- 8.1 Besucher-Stellplätze
Je Wohneinheit wird ein Besucherstellplatz festgelegt.

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungsfreier Bereich ^{Vgn}
Die Vorgartenbereiche sollen ~~ein~~ Einfriedungen freigehalten werden. Werden trotzdem Einfriedungen errichtet, sind sie hinter den dargestellten einfriedungsfreien Bereich von 2,5 m Breite zu setzen. Soweit einfriedungsfreie Bereiche dargestellt sind, ist die festgesetzte Anzahl von Besucherstellplätzen längs der Straße außerhalb des Zaunes zu errichten.
- 9.2 Soweit nichts anderes festgelegt ist, können die Baugrundstücke in einer max. Höhe von 1,00 m eingefriedet werden. Eine Einfriedung des Stauraumes vor Garagen ist unzulässig.
- 9.3 Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlattenzäune sowie waagerechte Bretter- und Stangenzäune zulässig. 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 Mauerwerk, weiß geschlämmten Beton oder in Natursteinmauerwerk mit Steinen der Umgebung zulässig.
- 9.4 Einfriedungen müssen für Tierwanderungen (z.B. Igel) durchlässig sein.

10. Grünordnung
Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 10.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der dichten Gehölzpflanzung in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in 10.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für die Pflanzung der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung in den privaten Grünflächen können neben den in 10.3 ausgewiesenen Bäumen und Sträuchern bis zu 30 % Gastgehölze verwendet werden. Die in 10.4 ausgewiesene Pflanzempfehlung beinhaltet bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich.

10.2 Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über 15 m Höhe
Kleinbäume	bis 15 m Höhe
Gehölze	über 4 m Höhe
Gehölze	bis 4 m Höhe

10.3 Zu pflanzende Bäume und Sträucher, mit Angabe der Mindestgröße:

Großbäume:

Hochstämme, STU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
350 - 400 cm Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Hochstämme, STU 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
300 - 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nußbäume

Gehölze über 4 m Höhe:

Sträucher 125 - 150 cm Höhe

Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe:

Sträucher 80 - 100 cm Höhe

Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

Grünbereichen

Kleinbäume:

Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus 1. Pauls Scarlet	Rot-Dorn
Malus (alle Arten)	Zierapfel
Prunus (alle Arten)	Zierkirsche

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis (alle Arten)	Berberitze
Buddleia (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sang. Atrorubens	Blutjohannisbeere
Rosa (alle Arten)	Wildrosen
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringa chinensis	Chinesischer Flieder
Weigela	Weigelie

10.5 Für die bodendeckende Bepflanzung werden in allen Bereichen keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

10.6 Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen sowie

Thuja (in allen Arten) Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse

10.7 Sicherstellung des Pflanzraumes

Oberbodenbedarf:

Großbäume:	Baumgruben	200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:		150 x 150 x 80 cm
Sträucher:	Auftrag	40 cm
Rasen:		25 cm

10.8 Bäume innerhalb befestigter Flächen:
Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder gleichwertigem mind. 160 cm Durchmesser und einer Höhe von 60 cm gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern.
Baumscheiben sind wasserdurchlässig abzudecken.

10.9 Bei den in 10.14.1 festgesetzten Baumpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, zulässig.

10.10 Für die privaten Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der dem Bauantrag beizufügen ist.
Mit der Planung ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

10.11 Die westliche und südliche Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde Oberpframmern durchgeführt. Sie ist, ebenso wie die sonstigen Pflanzungen auf Privatgrundstücken und auf öffentlichem Grund, spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

10.12 Die ausgewiesenen Einzelbäume und Sträucher sind vom zukünftigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

10.13 Schutz des Mutterbodens
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen.

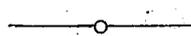
11. Immissionsschutz
Durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im orts-
üblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.

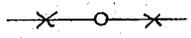
12. Vermessung
Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

13. Flächen für Versorgungsanlagen

13.1 Notwendige Schalt- und Verteilerkästen der Energieversorger und
der BP sind entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich der Pflanz-
streifen für Straßenbegleitgrün aufzustellen.

C: HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  bestehende Grundstücksgrenzen

2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4. 779 Flurstücknummern (z.B. 779)

5. ① Nummer der Baugrundstücke (z.B. 1)

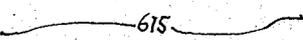
6.  ungefähre Größe des Baugrundstücks (z.B. 855 m²)

7. Wasserver- und -entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale
Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Zur örtlichen Abwasserbe-
seitigung werden Einzelkläranlagen und Versickergruben nach DIN 4261
errichtet. *n. an den kommun. Kanal des AZV.*

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu ver-
sickern.

8. Topografie

 Höhenlinie mit Maßangabe über NN, z.B. 615 m über NN

9. Keller sind, soweit sie im Grundwasserbereich erstellt werden, als
wasserdichte Wannen auszuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung
ist nicht zulässig.

10.  Bestehende Wohngebäude

 -"- Nebengebäude

VERFAHREN

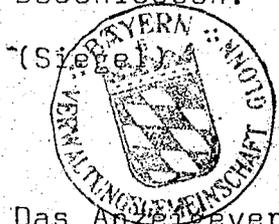
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **22.12.1987** bis **22.1.1988** in Oberpfarrmarn öffentlich ausgelegt:



Oberpfarrmarn, den **24. März 1988**

 (Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Oberpfarrmarn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18.3.1988** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Oberpfarrmarn, den **24. März 1988**

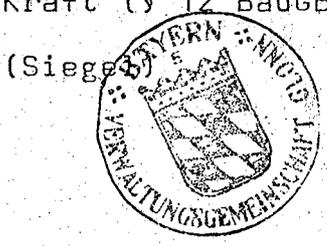
 (Bürgermeister)

c) Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **04.02.1988** wurde mit Schreiben der Gemeinde Oberpfarrmarn vom **29.03.1988** an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **11.04.1988**, Az **610-412.Oberrpt.15** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Ebersberg, den **11. April 1987**
 i.A.
 Glasbrenner, ORK

d) Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **15.4.1988**, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **4.2.1988** in Kraft (§ 12 BauGB).



..... **Glonn**, den **27. April 1988**

BEBAUUNGSPLAN "STIERBERGWEG"

VORENTWURF VOM JUNI 1987
 ENTWURF VOM JULI 1987
 1. FASSUNG VOM 02.07.1987
 2. FASSUNG VOM 03.12.1987
 3. FASSUNG (gültige Fass.) VOM 04.02.1988

ENTWURFSVERFASSER:
 HANS BAUMANN, DIPL.ING.UNIV.
 FALKENBERG, 8019 MOOSACH, Tel. 08091/3724

FALKENBERG, den 04.02.88

H. Baumann

FÜR DIE GRÜNDORDNUNG:
 DIPL.ING.UNIV.ROBERT SCHWARZMAIER, LANDSCHAFTSARCHITEKT
 BRUCKNERSTR. 19, 8000 MÜNCHEN 80