




Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet
"Münchener Straße West – 1. Änderung"
 als **Bebauungsplan der Innenentwicklung**
Gemeinde Oberpfafframern, Landkreis Ebersberg

Die **Bebauungsplanänderung** umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die **Gemeinde Oberpfafframern** erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese **Bebauungsplanänderung** mit integrierter Grünordnung als **Satzung**.



Auszug aus dem **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Münchener Straße West“** der **Gemeinde Oberpfafframern** in der Fassung vom 04.04.2019
 Kein Maßstab, zur Maßentnahme nicht geeignet, das Plangebiet liegt im **rot umrandeten** Bereich

Vorbemerkung

Im Umgriff der vorliegenden 1. Änderung gelten alle Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes „Münchener Straße West“ in der Fassung vom 04.04.2019, sofern sie nicht durch die folgenden Festsetzungen geändert werden. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist folglich auch der Ursprungsbebauungsplan mit heranzuziehen.

Die Festsetzungen durch Planzeichen mit textlicher Erläuterung werden in der 1. Änderung mit aufgeführt, um deren Rechtskraft zu gewährleisten.

Für die Festsetzungen der vorliegenden 1. **Bebauungsplanänderung** wird die Nummerierung aus dem Ursprungsbebauungsplan „Münchener Straße West“ in der Fassung vom 04.04.2019 übernommen und die jeweilige Änderung bzw. Ergänzung als solche gekennzeichnet.

A Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1  *(nicht im Änderungsbereich)*
 - 2.2  *(Ergänzung)*
Im Änderungsbereich (Parzellen 1, 2 und 3) sind Wohnungen im Erdgeschoss **nicht** zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1  *(unverändert)*
 - 3.2  *(Änderung)*
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, und zwar auf bis zu GRZ 0,9 (gerundet)
 - 3.3  *(Ergänzung)*
Giebelbreite auf Parzellen 2 und 3 zwingend 16,00 m
 - 3.4  *(Ergänzung)*
Max. Wandhöhe im **Änderungsbereich** 8,15 m *(Änderung)*

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe: Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut bei max. 597,42 m üNN. Als unterer Bezugspunkt für die WH ist das zulässigerweise modellierte Gelände heranzuziehen.

Bei Laternengeschossen gilt der Schnittpunkt der fiktiven Außenkante der Wand der darunterliegenden Geschosse mit der nach außen verlängerten Dachhaut als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe.

- Bei Parzellen 2 und 3 muss dieser obere Bezugspunkt zwingend bei 597,42 m üNN liegen und eine Wandhöhe von max. 8,15 m ab dem zulässigerweise modellierten Gelände ergeben.
- 3.5  *(Änderung)*
Max. Firsthöhe im **Änderungsbereich** bei 600,77 m üNN
Firsthöhe auf Parzellen 2 und 3 zwingend bei 600,77 m üNN
 - 3.6  *(unverändert)*
Teilfläche LH 4 *(Ergänzung)*
Zulässig sind: Hochregale, Materiallager, Container und ähnliche Anlagen, Carports sowie Tiefgaragen mit Zufahrt
max. zulässige Höhe 4,00 m
 4. Bauweise
 - 4.1  *(unverändert)*
Baugrenzen *(Ergänzung)*
 - 4.2  *(unverändert)*
An der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Parzellen 2 und 3 ist Grenzbebauung zulässig.
 - 4.3  *(unverändert)*
 - 4.4  *(Ergänzung)*
Baulinien
 5. Gestaltung der Gebäude
 - 5.1 *(Ergänzung)*
 - 5.1.1  *(Ergänzung)*
Zulässige Dachformen im **Änderungsbereich**
 - gleichschenkelige Satteldächer und Laternendächer mit einer beidseitigen symmetrischen Einschnürung von max. 2,50 m
Dachneigung 15° - 23°
 - auf Parzellen 2 und 3 Dachneigung zwingend 23°
 - 5.1.2 bis 5.4 *(unverändert)*
 6. Garagen und Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
 - 6.1 bis 6.3 *(unverändert)*
 - 6.4 *(Ergänzung)*
PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.

7. Verkehrsflächen und Erschließung
 - 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2  Straßenbegrenzungslinie
 - 7.3  Öffentlicher Fuß- und Radweg *(nicht im Änderungsbereich)*
 - 7.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/70
 - 7.5  Festgesetzte Grundstückszufahrt *(nicht im Änderungsbereich)*
 - 7.6  Fläche für Trafostation
 - 7.7  Fläche für Wasserwirtschaft (Rigolenversickerung)
Muldenversickerung ist auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
 - 7.8  Abstellfläche für Mülltonnen *(Ergänzung)*
8. Geländegestaltung
 - 8.1  *(unverändert bis auf folgende Teilfestsetzung)*
Max. Höhe der Aufschüttung im Bereich **II** 1,50 m
 - 8.2  *(unverändert bis auf folgende Teilfestsetzung)*
Max. Tiefe der Abgrabung im Bereich **II** 1,00 m
 - 8.3 bis 8.5 *(unverändert)*
9. Werbeanlagen *(unverändert)*
10. Grünordnung
 - 10.1 bis 10.4 *(nicht im Änderungsbereich)*
 - 10.5  Private Ortsrandeingrünung *(unverändert)*
 - 10.6  Öffentliche Ortsrandeingrünung *(unverändert)*
 - 10.7 bis 10.13 *(unverändert)*
11. Einfriedungen *(unverändert)*
12. Immissionsschutz *(unverändert)*
13. Artenschutz am Gebäude *(unverändert)*
14. Lichtemissionen *(unverändert)*

- B Hinweise**
1. bis 2.3. *(unverändert)*
 - 2.4  *(Ergänzung)*
Parzellennummer, z. B. 1
 3. bis 9.1 *(unverändert)*
 - 9.2 *(Ergänzung)*
Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist durch Druckentwässerung durchzuführen und Druckleitungen und Pumpstation von den jeweiligen Grundstücken bis zu einem noch festzulegenden Übergabepunkt privat/öffentlich sind von den Grundstückseigentümern zu erstellen und zu bezahlen.
Es darf nur häusliches Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, jedoch kein Niederschlags- oder Grundwasser.
 - 9.3 bis 16 *(unverändert)*
 17. *(Ergänzung)*
Zur Gestaltung der Gebäude wird vom Gemeinderat empfohlen, die Dachgeschosse mit einer Holzverschalung zu versehen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die **Gemeinde Oberpfafframern** hat in der Sitzung vom 14.01.2021 die Aufstellung der **Bebauungsplanänderung** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** beschlossen. Dies wurde am 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf der **Bebauungsplanänderung** mit Begründung in der Fassung vom 10.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. §§ 13 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 beteiligt.
3. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der **Bebauungsplanänderung** in der Fassung vom 10.06.2021 wurde mit Begründung § 13a i. V. m. §§ 13 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16.09.2021 die **Bebauungsplanänderung** mit Begründung i. d. F. v. 16.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.
Oberpfafframern, den 29.09.2021 
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
5. **Ausgefertigt:**
Oberpfafframern, den 07.10.2021 
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**
Der **Satzungsbeschluss** zur **Bebauungsplanänderung** wurde am 08.10.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der **Bebauungsplan** mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der **Bebauungsplan** ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Oberpfafframern, den 08.10.2021 
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet
"Münchener Straße West – 1. Änderung"
 als **Bebauungsplan der Innenentwicklung**
Gemeinde Oberpfafframern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
 Entwurf vom 14.01.2021
 Entwurf vom 10.06.2021
 Fassung vom 16.09.2021

Gemeinde Oberpfafframern


 Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
www.oberpfafframern.de

Entwurfsverfasser

 ARCHITEKTENKAMMER EBERSBERG
 HANS BAUMANN ARCHITEKT & FREIZEIT
 Hans Baumann, Architekt
 Architekten Hans Baumann & Freunde
 www.baufalken.de