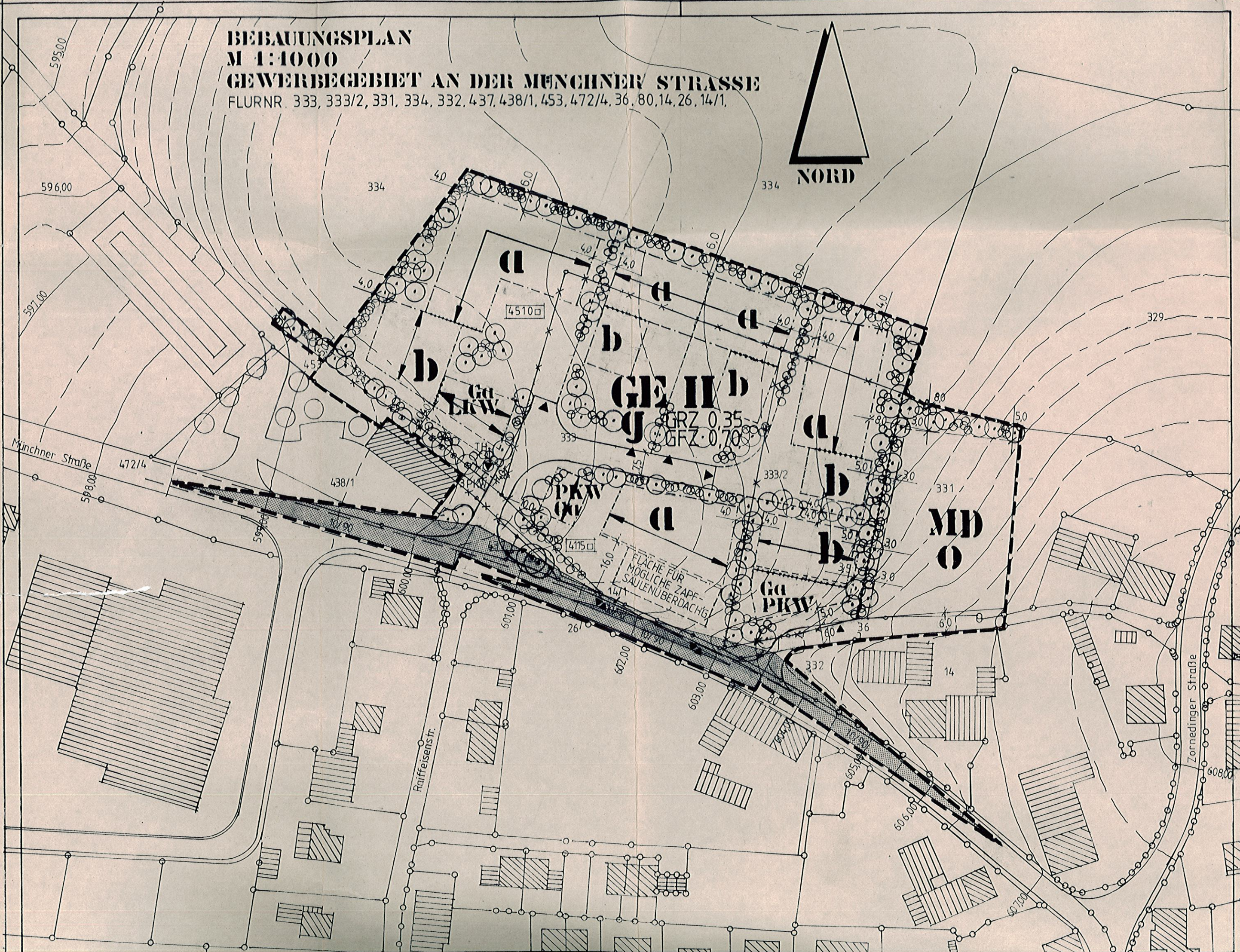


**BEBAUUNGSPLAN  
M 1:1000  
GEWERBEGEBIET AN DER MÜNCHNER STRASSE**  
FLURNR. 333, 333/2, 331, 334, 437, 438/1, 453, 472/4, 36, 80, 14, 26, 14/1.



P R Ä A

Die Gem  
10 des  
meindeo  
Ziffer  
2.7.198  
der Gru  
bauungs  
die Aus  
Planinh  
833), d

Textfes  
Münche

1. —

2.  
2.1

2.2

2.3

2.4

3.  
3.1

3.2

3.3

3.4

3.5

3.6

3.7

4.

4.1




4.2

# 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 ( BayRS 2132-1-I ), 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 (BGB1. I Seite 833), diesen Bebauungsplan als


## S A T Z U N G


Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Münchner Straße"

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 GE a Gewerbegebiet (GE a) nach § 8 BauNVO, die Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO ist auch ausnahmsweise ausgeschlossen.
  - 2.2 GE b Gewerbegebiet (GE b) nach § 8 BauNVO; nur Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO und Wohngebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wobei die Wohngebäude nur hier zulässig sind.
  - 2.3 MD Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
  - 2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 GE II a u. b zulässig sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen im festgesetzten Rahmen (Traufhöhe, Dachneigung)
  - 3.2 GRZ 0,35 Grundflächenzahl (z.B. 0,35) im Bereich GE a u. b
  - 3.3 GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl (z.B. 0,7) im Bereich GE a u. b
  - 3.4 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.
  - 3.5 Bei Wohngebäuden nach 2.2 sind je Baugrundstück max. zwei Wohneinheiten zulässig. Insgesamt sind bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 3000 m<sup>2</sup> max. zwei, bei mehr als 3000 m<sup>2</sup> max. drei Wohneinheiten zulässig.
  - 3.6 Der gesamte Bruttorauminhalt von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO darf je Baugrundstück höchstens 50 m<sup>3</sup> betragen.
  - 3.7 Im Bereich GE b sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.
4. Bauweise
  - 4.1  geschlossene Bauweise im Bereich GE

3.7 Im Bereich GE b sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

#### 4. Bauweise

4.1  geschlossene Bauweise im Bereich GE

4.2  offene Bauweise im Bereich MD

#### 4.3 Baugrenzen

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 Fassade. Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig.

#### 5. Gestaltung der Gebäude im Bereich GE a

##### 5.1 Abmessungen

max. Giebelbreite : 18,00 m

max. Gebäudelänge : durch Baugrenzen festgelegt

##### 5.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf max. 5,50 m betragen.

##### 5.3 Sockel

Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

##### 5.4 Kniestock

Ein Kniestock über dem Erdgeschoß ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

##### 5.5 Fassade

Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, weiß gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schindeln) oder weiß gestrichener oder geschlämmter Sichtbeton zulässig.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder in dunkel gestrichenen oder eloxierten Materialien auszuführen. Holzteile, ausgenommen Fensterläden, an den Außenseiten der Gebäude sind mit solchen braun pigmentierten Holzschutzmitteln zu behandeln, die die natürliche Holzmaserung sichtbar lassen. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

##### 5.6 Dachform

Als Dachform sind nur Satteldächer mit oder ohne Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung ist von 25 bis 27° zulässig. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 30° zulässig.

← → vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

##### 5.7 Deckungsmaterial

Als Deckungsmaterial sind nur naturrote Dachziegel oder Betondachsteine gleicher Farbe zulässig. (Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden.) Kupfer ist zulässig. Sonnenkollektoren und Energiedächer sind als Ausnahme, nur in zusammenhängenden Flächen und bei entsprechender Gliederung des Daches oder der Fassade zulässig. Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen. Wintergärten, Anlehntreibhäuser und Lichthöfe dürfen mit glatten transparenten Materialien gedeckt werden. Well- und Trapez-Kunststoffplatten sowie Asbestzementplatten sind unzulässig.

##### 5.8 Dachaufbauten

5.3 Sockel  
Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

5.4 Kniestock  
Ein Kniestock über dem Erdgeschoß ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

5.5 Fassade  
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, weiß gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schindeln) oder weiß gestrichener oder geschlämmter Sichtbeton zulässig.  
Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder in dunkel gestrichenen oder eloxierten Materialien auszuführen. Holzteile, ausgenommen Fensterläden, an den Außenseiten der Gebäude sind mit solchen braun pigmentierten Holzschutzmitteln zu behandeln, die die natürliche Holzmaserung sichtbar lassen. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

5.6 Dachform  
Als Dachform sind nur Satteldächer mit oder ohne Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung ist von 25 bis 27° zulässig. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 30° zulässig.

← → vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

5.7 Deckungsmaterial  
Als Deckungsmaterial sind nur naturrote Dachziegel oder Betondachsteine gleicher Farbe zulässig. (Für Verblechungen sind entsprechende Anstriche zu verwenden.) Kupfer ist zulässig. 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, Anlehntreibhäuser und Lichthöfe dürfen mit glatten transparenten Materialien gedeckt werden. Well- und Trapez-Kunststoffplatten sowie Asbestzementplatten sind unzulässig.

5.8 Dachaufbauten  
Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchgiebel bzw. stehende Gauben oder nur liegende Dachfenster Anwendung finden. Eine Mischung aus beidem ist auf ein und derselben Dachfläche unzulässig (ausgenommen Dachausstiegsluken).  
Die Breite von Zwerchgiebeln beträgt max. 7,50 m, die Dachneigung darf steiler als die des Hauptgebäudes sein, max. jedoch 45° (Gilt auch für Gauben; max. Breite jedoch 3,50 m). Zwerchgiebel und Gauben müssen von der Giebelwand mindestens 5 m eingerückt werden.  
Es sind nur getrennt angeordnete Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,2 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachausstiegsluken dürfen eine lichte Glasfläche von höchstens 0,4 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Anzahl von Gauben oder von Zwerchgiebeln wird auf max. eins je 12 m Trauflänge beschränkt. Die Anzahl von liegenden Dachfenstern wird auf max. zwei je 12 m Trauflänge beschränkt. Die Anzahl der Dachausstiegsluken wird auf max. zwei je Dachfläche beschränkt.

- 5.9 Dachüberstände  
Die Dachüberstände werden auf mind. 1,0 m und höchstens 1,30 m Tiefe an Giebel- und Traufseite festgesetzt. Die Sparren und Pfettenköpfe sind sichtbar mit oberliegender Trauf- und Ortgangschalung auszuführen.
- 5.10 Bei Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind beide Gebäudehälften in Profil und Gestaltung von Fassade, Vordach, Dachneigung und Dachform aufeinander abzustimmen. Wenn profilgleiche Anschlüsse nicht erzielt werden können, ist ein deutlicher Versatz von mind. 0,5 m im Dach bzw. in der Fassade auszubilden.

## 6. Gestaltung der Gebäude im Bereich GE b

- 6.1 Abmessungen  
max. Giebelbreite : 12,00 m  
max. Gebäudelänge : 20,00 m
- 6.2 Traufhöhe  
Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits darf max. 6,00 m betragen.
- 6.3 Sockel  
Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. In der Fassade darf ein Sockel nicht in Erscheinung treten.
- 6.4 Kniestock  
Über dem ersten Obergeschoß ist kein Kniestock zulässig.
- 6.5 Fassade  
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, weiß gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen (senkrechte Bretter oder Schindeln) zulässig. Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder eloxiertes Metall unzulässig. Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordächer und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Balkone sind nur als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auf Pfosten auszuführen (Ausnahme: Bei Holzbalkendecken dürfen sie als auskragende Deckenbalken konstruiert werden). Vom Hauptdach abgesetzte Überdachungen der Balkone sind zulässig auf vom Erdgeschoß durchgehenden Pfosten oder als vorgehängte Holzfachwerkkonstruktion (Dachneigung und -deckung wie unter 6.7 und 6.8). Balkon- und Loggienbrüstungen sind in Holz auszuführen.
- 6.6 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. Glasbausteine und Ornamentbausteine aller Art sind unzulässig.
- 6.7 Dachform  
Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung ist von 25 bis 30° zulässig. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht unter 25°.
- ← → vorgeschriebene Hauptfirstrichtung. Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.
- 6.8 Deckungsmaterial  
wie 5.7

unter 25°  
← → vorgeschriebene Hauptfirstrichtung. Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

6.8 Deckungsmaterial wie 5.7

6.9 Dachaufbauten  
Auf Dachflächen dürfen entweder nur Zwerchgiebel bzw. stehende Dachgauben oder nur liegende Dachfenster Anwendung finden. Eine Mischung aus beidem ist auf ein und derselben Dachfläche unzulässig (ausgenommen Dachausstiegsluken).  
Die Breite von Zwerchgiebeln beträgt max. 5,00 m, die Dachneigung muß dem Hauptgebäude entsprechen.  
Die Breite von Dachgauben beträgt max. 1,50 m, die Dachneigung muß dem Hauptgebäude entsprechen. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von 30° zulässig. Zwerchgiebel und Gauben müssen von der Giebelwand mind. 5 m eingerückt werden.  
Es sind nur getrennt angeordnete Dachfenster mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachausstiegsluken dürfen eine lichte Glasfläche von höchstens 0,4 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Anzahl von Gauben oder von Zwerchgiebeln wird auf max. eine je 9 m Trauflänge beschränkt. Die Anzahl von liegenden Dachfenstern wird auf max. zwei je 9 m Trauflänge beschränkt. Die Anzahl von Dachausstiegsluken wird auf max. zwei je Dachfläche beschränkt.

6.10 Dachüberstände  
-Die Dachüberstände werden auf mind. 0,8 m und höchstens 1,20 m Tiefe an Giebel- und Traufseite festgesetzt. Die Sparren und Pfettenköpfe sind sichtbar mit oberliegender Trauf- und Ortungsschalung auszuführen.

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

## 7. PKW-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

7.1 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur 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.

**Ga LKW** Fläche für LKW-Garagen  
Zulässig sind Garagen nach den Festsetzungen 7.5.2

**Ga PKW** Fläche für PKW-Garagen  
Zulässig sind Garagen nach den Festsetzungen 7.5.1

7.2 Garagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen. Die Festsetzungen unter 5.5 bzw. 6.5 finden hier Anwendung.  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.

7.3 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach 6.7 und 6.8 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.

7.4 Abmessungen für Garagen und Nebenanlagen

7.4.1 Für PKW-Garagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird festgesetzt:

max. Traufhöhe	: 2,75 m	
max. Giebelbreite	: 6,00 m	
max. Gebäudelänge	: 12,00 m	(Bei deutlichem Versatz (mind. 1,0 m) von Gebäudeteilen, bzw. bei Firstdrehungen beträgt die

Die Anzahl von Dachausstiegsstücken wird auf max. zwei je Dachfläche beschränkt.

- 6.10 Dachüberstände  
-Die Dachüberstände werden auf mind. 0,8 m und höchstens 1,20 m Tiefe an Giebel- und Traufseite festgesetzt. Die Sparren und Pfettenköpfe sind sichtbar mit oberliegender Trauf- und Ortgangschalung auszuführen.
- 6.11 Fernsehantennen  
Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, so ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

## 7. PKW-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

- 7.1 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur 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.

**Ga LKW** Fläche für LKW-Garagen  
Zulässig sind Garagen nach den Festsetzungen 7.5.2

**Ga PKW** Fläche für PKW-Garagen  
Zulässig sind Garagen nach den Festsetzungen 7.5.1

- 7.2 Garagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungs- festsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen. Die Festsetzungen unter 5.5 bzw. 6.5 finden hier Anwendung. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktion auszuführen.
- 7.3 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach 6.7 und 6.8 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren.
- 7.4 Abmessungen für Garagen und Nebenanlagen
- 7.4.1 Für PKW-Garagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird festgesetzt:
- |                   |  |
|-------------------|--|
| max. Traufhöhe    | : 2,75 m   |
| max. Giebelbreite | : 6,00 m   |
| max. Gebäudelänge | : 12,00 m (Bei deutlichem Versatz (mind. 1,0 m) von Gebäudeteilen, bzw. bei Firstdrehungen beträgt die max. Länge eines Gebäudeteiles 12,00 m, bei Winkelbauten betr. die max. Schenkellänge 12,00 m). |
- 7.4.2 Für LKW-Garagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen wird festgesetzt:
- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| max. Traufhöhe    | : 4,00 m  |
| max. Giebelbreite | : 8,00 m  |
| max. Gebäudelänge | : 12,00 m |
- 7.5 Offene Überdachungen z.B. von Lagerplätzen, Stellplätzen und Zapfstellen müssen sich aus der Formensprache und den Materialien der Festsetzungen, insbesondere über Dachform und -deckung entwickeln.





## 8. Einfriedungen

- 8.1 Soweit nichts anderes festgelegt ist, können die Baugrundstücke in einer max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände eingefriedet werden. Eine Einfriedung des Stauraumes vor Garagen ist unzulässig.
- 8.2 Als Einfriedungen sind entweder senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune nur mit Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungssockel dürfen max. 15 cm hoch sein, sind jedoch, wenn möglich, zu vermeiden. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden. Die Ausführung ist nur einheitlich in glattem oder verputzten, weiß gestrichenen Mauerwerk oder in weiß gestrichenem oder geschlammten Sichtbeton zulässig.

## 9. Grünordnung

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

### 9.1 Planzeichen

- 9.1.1  vorhandener und zu erhaltender Einzelbaum
- 9.1.2  zu pflanzender Einzelbaum
- 9.1.3  Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung, je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz, Pflanzbreite mind. 3 m.
- 9.1.4  lockere raumbildende Gehölzpflanzung

9.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen, der Deck- und Schutzpflanzung und der lockeren raumbildenden Pflanzung wird die Verwendung der im Gebäudebereich ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.  
Zur gestalterischen Steigerung sind Gastgehölze möglich.

9.3 Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

- Großbäume 3 x v., 18/20,
- Kleinbäume 3 x v., 12/14,
- Sträucher 2 x v., 60-100

9.4 Für die Einzelbäume, für die Deck- und Schutzpflanzung und für die lockere raumbildende Pflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

#### 9.4.1 Großbäume

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| 1. Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| 2. Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| 3. Fagus silvatica     | Rotbuche     |
| 4. Fraxinus excelsior  | Esche        |
| 5. Pinus silvestris    | Kiefer       |
| 6. Populus tremula     | Zitterpappel |
| 7. Prunus avium        | Vogelkirsche |
| 8. Quercus robur       | Stieleiche   |
| 9. Quercus rubra       | Roteiche     |
| 10. Sorbus aucuparia   | Eberesche    |
| 11. Tilia cordata      | Winterlinde  |
| 12. Betula pendula     | Sandbirke    |

#### 9.4.2 Kleinbäume

- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| 1. Acer campestre   | Feldahorn   |
| 2. Alnus glutinosa  | Schwarzerle |
| 3. Alnus incana     | Grauerle    |
| 4. Carpinus betulus | Hainbuche   |



- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| 11. <i>Tilia cordata</i>  | Winterlinde |
| 12. <i>Betula pendula</i> | Sandbirke   |

#### 9.4.2 Kleinbäume

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| 1. <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn   |
| 2. <i>Alnus glutinosa</i>  | Schwarzerle |
| 3. <i>Alnus incana</i>     | Grauerle    |
| 4. <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche   |

#### 9.4.3 Sträucher

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| 1. <i>Clematis vitalba</i>     | Waldrebe            |
| 2. <i>Cornus sanguinea</i>     | Roter Hartriegel    |
| 3. <i>Corylus avellana</i>     | Haselnuß            |
| 4. <i>Euonymus europaeus</i>   | Pfaffenhütchen      |
| 5. <i>Hedera helix</i>         | Efeu                |
| 6. <i>Ligustrum vulgare</i>    | Liguster            |
| 7. <i>Parthenocissus tric.</i> | Wilder Wein         |
| 8. <i>Prunus spinosa</i>       | Schlehdorn          |
| 9. <i>Rhamnus carthartica</i>  | Kreuzdorn           |
| 10. <i>Rhamnus frangula</i>    | Faulbaum            |
| 11. <i>Ribes nigrum</i>        | Johannisbeere       |
| 12. <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose           |
| 13. <i>Rosa multiflora</i>     | Büschelrose         |
| 14. <i>Sambucus racemosa</i>   | Traubenholunder     |
| 15. <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball |
| 16. <i>Viburnum opulus</i>     | Schneeball          |
| 17. <i>Salix caprea</i>        | Salweide            |

- 9.4.4 Nicht zulässig: *Thuja* (in allen Arten) = Lebensbaum  
*Chamaecyparis*  
(in allen Arten) = Scheinzypresse

9.5 Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.  
(Mindestqualität: 2 x v., m. Tb., 3o/4o  
Pflanzdichte 3-5 Stck/qm).

9.6 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. Befahrbare Baumgruben sind wasserdurchlässig (gelochte Betonplatten oder ähnliches) abzudecken).

9.7 Der vorhandene Baumbestand an der Straßeneinmündung (2 Linden) ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen (DIN 18920).

9.8 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind (fensterlose) Wände der Gewerbe- und Hallenbauten mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

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

9.10 Die in der Zeichnung ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zukünftigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden. Die Pflanzflächen sind nach Beendigung der Pflanzarbeiten mit Rasenschnittgut bzw. Rindenspänen zu mulchen.

9.11 Zur Sicherstellung der plangemäßen Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen muß zu jedem Einzelbauantrag ein Freiflächenplan, möglichst erstellt von einem anerkannten Landschaftsarchitekten, vorgelegt werden.

9.12 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.13 Schutz des Mutterbodens (20 Pflanzg...

14. Sambucus racemosa	Traubennolander
15. Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
16. Viburnum opulus	Schneeball
17. Salix caprea	Salweide

- 9.4.4 Nicht zulässig: Thuja (in allen Arten) = Lebensbaum  
 Chamaecyparis  
 (in allen Arten) = Scheinzypresse
- 9.5 Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.  
 (Mindestqualität: 2 x v., m. Tb., 30/40 Pflanzdichte 3-5 Stck/qm).
- 9.6 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. Befahrbare Baumgruben sind wasserdurchlässig (gelochte Betonplatten oder ähnliches) abzudecken).
- 9.7 Der vorhandene Baumbestand an der Straßeneinmündung (2 Linden) ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen (DIN 18920).
- 9.8 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind (fensterlose) Wände der Gewerbe- und Hallenbauten mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.9 Bei den in der Zeichnung festgesetzten Baumpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, zulässig.
- 9.10 Die in der Zeichnung ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zukünftigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden. Die Pflanzflächen sind nach Beendigung der Pflanzarbeiten mit Rasenschnittgut bzw. Rindenspänen zu mulchen.
- 9.11 Zur Sicherstellung der plangemäßen Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen muß zu jedem Einzelbauantrag ein Freiflächenplan, möglichst erstellt von einem anerkannten Landschaftsarchitekten, vorgelegt werden.
- 9.12 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 9.13 Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG  
 Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

10. Immissionsschutz

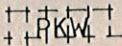
10.1 Schallschutzfestsetzung  
Für das an der nord-westlichen Grenze gelegene Baugrundstück wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_{WA}$  von 61 dB (A) tagsüber und 46 dB (A) nachts (22.000 - 7.00 Uhr) festgesetzt, für die übrigen Grundstücke des Gewerbebereiches (GE a und GE b) gelten die Werte von 56 dB (A) tagsüber und 41 dB (A) nachts.

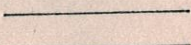
10.2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

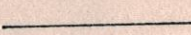
An den gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen dürfen grundsätzlich nur Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 angeordnet werden. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nach den straßenabgewandten Seiten auszurichten. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

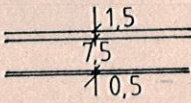
10.3 Staub- und Geruchsemissionen der Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.


11. Verkehrsflächen

11.1  PKW Stellplätze


11.2  öffentliche Verkehrsflächen

11.3  Straßenbegrenzungslinie


11.4  Unterteilung Fahrbahn-Fußweg-Bankette mit Maßzahlen

11.5  Zwingende Zufahrten

11.6 Die bestehende Einmündung zum Feuerwehrhaus östlich der Linden ist aufzulassen und zu rekultivieren.

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

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume, deren Stamm und Krone so beschaffen sind, daß die notwendige Sicht nicht beeinträchtigt wird (Ansatz der Krone nicht unter 3,0 m; eine Wandwirkung darf nicht entstehen).

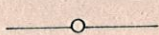
12.  Fläche für Umformerstation der Isar-Amper-Werke

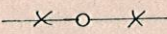
H I N W E I S E


13. Vermessung

4,0 Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)


R=15 Radius in Metern (z.B. 15 m)

 bestehende Grundstücksgrenzen

 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

 vorgeschlagene neue Teilungsgrenzen


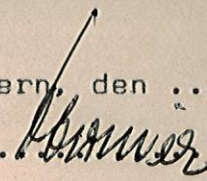
333 Flurstücknummern (z.B. 333)

 ungefähre Größe des Baugrundstücks (z.B. 4000 m<sup>2</sup>)



14. Topografie  
 ----- Höhenlinien (0,50 m)  
 ----- Höhenlinien (1,00 m) z.B. 602,00 über NN  
 ----- Höhenlinien (volle 5,00 m) z.B. 605,00 über NN
15. Wasserver- und entsorgung  
 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.  
 Die örtliche Abwasserbeseitigung ist auf dem Grundstück zu bewerkstelligen.
16. Die nach § 8, Abs. 3, Satz 1 BauNVO errichteten Wohnungen oder Wohngebäude dürfen weder an betriebsfremde Personen vermietet werden, noch dürfen diese Wohnungen oder Wohngebäude vom Grundstück abgetrennt werden.

VERFAHREN

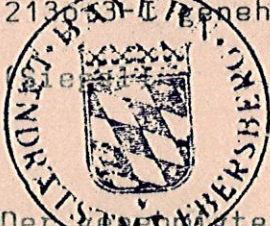

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 29.4.85 bis 30.5.85 in Oberpframmern öffentlich ausgelegt.

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

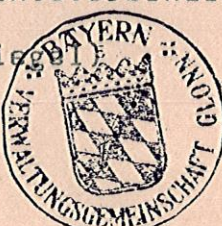

b) Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.6.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(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 14, gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung v. 6.7.1982, BayRS 2130) genehmigt.

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

d) Der Endgültige 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 ortsüblich durch Ausschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

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

VORENTWURF	VOM JUNI 1984
ENTWURF	VOM 20.09.1984
FASSUNG	VOM 05.06.1985
FERTIGUNG	VOM 05.06.1985