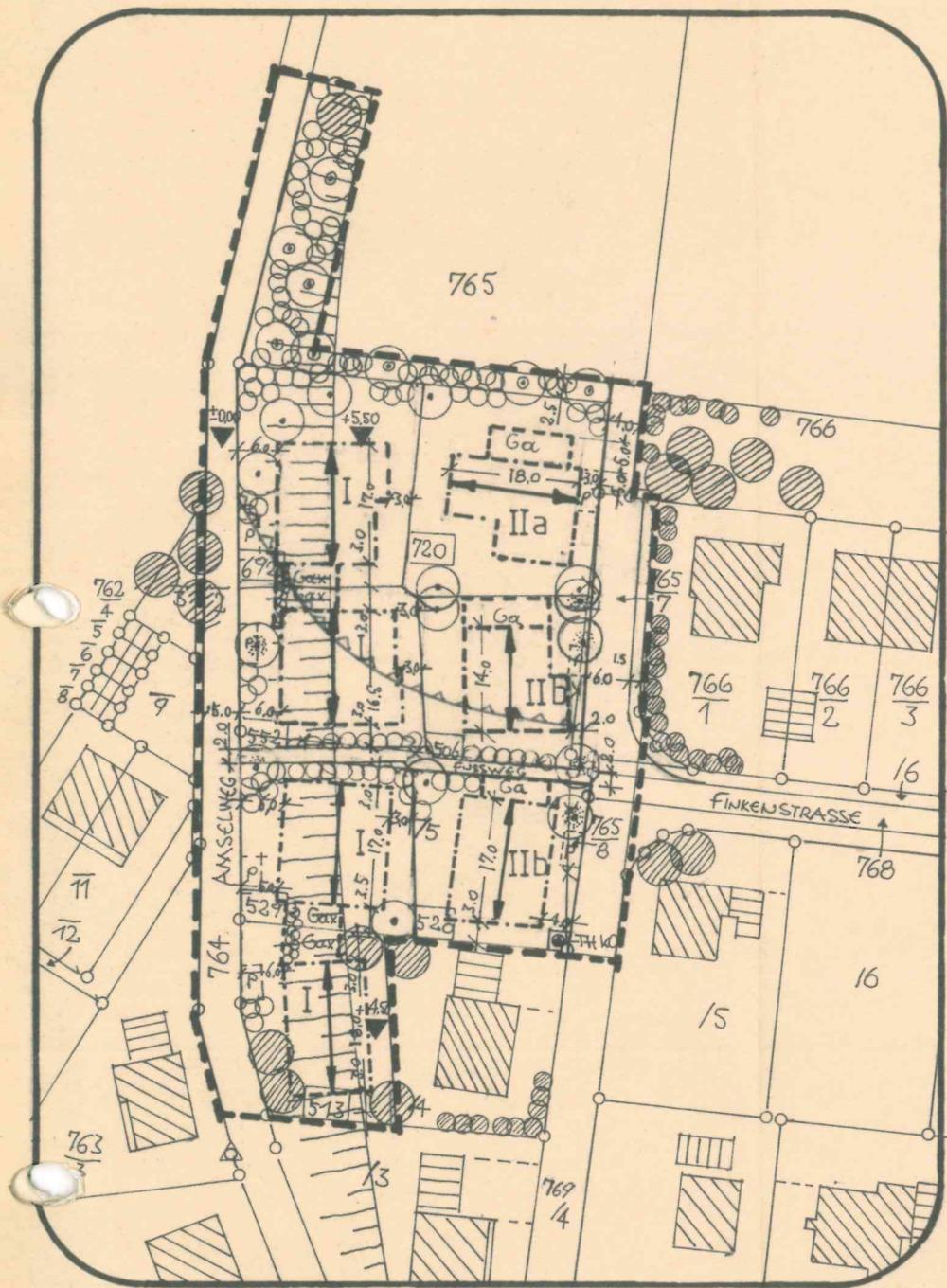


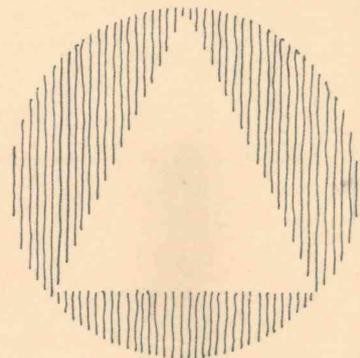
BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG IM TAL • FINKENWEG • AMSELWEG
 GEMEINDE OBERPFRAMMERN • FLNR. 765, 765/4, 5, 17, 18, 768, 768/6, 764, 769/4

M 1:1000



WR II BZW. I
 REINES WOHNGEBIET

GRZ BEI II:	0,20
GFZ BEI II:	0,40
GRZ BEI I:	0,25
GFZ BEI I:	0,40



NORDEN

VORENTWURF VOM JULI 1984
 ENTWURF VOM 5. SEPTEMBER 1984
 1.ÄNDERUNG VOM 7. MÄRZ 1985
 2.ÄNDERUNG VOM 5. JUNI 1985

FERTIGUNG VOM 5. JUNI 1985
 ENTWORFEN UND GEZEICHNET:
 HANS BAUMANN • FALKENBERG • DIPL. ING. UNIV.
 8019 MOOSACH • TEL. 08091/3724

FALKENBERG, IM SEPTEMBER 1984 *Hausmann*

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Oberpframmern erläßt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23, 24, Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 89, Abs. 1, Ziffer 10 und Art. 91, Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 2.7.1982 (GVBl. Seite 419), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. Seite 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 30.7.1981 (BGBI. I, Seite 833), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

FESTSETZUNGEN ZUR "BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG IM TAL" IN OBERPFRAMMERN

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet
2.2 Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **IIa** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.
3.2 **IIb** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und einem Obergeschoß. Über dem ersten Obergeschoß ist ein Kniestock unzulässig.
3.3 **I** Zulässig sind Wohngebäude mit Erdgeschoß und einem nicht als Vollgeschoß zählenden Unter- geschoß.
3.4 Für WR II a und b wird festgelegt:
GRZ = 0,20 / GFZ = 0,40
3.5 Für WR I wird festgelegt:
GRZ = 0,25 / GFZ = 0,40
3.6 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.
3.7 Die gesamte überbaute Fläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO darf max. 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, höchstens jedoch 50 m² betragen.

4. Bauweise

- 4.1 Offene Bauweise im gesamten Baugebiet
4.2 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Außentreppe und deren Überdachungen und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Breite von max. 5,00 m, jedoch nur einmal je Gebäude. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen unzulässig.

5. Abmessungen der Gebäude

- 5.1 Max. Giebelbreite 10,00 m
5.2 Max. Gebäudelänge 13 m (Hauptgebäude)

6. Gestaltung

6.1 Sockel

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

6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

6.3 Traufe

Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand einerseits und der natürlichen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche andererseits darf bei

II a 4,40 m, bei

II b 6,00 m und bei

I 3,50 m an der Bergseite nicht überschreiten.

Am Amselweg darf die Traufe nicht höher als 9,00 m über Straßenniveau liegen und die sichtbare Wandhöhe bis zur Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand 6,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

6.4 Kniestock

Die Höhe des Kniestocks, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Außenwandfläche, ist bei II a und I unter Berücksichtigung der Traufhöhen zulässig.

6.5 Fassade

Für die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte weiße oder weiß gestrichene Flächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder eloxiertes Metall unzulässig. Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Balkone sind nur als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auf Pfosten auszuführen (Ausnahme: Bei Holzbalkendecken dürfen sie als auskragende Deckenbalken konstruiert werden). Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holzfachwerkkonstruktion (Dachneigung und -deckung wie unter 6.7 und 6.8). Balkon- und Loggienbrüstungen sind in Holz auszuführen.

6.6 Maßverhältnisse der Fenster

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

6.7 Dachform

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist bei II b von 25° bis 30°, bei II a und I von 30° bis 35° zulässig.

Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht unter 25° (Ausnahme sh. 7.6). Bei I sind zur besseren Nutzung der Hanglage gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig, wobei die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung einzuhalten und eine zerklüftete Dachlandschaft zu vermeiden ist.

7.6.

8.

8.1

8.2

8.3

8.4

9.

9.1

9.2

10.

10.1

10.2

10.3

←————→
vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

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

6.9 **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).
Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchgiebel und Dachgauben nur bei Dachneigungen von 30° oder mehr zugelassen. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 5 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten.

Zwerchgiebel und Dachgauben sind bei den Hanghäusern I in der westlich gegen die freie Landschaft gerichteten Dachfläche unzulässig, wenn die Traufhöhe der westlichen Gebäudeumfassung über dem natürlichen Gelände 5,0 m überschreitet.

Es sind nur getrennt angeordnete liegende Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m² je Fenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.10 Die Dachüberstände werden auf mind. 0,80 m und max. 1,20 m Tiefe an Giebel- und Traufe festgesetzt. Die Sparren und Pfettenköpfe sind sichtbar mit oberliegender Trauf- und Ortgangschalung auszuführen.

6.11 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 Je Wohneinheit muß die Errichtung eines gedeckten Stellplatzes möglich sein.

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

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

7.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.

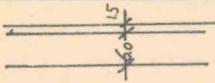
7.4 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach 6.8 und 6.9 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren (Ausnahme siehe 7.6).

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

10.4 Für art
10.5 Nie Thu Cha
10.6 Sie Die Str
10.7 Bei eine tung
10.8 Die abde ents
10.9 Die Fert jahr
10.10 Wo e Wände begri
10.11 Schut Vor E Zusta schüt

- 7.6. Die mit Ga x bezeichneten Garagen sind in den Hang eingeschnitten zu erstellen und mit einem Flachdach zu versehen. Das Flachdach ist so auszubilden, daß eine Begrünung mit Sträuchern möglich ist. Die Stauräume bzw. Stellplätze vor diesen Garagen dürfen entgegen der Festsetzung 7.5. mit einem Flachdach überdacht werden und müssen in diesem Fall in gleicher Weise wie die Garagen begrünt werden. Der unter 10.12.5 festgesetzte Pflanzstreifen muß in diesem Fall an die Westkante der Überdachung verlagert werden.

8. Verkehrsflächen

- 8.1  ländliche Anliegerstraße
- 8.2  Straßenbegrenzungslinie

8.3 Besucherstellplätze

[E] Je Wohneinheit wird ein Besucherstellplatz festgelegt, der als Längsparkplatz entlang der Straße ausgewiesen werden muß und zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.

- 8.4  Pflasterfeld als wasserdurchlässige Abdeckung befahrbarer Baumscheiben.

9. Einfriedungen

- 9.1 Soweit nichts anderes festgelegt ist, können die Baugrundstücke in einer max. Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Eine Einfriedung des Stauraumes vor Garagen ist unzulässig.
- 9.2 Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig. (Gilt auch für Türen oder Tore !)
Einfriedungssockel dürfen max. 15 cm hoch sein, sind jedoch, wenn möglich, zu vermeiden. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden. Die Ausführung ist nur einheitlich in weiß gestrichenem Sichtbeton oder weiß gestrichenem, verputztem Mauerwerk zulässig.

10. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden erstellt vom Landschaftsarchitekten Robert Schwarzmaier, Dipl.Ing.Univ., Brucknerstr. 19, 8000 München 80.

- 10.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und die lockere Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in 10.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung der Freiflächen im Gebäudebereich ist die Verwendung von Gastgehölzen möglich.
- 10.2 Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
- Bäume : Stammbüsche bzw. Hochstamm
3-4 xv., StU 16/18, Höhe 300-400
Koniferen 200-250
 - Sträucher : 2 xv. 60-100
- 10.3 Für die Einzelbäume und die lockere Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Bäume:

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer campetre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Sandbirke

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Pinus silvestris	Gem. Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

(Wahlweise alle Obstbäume)

Sträucher und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gem. Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Gem. Efeu
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Pharthenocissus tric. Veitchii	Wilder Wein
Prunus spinosa	Schledorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10.4 Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

10.5 Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie:
Thuja (in allen Arten) Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse

10.6 Sicherstellung des Pflanzraumes
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.
Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruben von 200 x 200 x 100 cm vorzusehen.

10.7 Bei den in 10.2 und 10.3 festgesetzten Baumpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume zulässig.

10.8 Die am Hang erstellten Garagenbauten sind mit einer Oberbodenabdeckung von min. 0,40 m zu versehen und mit Sträuchern entsprechend der vorgenannten Festsetzungen zu begrünen.

7 10.9 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

10.10 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

10.11 Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

BEI
GE

10.12 Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- 10.12.1  Vorh. und zu erhaltender Einzelbaum
- 10.12.2  Zu pflanzender Einzelbaum im öffentlichen Bereich
- 10.12.3  Zu pflanzender Einzelbaum im privaten Bereich
- 10.12.4  Lockere Gehölzpflanzung je 4 m² ein Gehölz
- 10.12.5  Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite auf begrünten Garagendächern; mind. ein Strauch je 2 m².

11. Immissionsschutz

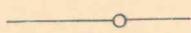
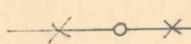
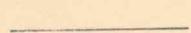
Durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im ortsüblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.

12. Vermessung

~~x 4,0 x~~ Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

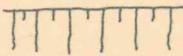
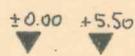
13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

13.1 Grundstücke und Grundstücksgrenzen

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 701 Flurstücknummern (z.B. 701)
-  Ungefähre Größe des Baugrundstücks (z.B. 750 m²)

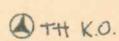
13.2 Wasserver- und -entsorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Zur örtlichen Abwasserbeseitigung werden Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 errichtet.

13.3 Topografie

-  Böschungskante
-  Höhenunterschied des Geländes im Böschungsbereich

13.4 Gründung

 Nördlich dieser Linie sind durch früheren Kiesabbau und spätere Auffüllung besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

13.5  TH. K.O. geplant

7
8a
7
72
76
VOR
ENT
L.ÄM
2.ÄM
FER
ENT
HAN
801
FAL

VERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG vom ..25.3.85.. bis ..25.4.85.. in Oberpframmern öffentlich ausgelegt.



(Siegel) Oberpframmern, den ..13. Juni 1985..
.....
(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..5.6.85.. den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



(Siegel) Oberpframmern, den ..13. Juni 1985..
.....
(Bürgermeister)

c) Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..18. JULI 1985.. Nr. 41/610-4/2 Oberpframmern 13, gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung v. 6.7.1982, GVBl. BA 150) genehmigt.



(Siegel) Ebersberg, den ..18. JULI 1985..
i.A.
.....
Dr. Zimniok, ORR

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am ..23.7.85.. in Oberpframmern gem. § 12, Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..23.7.85.. örtsüblich durch ..Anschlag.. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



(Siegel) Oberpframmern, den ..24. Juli 1985..
.....
(Bürgermeister)

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -



" BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG IM TAL "
" GEMEINDE OBERPFRAMMERN • FINKENWEG • AMSÉLWEG

ENTW. U. GEZ. : HANS BAUMANN • FALKENBERG • DIPL. ING. UNIV.

Reg. v. OB.