

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, hier GR 160 (m²)
- 3.2 zulässige Grundfläche - GR<sub>max</sub> - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GR<sub>max</sub> 350
- 3.3 zulässige Wandhöhe WH<sub>F</sub>, als Höchstmaß, hier WH<sub>F</sub> 4,80 (m), siehe Festsetzung durch Text C.1.2.2

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig

5. VERKEHRSLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

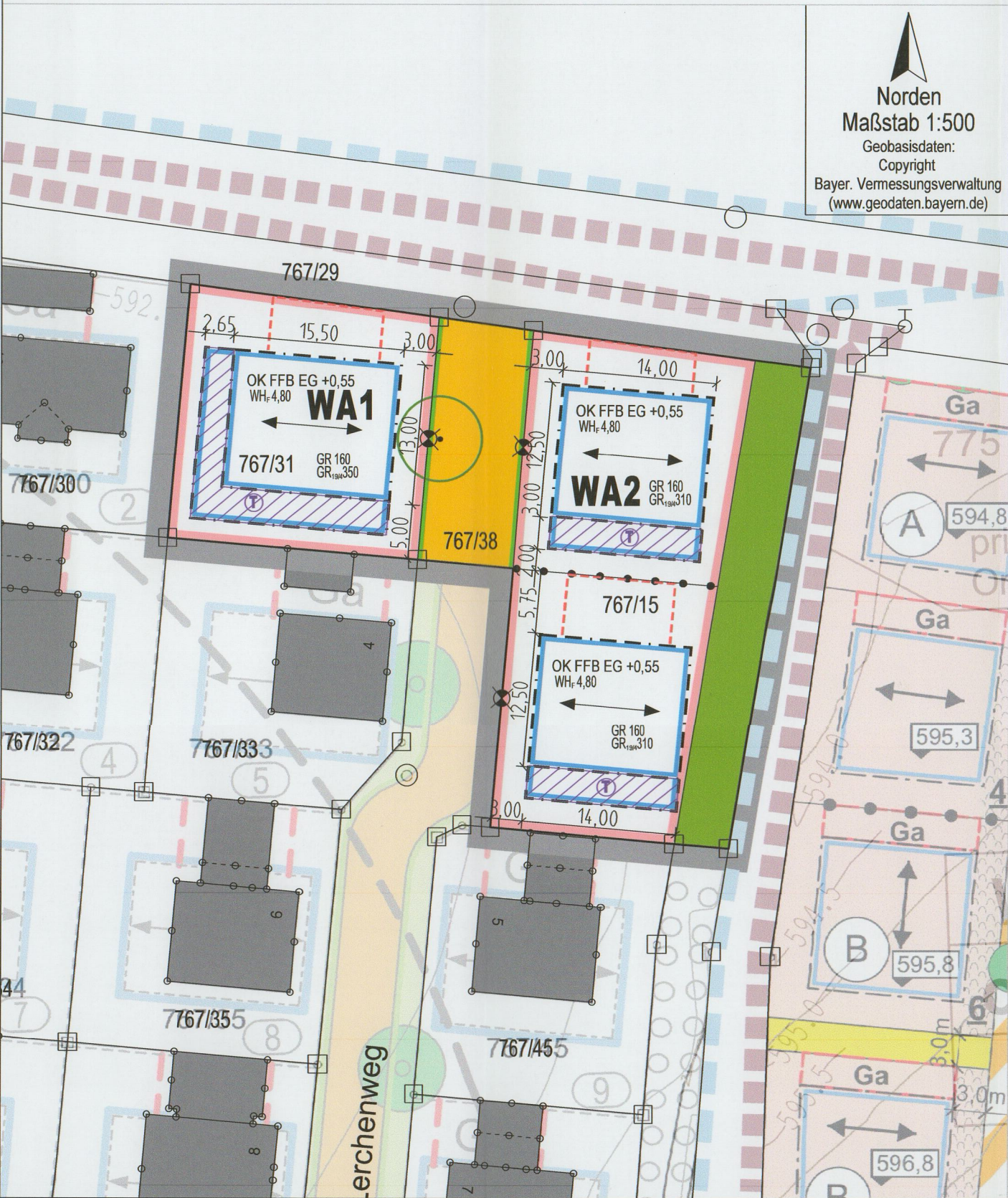
- 6.1 Baum zu erhalten
- 6.2 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 OK angrenzende Erschließungsstraße als Bezugspunkt für OK fertiger Erdgeschossfußboden
- 7.2 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, gemessen ab Bezugspunkt gemäß Festsetzung A.7.1, hier OK FFB EG + 0,55 (m)
- 7.3 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Grundstücksgrenze
- 2. 767/31 Flummer
- 3. vorhandene Gebäude mit Hausnummer (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs)
- 4. Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 15,50 (m)
- 5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Siegersbrunner Straße", i.d.F.v. 06.10.2011, bek.gem. am 25.10.2011
- 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Siegersbrunner Straße III" i.d.F.v. 10.10.2024, bek.gem. am 16.10.2024



Die Gemeinde Oberpfafframmern erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.

INKRAFTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan verdrängt und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgenden Bebauungsplan: - Bebauungsplan "Siegersbrunner Straße", i.d.F.v. 06.10.2011, bek.gem. am 25.10.2011

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
  - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUNDFLÄCHE
  - 2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung A.3.1 und A.3.2 gilt jeweils für das Baugrundstück, das der gemäß Festsetzung A.1.2 abgegrenzten Fläche entspricht.
  - 2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nm 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der gemäß Festsetzung A.3.2 festgesetzten Grundfläche überschritten werden.
- 2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE
  - 2.2.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf höchstens durch das gemäß Festsetzung A.7.2 festgesetzte Maß über dem gemäß Festsetzung A.7.1 festgelegten Bezugspunkt (=Oberkante Erschließungsstraße) liegen.
  - 2.2.2 Als Wandhöhe - WH<sub>F</sub> - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE / BAUWEISE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der gemäß Festsetzung A.4.2 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig.
- 3.3 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzäunen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
  - 4.1.1 Pro angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
  - 4.1.2 Mindestpflanzqualitäten:
    - Bäume 1.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., StU18-20 Obstbäume: Hochstamm, 3xv., StU10-12
    - Bäume 2.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., StU16-18 Sträucher: 2xv., 4-5 Triebe, 100-150 cm
- 4.2 Die Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche) gemäß Festsetzung A.6.2 ist mit mind. 1 Gehölz je 5 m² aus standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe D. Hinweise durch Text, Ziff. 12) herzustellen. Die Fläche ist anzuzäun. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist unzulässig. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- 4.4 Begrünung von Dächern (Haupt- und Nebenanlagen / Garagen) Dachflächen, die für eine Begrünung vorgesehen sind, sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
- 4.5 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach A.7.3 sowie innerhalb der nach A.4.1 überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° zulässig.
- 5.2.1 Die Satteldächer sind mit Ton- oder gleichfarbigen Betondachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen zu decken.
- 5.3 Die traufseitige, mittlere Wandhöhe von Garagen darf maximal 3,0 m betragen.
- 5.4 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen / der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.5 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- 5.6 Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, SOLARNUTZUNG

- 6.1 Keller sind wasserdicht sowie auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
- 6.2 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenaabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.
- 6.3 Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände kontruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.
- 6.4 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit Ton- oder gleichfarbigen Betondachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen zu decken. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.. Die zulässige Dachneigung beträgt 27° bis 33°.
- 6.4.1 Der First ist mittig und parallel zur Längsrichtung des Baukörpers anzuordnen.
- 6.4.2 Je Traufseite ist ein Quergiebel zulässig. Dieser darf nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Hauswand, höchstens jedoch 5,0 m, in Anspruch nehmen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptgiebels angeordnet werden.
- 6.4.3 Ab einer Dachneigung von mindestens 28° sind Dachgauben zulässig. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptgiebels angeordnet werden. Es sind nur Gauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m (Außenmaß) zulässig. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang einhalten.
- 6.4.4 Winkelbauten mit eigener Firstausbildung sind zulässig.
- 6.5 Im Übrigen sind Dachaufbauten ausschließlich in Form von Dachentlüftungen, Schornsteinen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

7. EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig und ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten.
- 7.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Oberpfafframmern in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 2. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Oberpfafframmern altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mittellungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

- 3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Oberpfafframmern gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.
- 4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
- 5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: [http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versickerung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm) Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWFreiV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagswasserleitung in der Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138-1 (Oktober 2024) „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu bemessen und zu errichten. Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdauflüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen. Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Gebäude ausreichend hoch, mindestens 25 cm, über der Geländeoberkante angeordnet werden. Ebenso sollten keine Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu rechnen ist. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG). Die Anwendung des Leitfadens "Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasser- versickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen. ([http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_www\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_www_00157.htm))

- 6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- 7. Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte, heimische Arten zurückgegriffen werden.
- 8. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG wird hingewiesen. Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO2-Emissionen zu bevorzugen.
- 9. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
- 10. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberpfafframmern zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- 11. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag). Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Bei der Auswahl der Baumarten sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

1. Bäume		
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Prunus padus - Trauben-Kirsche	Prunus mahaleb - Steinweissel
Quercus robur - Stiel-Eiche	Quercus petraea - Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere	Tilia cordata - Winter-Linde	
2. Sträucher		
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus mas - Kornelkirsche	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel	Crataegus monogyna - Weiß-Dorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Prunus spinosa - Schlehe	Rosa arvensis - Acker-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

- 12. Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Nach derzeitigem Stand sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können. Deshalb sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, in jedem Fall die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten und Bauarbeiten so auszuführen, dass Einzeltiere und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu Schaden kommen. Hierzu ist es ggf. erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Insbesondere bei Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen wird im Vorfeld empfohlen, Expertengutachten durchzuführen, um auszuschließen, dass Höhlen oder Brutstätten von Fledermäusen oder Hautflüglern betroffen sind. Je nach Situation können auch CEF-Maßnahmen erforderlich sein. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden. Es wird empfohlen, Lichtquellen möglichst niedrig anzubringen, flaches Schutzglas zu verwenden. Streulicht zu vermeiden, nur warme weiße Lampen bis max. 3000 Kelvin (LEDs ohne Blauanteile) und möglichst geringer Leuchtintensität zu verwenden sowie durch Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme die Lichtverschmutzung weiter zu reduzieren. Leuchtmittel sollten nicht aus der Lampe herausragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Himmels- und Fassadenstrahler gemäß Art. 11 a BayNatSchG und Art 9 BayImSchG verboten sind.

- 13. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG hingewiesen.
- 14. Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2023 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
- 15. Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach örtlichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberpfafframmern hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siegersbrunner Straße", 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. Mai 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung i.d.F. vom 03.04.2025 wurde vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- 3. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.06.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 4. Die Gemeinde Oberpfafframmern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.08.2025 den Bebauungsplan "Siegersbrunner Straße", 1. Änderung, i.d.F. vom 07.08.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 7. ausgefertigt: Oberpfafframmern, den 14. Aug. 2025 Gemeinde Oberpfafframmern
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Siegersbrunner Straße", 1. Änderung, wurde am 09. Sep. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Siegersbrunner Straße", 1. Änderung, in der Fassung vom 07.08.2025 ist damit in Kraft getreten. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Oberpfafframmern zur Einsichtnahme bereit.

Oberpfafframmern, den 09. Sep. 2025 Gemeinde Oberpfafframmern

# GEMEINDE OBERPFFRAMMERN

Landkreis Ebersberg

## Bebauungsplan "Siegersbrunner Straße" 1. Änderung mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Plandatum: 07.08.2025



Plangeber:	Bearbeitung:
Gemeinde Oberpfafframmern vertreten durch Erster Bürgermeister Lutz Münchener Straße 16 85667 Oberpfafframmern	Bebauungsplan: Ferdinand Feier-Kornprobst Architekt + Stadtplaner Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen



# GEMEINDE OBERPFRAMMERN



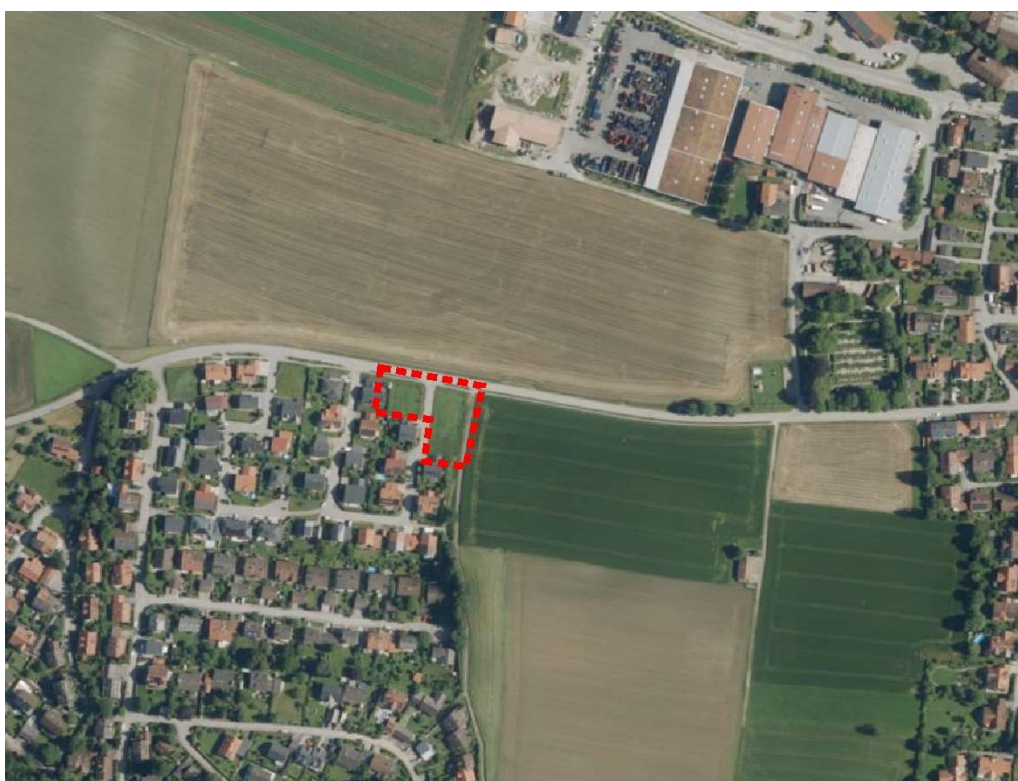
## Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße“

1. Änderung  
mit integrierter Grünordnung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## Begründung

07.08.2025



Plangeber

Gemeinde Oberpframmern  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Andreas Lutz

Münchener Straße 16  
85667 Oberpframmern

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
<b>2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
<b>3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet.....</b>	<b>5</b>
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	5
3.2 Verkehrsstruktur	5
<b>4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise	6
4.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen	6
4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung	6
<b>5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Grünordnung und besonderer Artenschutz.....</b>	<b>8</b>
7.1 Konzeption der Grünordnung	8
7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	9
7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
7.4 Belange des besonderen Artenschutzes	9
<b>8. Flächen mit Bodenbelastungen.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Brandschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>10. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....</b>	<b>10</b>
<b>11. Soziale und kulturelle Belange.....</b>	<b>10</b>
<b>12. Klimaschutz, energieeffiziente Planung und Wärmeplanung.....</b>	<b>10</b>
<b>13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen.....</b>	<b>11</b>
<b>14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange.....</b>	<b>11</b>
<b>15. Städtebauliche Kennzahlen.....</b>	<b>11</b>

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Oberpfarrmarn liegt gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ (Regionalplan München) im allgemeinen ländlichen Raum, angrenzend an den Verdichtungsraum München. Die allgemeinen Grundsätze einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung. Die Planung trägt somit dazu bei, den zusätzlichen Bauflächenbedarf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu decken.

### 1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Ortsplan

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberpfarrmarn:  
Fl. Nrn. 767/15, 767/31, 767/38 (Teilfläche).

Das zu überplanende Gebiet liegt westlich von Oberpfarrmarn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Siegersbrunner Straße, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha.

Das Plangebiet wird im Norden von der Siegersbrunner Straße begrenzt. Jenseits der Siegersbrunner Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich und südlich schließt das Baugebiet „Siegersbrunner Straße“ an, östlich das Baugebiet „Siegersbrunner Straße III“.

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt derzeit noch der Bebauungsplan Siegersbrunner Straße. In diesem Bebauungsplan ist in dem durch die vorliegende 1. Änderung überplanten Bereich keine Baufläche, sondern eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Da östlich zwischenzeitlich der Bebauungsplan „Siegersbrunner Straße III“ unmittelbar anschließt, befindet sich diese Flächen innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges. Deshalb bietet sich an, nicht zuletzt unter dem Aspekt des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen, diese Flächen als Wohnbauflächen auszuweisen. Zudem kann auf die vorhandene Erschließung zurückgegriffen werden.

Somit verfolgt die Gemeinde Oberpfarrmarn mit der Aufstellung des Bebauungsplans Siegersbrunner Straße, 1. Änderung, das Ziel, eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeit an Wohnbauflächen zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberpfarrmarn am 03.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Siegersbrunner Straße zu ändern und die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

### 2.2 Wahl des Verfahrens

Am 03.04.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberpframmern den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ersetzen. Gemäß Aufstellungsbeschluss wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan überplant ausschließlich bereits beplante Gebiete i.S.v. § 30 BauGB. Im östlich angrenzenden Baugebiet Siegertsbrunner Straße III werden die Erschließungsarbeiten durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit noch folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße“ i.d.F.v. 06.10.2011, bek.gem. am 25.10.2011

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – 2. Änderung der Gemeinde Oberpframmern, genehmigt am 28. 03. 1995



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberpframmern ist das Plangebiet in einem Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet und im Randbereich als Grünfläche dargestellt.

Im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das gesamte Plangebiet als Öffentliche Verkehrsfläche sowie als private Grünfläche festgesetzt.

In der Planfolge ist deshalb hinsichtlich der Darstellung der Art der baulichen Nutzung eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**

---

#### **3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld**

Das Plangebiet fällt insgesamt von Norden nach Süden leicht ab. Der entlang der Ostgrenze des Plangebiets verlaufende Fuß- und Radweg liegt etwas erhöht.

Die drei überplanten Grundstücke sind nicht bebaut. Die angrenzende Wohnbebauung weist 2 Vollgeschosse auf, wobei das 2. Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss ausgebildet ist. Als Bauweise sind im näheren Umfeld nur Einzelhäuser in offener Bauweise vorzufinden.

Die meisten Gebäude liegen eingebettet in nutzungsgemäße Hausgärten mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem teilweise reichhaltigen Vegetationsbestand, der das Quartier prägt. Es herrschen typische Siedlungsbiotope vor. Rasenflächen wechseln sich mit Laub- und Obstbäumen in Einzelstellung und Gruppen ab, neben geschnittenen Hecken findet man auch frei wachsende Hecken aus unterschiedlichen Gehölzarten sowie Sträucher in Einzelstellung und in Gruppen. In den wohnungsbezogenen Freiräumen (Hausgärten) und sonstigen Grünflächen (Vorgärten) stocken heimische Gehölze.

#### **3.2 Verkehrsstruktur**

Das Plangebiet ist über die Siegertsbrunner Straße sowie den Lerchenweg erschlossen. Die Verkehrsflächen sind als mischgenutzte Verkehrsflächen, z.T. mit Randgrünstreifen gestaltet.

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken oberirdisch auf Stellplätzen, Carports und in Garagen untergebracht.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Oberpframmern an der Münchner Straße (St 2079) in ca. 700 m Entfernung und wird von den Buslinien 411 (Glonn – Neuperlach Süd) sowie 453 (Glonn – Zorneding) bedient.

### **4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

---

#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine städtebauliche Entwicklung durch Überplanung bisher nicht bebaubarer Flächen ermöglicht werden. Dabei werden die Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans weitestgehend übernommen.

#### **4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

#### **4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße“ ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundfläche, der Geschossfläche, der Wandhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird das Maß der baulichen Nutzung neu geregelt. Für jedes Baugrundstück wird eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach ergibt sich für die 3 Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,34.



Zudem wird für jedes Baugrundstück eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Mit dieser Regelung kann hinsichtlich der Siedlungsökologie in Verbindung mit der Festsetzung von versickerungsfähigen Belagsmaterialien, wie z.B. Pflaster auf Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Dränpflaster usw., ein Beitrag zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sowie zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung / Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Mit der Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe von 4,80 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss an der Traufseite, wird gewährleistet, dass 2 Geschosse errichtet werden können, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

#### **4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich sind noch Flächen festgesetzt, auf denen nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig sind, um einen größeren Gestaltungs- und Planungsspielraum zu ermöglichen ohne gleich die Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zurückgreifen zu müssen.

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind auch in der vorliegenden Änderung nur Einzelhäuser zulässig.

#### **4.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen**

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

Zur Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen, um in Verbindung mit der Festsetzung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO den Versiegelungsgrad zu begrenzen.

Tiefgaragen sind nach den Regelungen des Bebauungsplans nicht zulässig, um einen unverhältnismäßig hohen Versiegelungsgrad sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes insbesondere durch Rampenbauwerke zu vermeiden.

#### **4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung**

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Dachgestaltung gelegt. Ziel ist, eine attraktive und hochwertige Dachausbaumöglichkeit zu schaffen, Quergiebel als ein dem Hauptdach untergeordnetes Bauteil zu gestalten und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich des Erscheinungs- und Ortsbildes zu gewährleisten.

### **5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt**

---

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Die vorhandenen Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen

Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWFreiV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagseinleitung in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Es wird auf das kostenlose Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser hingewiesen.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138-1 (Oktober 2024) „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu bemessen und zu errichten.

Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Hinsichtlich des Objektschutzes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass die Oberkante Erdgeschoss Rohdecke mindestens 25 cm über Gelände angeordnet werden kann oder dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude vorgesehen werden kann. Bei der Planung eines barrierefreien Zugangs ist der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen oder Dammbalken, sicher zu stellen. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu rechnen ist.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf das Informationsblatt zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren wird hingewiesen:

<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG). Die Anwendung des Leitfadens "Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>  
sowie die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)  
wird hingewiesen.



Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen:

[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

## **6. Immissionsschutz**

---

Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Im Übrigen sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärm-arter Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

## **7. Grünordnung und besonderer Artenschutz**

---

### **7.1 Konzeption der Grünordnung**

Grundsätzlich helfen die Regelungen zur Grünordnung, nutzungsgemäße Freiräume mit vielfältigen Gestaltungsaspekten zu schaffen. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen sie neben städtebaulichen Zielen auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die standortgerechte Artenauswahl ist



eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bereits wesentliche Festsetzungen zur Grünordnung enthalten. Diese werden geringfügig modifiziert und ergänzt durch Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern. Zudem wird festgesetzt, dass Schotter- und Kiesflächen unzulässig sind, da diese sowohl die Biodiversität als auch das Klima beeinträchtigen können.

## **7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines Innenentwicklungspotentials für die Weiterentwicklung von Bauflächen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß in Verbindung mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

## **7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## **7.4 Belange des besonderen Artenschutzes**

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres entfernt werden.

Es wird darauf hingewiesen, insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil). Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Ebenso ist ein flächiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung zu vermeiden. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

Weitere Hinweise für freiwillige und private Maßnahmen zum Artenschutz in Haus und Garten sind auf der Homepage des Landesbundes für Vogelschutz zu finden: <https://www.lbv.de/ratgeber/>

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.



## **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Deswegen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Oberpfaffmarn noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

## **8. Flächen mit Bodenbelastungen**

---

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Oberpfaffmarn frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Plangebiet ergeben. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

## **9. Brandschutz**

---

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## **11. Soziale und kulturelle Belange**

---

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz sowie die Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Oberpfaffmarn.

## **12. Klimaschutz, energieeffiziente Planung und Wärmeplanung**

---

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Oberpfaffmarn den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der maßvollen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.



Gemäß dem Potenzialsteckbrief Fernwärme für die Gemeinde Oberpfammern (Energieagentur Ebersberg-München gGmbH / ENIANO GmbH, Juni 2022) liegt das Plangebiet nicht innerhalb des für den Ausbau der Fernwärme identifizierten Potenzialgebietes.

### **13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

### **15. Städtebauliche Kennzahlen**

Größe des Plangebietes	ca. 0,18 ha
Allgemeines Wohngebiet – WA -	ca. 0,14 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha
Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung	ca. 0,02 ha
Grundfläche gesamt (WA 1 – WA 2)	480 m <sup>2</sup>
durchschnittliche GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (WA 1 – WA 2)	ca. 0,34