

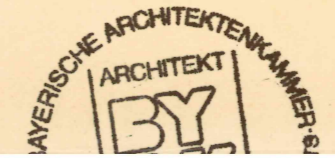
"DORFSTRASSE"

GEMEINDE OBERPFRAMMERN, LANDKREIS EBERSBERG



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

Falkenberg, 05. 02. 1998





AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, genehmigt am 17. 07. 1985  
einschließlich der 1. Änderung, genehmigt am 07. 12. 1990  
und der 2. Änderung, genehmigt am 23. 05. 1995

M 1 : 5000



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"DORFSTRASSE"

GEMEINDE OBERPFRAMMERN, LANDKREIS EBERSBERG

M 1 : 1000

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

Die Gemeinde Oberpframmern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 96 Abs. 1 Ziff. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 01. 90, BGGl. I S. 133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - 1990 vom 18. 12. 1990 (BGGl. I S. 58), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Kartengrundlage:

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Topografie: Die topografischen Pläne wurden erstellt vom Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, Münchener Straße 14, 85560 Ebersberg



Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

DORFSTRASSE

Parzelle	max. Grund- fläche	max. Geschoß- fläche	max. Wand- höhe*	max. Höhe Fertig- fußboden Erdgeschoß über NN	
	qm	qm	m	m	
1	100	200	6.50 (1)	603.50	
2	100	200	6.50 (1)	603.50	
3	110	220	6.50 (1)	603.50	
4	110	220	6.50 (1)	603.50	
5	175	350	6.50	605.00	
6	175	350	6.50	606.50	
7	100	200	6.50 (1)	605.00 (2)	606.50 (3)
8	100	200	6.50 (1)	605.00 (2)	606.50 (3)
9	100	200	6.50 (1)	605.00 (2)	606.50 (3)
10	100	200	6.50 (1)	605.00 (2)	606.50 (3)
11	100	200	6.25 (1)	606.00	
12	100	200	6.25 (1)	606.00	
13	175	350	6.50	605.00	
14	100	200	6.50 (1)	603.75	
15	100	200	6.50 (1)	603.75	

\* Maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante des gewachsenen bzw. des festgesetzten Geländes bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwandfläche.

- (1) Die Wandhöhe bei Doppelhaushälften wird an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemessen.
- (2) Es werden versetzte Geschosse festgesetzt. Die Höhenkote betrifft die nördliche Geschoßhöhe. Der Versatz beträgt ca. eine halbe Geschoßhöhe. Die Geschoßhöhen der beiden Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen. Der zuletzt Bauende hat die Geschoßhöhe des zuerst Bauenden zu übernehmen.
- (3) Diese Höhenkote gilt für die südliche Geschoßhöhe. Für den Fall, dass sich beide Doppelhausnachbarn einig sind, kann die südliche Geschoßhöhe ausnahmsweise auch für das gesamte Erdgeschoß angesetzt werden. Die zulässige Wandhöhe muss jedoch vom bestehenden Gelände aus gemessen werden.

A) FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

0.1 ■■■■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Die weitere Numerierung erfolgt bis einschl. Pkt. 26 analog § 9 Abs. 1 BauGB.)

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **WA** WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig bis zu einer max. Firsthöhe von 3.00 m und einer max. Grundfläche von 10 % der überbaubaren Fläche.  
Bei Holzbauten ist der passive Brandschutz zu beachten. Kinderspielgeräte bedürfen keiner Genehmigung (Art. 69 BayBO).

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Geschoßfläche, durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Grundfläche fixiert.  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Die höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes ist in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgesetzt.  
Die maximale Geschoßfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.  
Bei Grundstücksteilung (Doppelhäuser) innerhalb eines Bauraumes ist jeweils nur der dem Grundstücksanteil entsprechende Geschoßflächenanteil bzw. Grundflächenanteil zulässig.

1.5 Die höchstzulässige Größe der Grundfläche innerhalb eines Bauraumes ist in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgesetzt.




1.6 II Max. zwei Vollgeschosse

1.7 (II) Zwingend zwei Vollgeschosse




1.8 VG Zwingend versetzte Geschosse



## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.1.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Abstandsflächenregelung  
Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird übernommen.
- 2.2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist im Sinne von Pkt. 2.2.2 in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 2.2.2 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten, u.ä. wird die Überschreitung der Baugrenze auf max. 1.50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt. Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und von der Grundstücksgrenze mind. 2.00 m Abstand einhalten. (Art. 6 BayBO bleibt unberührt.)
-  2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

## 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1  Flächen für Garagen
- 3.2 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.  
Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.
-  3.3 Garagenzufahrt
- 3.4 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.  
Stellflächen und Garagenzufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern.
- 3.5  Fläche für Stellplätze



- 3.6 Stellplatzschlussel  
 Je Wohneinheit mit mehr als 90.0 qm Wohnfläche (§§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung) müssen mind. zwei Stellplätze,  
 je Wohneinheit mit weniger als 90.0 qm Wohnfläche müssen mind. 1.5 Stellplätze und  
 je Wohneinheit mit weniger als 60.0 qm Wohnfläche muss mind. ein Stellplatz errichtet werden.


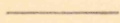
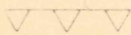


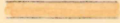


- 3.7 Die erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken in den dafür ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden. Darüberhinaus notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der entsprechend dargestellten Flächen zulässig, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

- 3.8 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden und sind für den Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei Wohneinheiten je Bebauungsplanparzelle beschränkt, soweit eine Mindestgrundstücksgröße von 400.0 qm überschritten wird. Unter dieser Grundstücksgröße ist nur eine Wohneinheit je Bebauungsplanparzelle zulässig.



#### 5. Verkehrsflächen und Erschließung


- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Anbauverbotszone
- 5.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern (z. B. 10/70).  
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0.80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.
- 5.5  Pflasterfeld mit Baumpflanzung
- 5.6  Fußweg
- 5.7  Öffentliche Parkplätze
- 5.8  Öffentliche Grünfläche

#### 6. Versorgungsflächen



6.1 Die Kabelverteilerkasten werden an der Grenze der Straßenfläche auf Privatgrund angeordnet.

6.2  +  zu beseitigende 20 kV-Leitung

6.3  Fläche für Trafohäuschen

## 7 Bindungen für Bepflanzungen


7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind je angefangene 250.00 qm Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen.  
Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern nach Pflanzliste vorzusehen.


7.1.1 Der Anteil an Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gem. Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.


7.1.2 In Vorgärten ist das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen und blauenadeligen Nadelgehölzen unzulässig.

7.1.3 Im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig:  
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

7.1.4 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

7.2  Zu pflanzender Einzelbaum

7.2.1  Unterpflanzung mit Sträuchern, mind. ein Gehölz je 4.0 qm aus der Pflanzliste "Straucher"

7.3  Zu erhaltender Einzelbaum

7.4 Sicherstellung des Pflanzraumes:

7.4.1 Mutterbodenbedarf im gewachsenen Gelände  
Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm  
Sträucher: Auftrag 40 cm  
Rasen: Auftrag 25 cm

7.4.2 Pflanzraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen  
Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder Gleichwertiges mit mind. 1.60 m Durchmesser und einer Höhe von 0.60 m gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern; Baumscheiben sind mit Rasenpflaster oder bodendeckenden Gehölzen zu gestalten.



- 7.5 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 qm Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 7.6 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
- 7.7 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.  
Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 7.8 Schutz des Oberbodens  
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1.5 m hohen und 1.0 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.
- 7.9 Pflanzliste
- 7.9.1 Für die Einzelbäume und die Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl, mit Angabe der Mindestgröße:
- 7.9.2 Großbäume  
Hochstämme bzw. Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung STU 18/20, Ballenware
- |                     |            |
|---------------------|------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn  |
| Fagus silvatica     | Rotbuche   |
| Quercus robur       | Stieleiche |
| Tilia cordata       | Linde      |
| Fraxinus excelsior  | Esche      |
- 7.9.3 Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m) als Halb- und Hochstamm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung STU 14/16
- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Betula pendula          | Birke                 |
| Sorbus aucuparia        | Eberesche             |
| Acer campestre          | Feldahorn             |
| Carpinus betulus        | Hainbuche             |
| Sorbus intermedia       | Schwedische Mehlbeere |
| alle Obst- und Nußbäume |                       |
- 7.9.4 Sträucher  
2 x v. 60-100
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
|------------------|------------------|




corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche (rot)
Prunus padus	Traubenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze

## 8. Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig, soweit sie nicht aus topographischen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind mit den Eingabeplänen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1 x längs und quer) vorzulegen.


## 9. Vermaßung

9.1  Vermaßung in Metern, z. B. 6.00 m

## 10. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete Baukörperform
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen

10.1  Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

10.2 Höhenentwicklung der Gebäude



- 10.2.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei Einzelgebäuden wird an der Talseite am tiefsten Punkt, bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze talseitig gemessen. Die maximalen Wandhöhen sind in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgelegt.
- Die max. Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens ist in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle, bezogen auf NN, gesondert festgesetzt. Für die Parzellen 7, 8, 9 und 10 werden versetzte Geschosse vorgeschrieben, wobei die Gartenseite eine halbe Geschosshöhe höher liegen muß als die Straßenseite.
- 10.2.2 Ein Kniestock über dem Erdgeschoß ist grundsätzlich zulässig, soweit die festgelegten Wandhöhen nicht überschritten werden. Über dem 1. Obergeschoß ist jedoch auch bei Unterschreitung der zulässigen Wandhöhe nur ein konstruktiver Kniestock von max. 0.30 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- 10.3 Form und Gestaltung der Baukörper
- 10.3.1 Der Grundriß der Hauptbaukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.
- 10.3.2
- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Max. Gebäudelänge bei Einzelhäusern: | 15.00 m |
| bei Doppelhäusern:                   | 16.00 m |
| Max. Giebelbreite bei Einzelhäusern: | 10.00 m |
| bei Doppelhäusern:                   | 10.00 m |
- Die maximalen Maße können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden. Für Parzelle 3/4 wird eine max. Giebelbreite von 11.0 m festgesetzt.
- 10.3.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind trauf- und firstgleich und in gestalterischer Abstimmung auszubilden, wobei die Vorgaben des zuerst erstellten Hauses für den Nachbarn bindend sind.
- 10.4 Gestaltung des Daches
- 10.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, wobei der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen muß. Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 10.4.2 Dachneigungen



Zulässig sind Dachneigungen von 27° bis 33°.

Die Dachneigung bei Zwerchhäusern, Winkelbauten und angepulteten Anbauten muß dem Hauptdach entsprechen.

- 10.4.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Abgesetzte Dachflächen von Windfängen, Freisitzen u. ä. sind auch als angepultete Dächer zulässig, wobei sie durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen sind. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 0.80 m).
- Werden bei Garagen die vorhandenen Bauräume nicht voll genutzt und z. B. Einzelgaragen statt der zulässigen Doppelgaragen errichtet, so ist der First, abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen, in Längsrichtung des Garagengebäudes auszurichten. In diesem Fall dürfen Garagengebäude auch an das Hauptgebäude angepultet werden.
- 10.4.4 Dachüberstände  
Hauptgebäude: mind. 0.80 m; max. 1.25 m  
Garagen und Nebengebäude: mind. 0.50 m; max. 1.00 m
- 10.4.5 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.
- 10.4.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material in die Dachgestaltung einfügen.  
Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie Balkonüberdachungen sind als Sonderdachform zulässig und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden.  
Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 10.4.7 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.40 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr.
- 10.4.8 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit eigenem First, die sich aus der Aussenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Der First muß mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 10.4.9 Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.50 m mit eigener Firstausbildung. Der First muß mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 10.4.10 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig, ausgenommen Dachausstiegsluken.
- 10.4.11 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.



- 10.4.12 Kamine dürfen nicht an traufseitigen Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnahe austreten.
- 10.5 Fassadengestaltung
- 10.5.1 Als Material für die Fassade sind Putzflächen und senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Oberflächen, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von verputzten Wandflächen weder durch Zeichnung noch durch unterschiedliche Farbanstriche abgesetzt werden.
- 10.5.2 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o. ä. sind unzulässig.
- 10.5.3 Holzblockhäuser sind allgemein zulässig, soweit keine überstehenden Eckverbindungen ausgeführt werden.
- 10.5.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder aus solchen Flächen zu kombinieren. Flächen über 1.20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern, sodaß auch die einzelnen Glasfelder stehende Rechteckformate aufweisen. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Sonderformen sind zulässig, soweit sie sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
- 10.5.5 Balkone sind in Holz auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, sofern sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 10.6 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
- 10.6.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen o. ä. sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 10.6.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit der Einfriedung unauffällig einzufügen.
- 10.6.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o. ä. sind unzulässig.
- 10.7 Einfriedungen



- 10.7.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Einfriedungssockeln ist grundsätzlich unzulässig. Mauern von geringer Länge sind in Verbindung mit Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenboxen zulässig. Die Oberflächengestaltung ist der Hausfassade anzupassen.
- 10.7.2 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1.00 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Gehwegoberkante auszubilden. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 10.7.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind ausnahmsweise max. 1.00 m hohe Maschendrahtefriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig. Diese Ausnahme gilt nicht für die straßenseitige Einfriedung.
- 10.7.4 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen und sind deshalb mit mind. 10.0 cm Bodenfreiheit zu erstellen, bzw. müssen regelmäßige Durchschlüpfe enthalten.

## 11. Wasserwirtschaft

- 11.1 Wasserversorgung  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.  
  
Der Verbotskatalog der Schutzgebietsverordnung Zone III B für die Brunnen 1 - 4 der Wasserversorgung Zornedinger Gruppe ist Bestandteil der Festsetzungen.
- 11.2 Schmutzwasserentsorgung  
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst ab Anschluß an die noch zu errichtende zentrale Kanalisation der Gemeinde Oberpframmern im Abwasser-Zweckverband München-Ost zulässig.
- 11.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser
- 11.3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Stellplätzen ist der gemeindlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- 11.3.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Wohnstraßen und öffentlichen Stellplätzen ist der Straßenentwässerung zuzuführen.
- 11.3.3 Mit wild abfließendem Hangwasser muss insbesondere nach Starkregenereignissen und bei Schneeschmelze in Hangbereichen gerechnet werden. Die Gebäude sind entsprechend zu schützen



und ggf. das Wasser mit dem Niederschlagswasser abzuleiten.

11.3.4

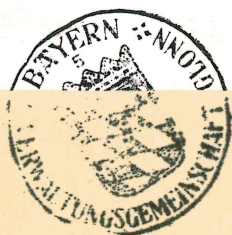
Im Baugebiet kann Hangschichtwasser nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine wasserundurchlässige Wannenausbildung gegen drückendes Wasser für die Kellergeschosse dringend angeraten wird.

12.

#### Immissionsschutz

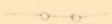





Bei Anordnung von schutzwürdigen Räumlichkeiten, wie z. B. Wohn- und Schlafräumen auf der Gebäudewestseite des Gebäudes Nr. 12 sind diese zumindest mit einer Lüftungsmöglichkeit über die Gebäudenord- oder südseite zu versehen. Schlafräume des Gebäudes Nr. 11 sind, soweit planerisch möglich, auf der Gebäudeostseite anzuordnen und über diese zu belüften.

Beim Gebäude Nr. 13 sind Schlafräume, soweit planerisch möglich, auf der lärmabgewandten Gebäudeostseite anzusiedeln und über diese zu belüften. Wohn- oder Schlafräume, die auf der Gebäudewestseite situiert sind, müssen zumindest eine Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudenord- oder südseite aufweisen.





B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten Ortsplanung
4.  Höhengichtlinien, z. B. 605,00
5.  Flurstücksnummer, z. B. 1431
6.  Zu erhaltender Einzelbaum als Naturdenkmal
7. Immissionsschutz
- 7.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
- 7.2 Aus der nahegelegenen Brennerei, Fl. Nr. 1432, ist zeitweilig mit Geruchsimmissionen zu rechnen.
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 § 3 DVBayBO entsprechen.
- 8.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
- 8.3 Aufenthaltsräume in ausgebauten Dachräumen müssen stehende Fenster haben. Die Größe der als zweiter Rettungsweg geeigneten Fenster muß mind. 0.60 x 1.00 m betragen. Die Brüstungsunterkante darf nicht mehr als 1.10 m über dem Fußboden liegen. Die Fensterbrüstungs-Oberkante darf nicht mehr als 1.00 m in der Schräge gemessen, von der Traufe bzw. Dachrinne entfernt sein. Die gesamten Fenster müssen direkt mit Leitern der Feuerwehr sicher erreicht werden können.
9. Altlasten



Nach dem Wissensstand des Bürgermeisters und des gesamten Gemeinderates wurde die beplante Fläche seit jeher als landwirtschaftlicher Grund genutzt. Mit Altlasten irgendwelcher Art ist nicht zu rechnen, da die Fläche auch im Altlastenkataster nicht vermerkt ist.

10. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
  
11. Die Versorgung mit Erdgas wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechend koordiniert.

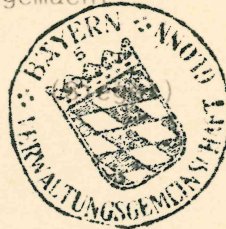


C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 03. 08. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 10. 08. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberpframmern, den 10. 08. 1995

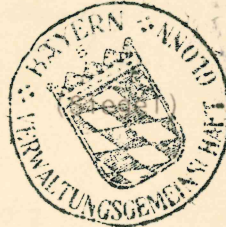


... *Rehmann* ...  
1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 24. 06. 1996 stattgefunden.

Oberpframmern, den 24. 06. 1996

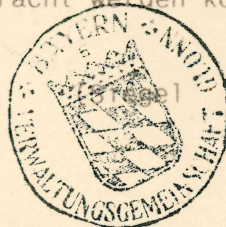


... *Rehmann* ...  
1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06. 11. 1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 11. 97 bis 31. 12. 97 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20. 11. 97 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberpframmern, den 31. 12. 1997

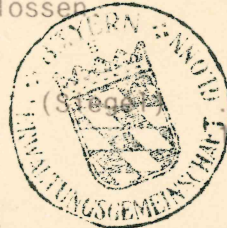


... *Rehmann* ...  
1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05. 02. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Oberpframmern, den 05. 02. 1998

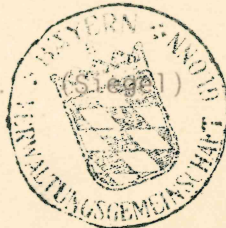


... *Rehmann* ...  
Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT EBERSBERG:

Die Gemeinde hat den am 05. 02. 1998 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Dorfstraße" am **26. März 98** nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Oberpframmern, den **26. März 98**



... *Rehmann* ...  
1. Bürgermeister



6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:

Das Landratsamt Ebersberg hat mit Bescheid vom 02.04.1998 Az 610-412 Oberpfr. 2 erklärt, daß der am 05.02.1998 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Dorfstraße" in der Planfassung vom 05.02.1998 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Ebersberg, den 2. April 1998



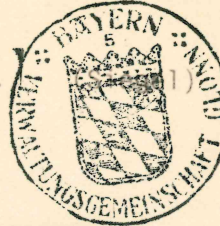
i.A.

*[Signature]*  
(Genehmigungsbehörde)  
Dr. Weis  
ORR

7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 16. April 98. Der Bebauungsplan "Dorfstraße" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberpframmern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oberpframmern, den 14. April 98



*[Signature]*  
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "DORFSTRASSE"

GEMEINDE OBERPFRAMMERN

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF	VOM	13. 06. 1996
ENTWURF	VOM	03. 04. 1997
FERTIGUNG	VOM	06. 11. 1997
FERTIGUNG	VOM	05. 02. 1998

ENTWURFSVERFASSER:

HANS BAUMANN, ARCHITEKT, FALKENBERG, 85665 MOOSACH

FALKENBERG, DEN 05. 02. 1998

