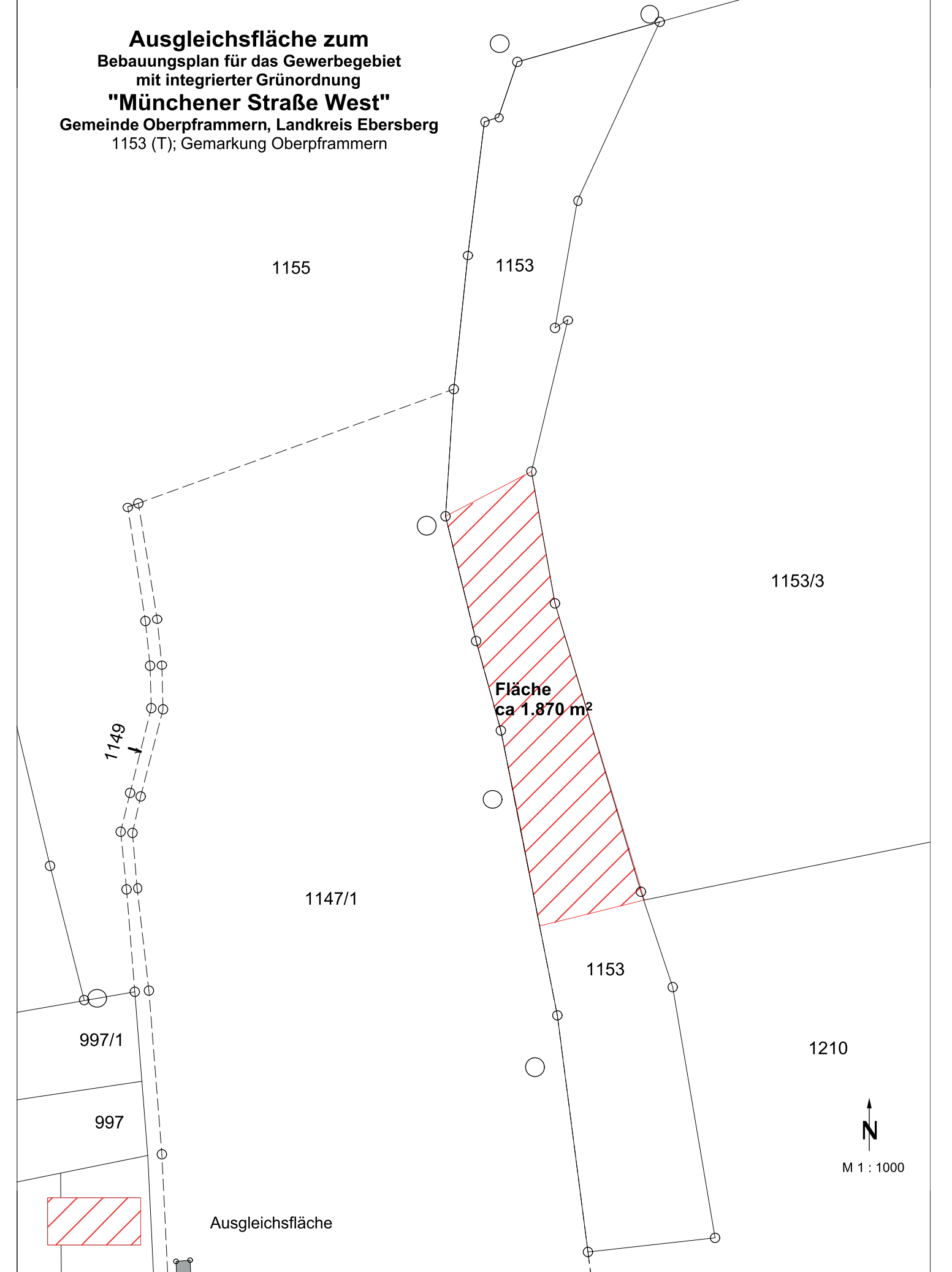
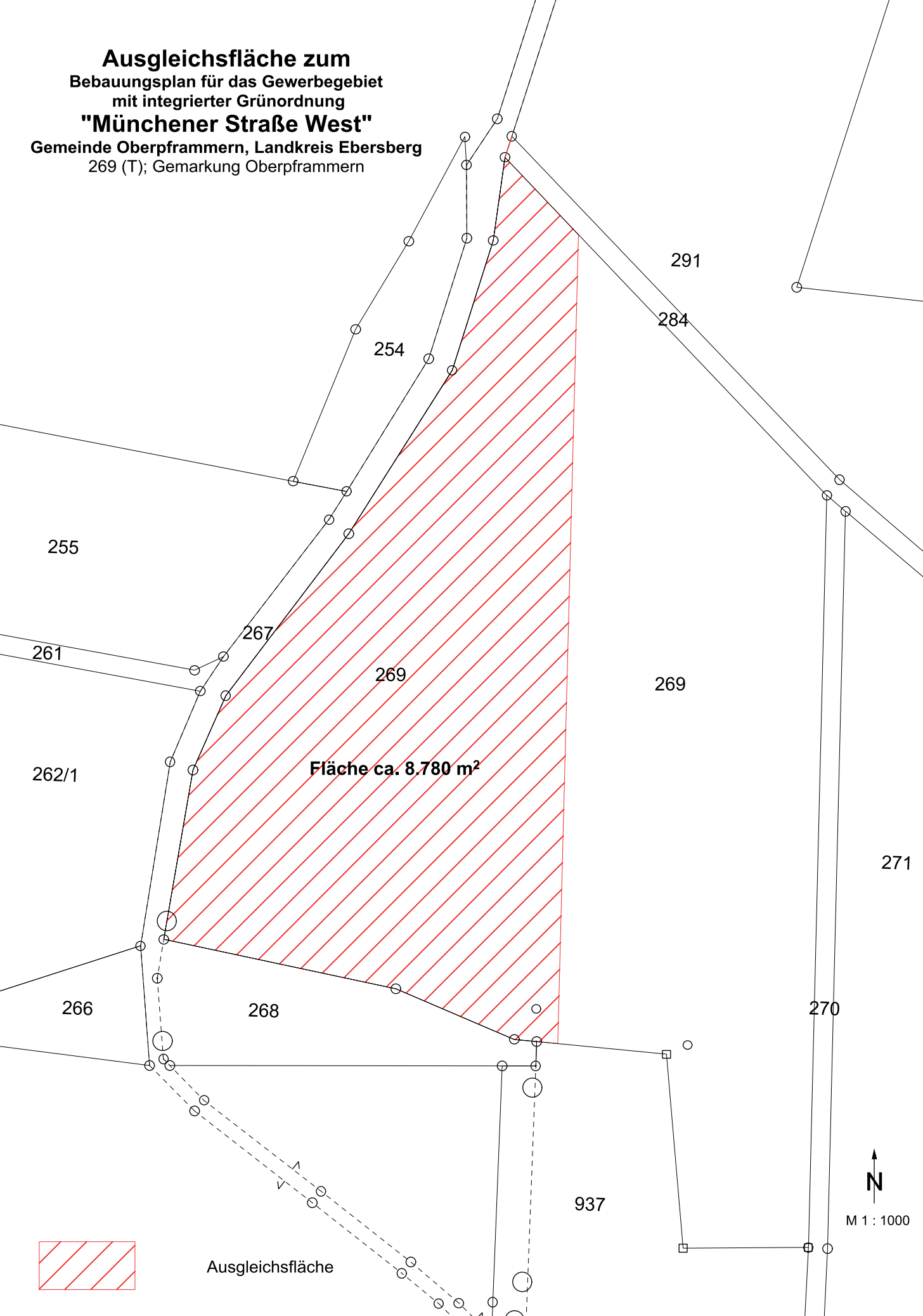


A Festsetzungen zum Bebauungsplan	
1. Geltungsbereich	
1.1	----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung	
2.1	GE I a/h Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
2.2	GE II Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit Emissionsbeschränkungen
Im Bereich I sind nicht zulässig: - Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	
Im Bereich I und II sind ferner nicht zulässig: - Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	
Im Bereich II können Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, auch als freistehende Wohngebäude, soweit sie dem Gewerbetreibenden gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Die Lärmzustandsgrenzen sind schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von Müller BBM vom 05. Mai 2017 (Bericht Nr. M131842/01) sind hierbei zu beachten.	
3. Maß der baulichen Nutzung	
3.1	GRZ 0,6 zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, z. B. 0,6, bezogen auf die zukünftigen Baugrunderlöse
3.2	Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, und zwar im Bereich I auf bis zu GRZ 0,9 (gerundet) im Bereich II auf bis zu GRZ 0,8 (gerundet)
3.3	Max. Giebelbreite im Bereich I a 37,00 m Max. Giebelbreite im Bereich I b 25,00 m Max. Giebelbreite im Bereich II 25,00 m
Stützenfreie Vordächer oder Rampenüberdachungen werden bei der Ermittlung der Giebelbreite nicht mitgerechnet.	
3.4	Max. Wandhöhe im Bereich I a 9,00 m Max. Wandhöhe im Bereich I b 7,50 m Max. Wandhöhe im Bereich II 7,50 m
Die nach den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen zulässige Geländemodellierung gilt als „Geländeoberfläche“ im Sinne dieser Festsetzung.	
3.5	Max. Firsthöhe im Bereich I a 12,50 m Max. Firsthöhe im Bereich I a 9,00 m Max. Firsthöhe im Bereich I b 11,50 m Max. Firsthöhe im Bereich II 11,50 m
Die nach den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen zulässige Geländemodellierung gilt als „Geländeoberfläche“ im Sinne dieser Festsetzung.	

8. Geländegestaltung	
8.1	Max. Höhe der Aufschüttung im Bereich I und II 1,00 m Die festgesetzte Rampe sowie das Anfließen des Böschungsbereiches östlich der Baugrenze von GE I a bis zu vorhandenen Böschungskanten sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen. Aufschüttungen müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material in die Gesamtlage harmonisch einfügen und den Geländegegebenheiten, insbesondere den Geländehöhen der Nachbargrundstücke, unterordnen.
8.2	Max. Tiefe der Abgrabung im Bereich I 1,50 m Max. Tiefe der Abgrabung im Bereich II 0,50 m Lichtgräben bis 3,0 m tiefe Weite ab der Fassade sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
8.3	Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude und der Geländegestaltung sind im Eingabebereich Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeüberlaufes vorzulegen. Die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien sind die Bezugshöhen für Aufschüttungen und Abgrabungen.
8.4	Innhalb der dargestellten Abgrenzung ist die Errichtung einer Auffahrtstrasse zulässig mit einer maximalen Aufschüttungshöhe von 3,0 m. Die südliche Abgrenzung der Rampe ist zulässig durch eine Stützwand. Die Höhe dieser Stützwand ist im Bereich der höchsten Aufschüttung bis 3,5 m zulässig. Die nördliche Abgrenzung der Rampe ist abzuschneiden mit einer maximalen Steigung von 1 : 1,5.
8.5	Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,70 m soweit die Festsetzungen zu Aufschüttung und Abgrabung eingehalten werden. (Diese Begrenzung gilt nicht für die Stützmauer der Auffahrtstrasse)

9. Werbeanlagen	
9.1	Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Baugesetzs- und Werbeanlagenverordnung der Gemeinde Oberframmern i. d. F. v. 18. 05. 2011.
9.2	Über die Regelungen der Baugesetzs- und Werbeanlagenverordnung hinaus wird folgendes festgesetzt: - freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und nur auf der reinen Grundstücksfläche aufgestellt werden. - Pro Bebauungsplanparzelle ist max. eine 3,00 m große bzw. max. 3,00 m lange freistehende Werbeanlage innerhalb der Baugrenzen zulässig. - Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00 m über der das Baugrundstück erscheidende Straßenebene liegen.
9.3	WP1 Fläche für Werbeflyer für Hinweise allgemein
9.4	WP2 Fläche für Werbeflyer für Hinweise zur inneren Verkehrslenkung

11. Einfriedungen	
11.1	Einfriedungen sind als sokkellose Staketenzäune oder als Drahtzäune auszubilden. Abstand zur Oberkante Gelände mind. 15 cm; Türschwellen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Höhe der Einfriedungen einschließlich Türanlagen über der Geländeoberfläche: Max. Höhe der Einfriedung im Bereich I 3,00 m Max. Höhe der Einfriedung im Bereich II 2,00 m
11.2	Die nach den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen zulässige Geländemodellierung gilt als „Geländeoberfläche“ im Sinne dieser Festsetzung.
11.3	Einfriedungen: Folgende Eingrünungsflächen können mit eingefriedet werden: - Folgende Grünflächen im Norden (östlich der Erschließungsstraße), im Westen und im Süden. - Folgende Eingrünungsflächen dürfen nicht eingefriedet werden: - Eingrünung öffentlich im Norden (westlich der Erschließungsstraße) und im Nordwesten (außerhalb 5,0 m breiter Streifen zur freien Landschaft hin)
11.4	Alle anderen Einfriedungen sind entlang der bestehenden bzw. zukünftigen Grundstücksgrenzen zulässig.

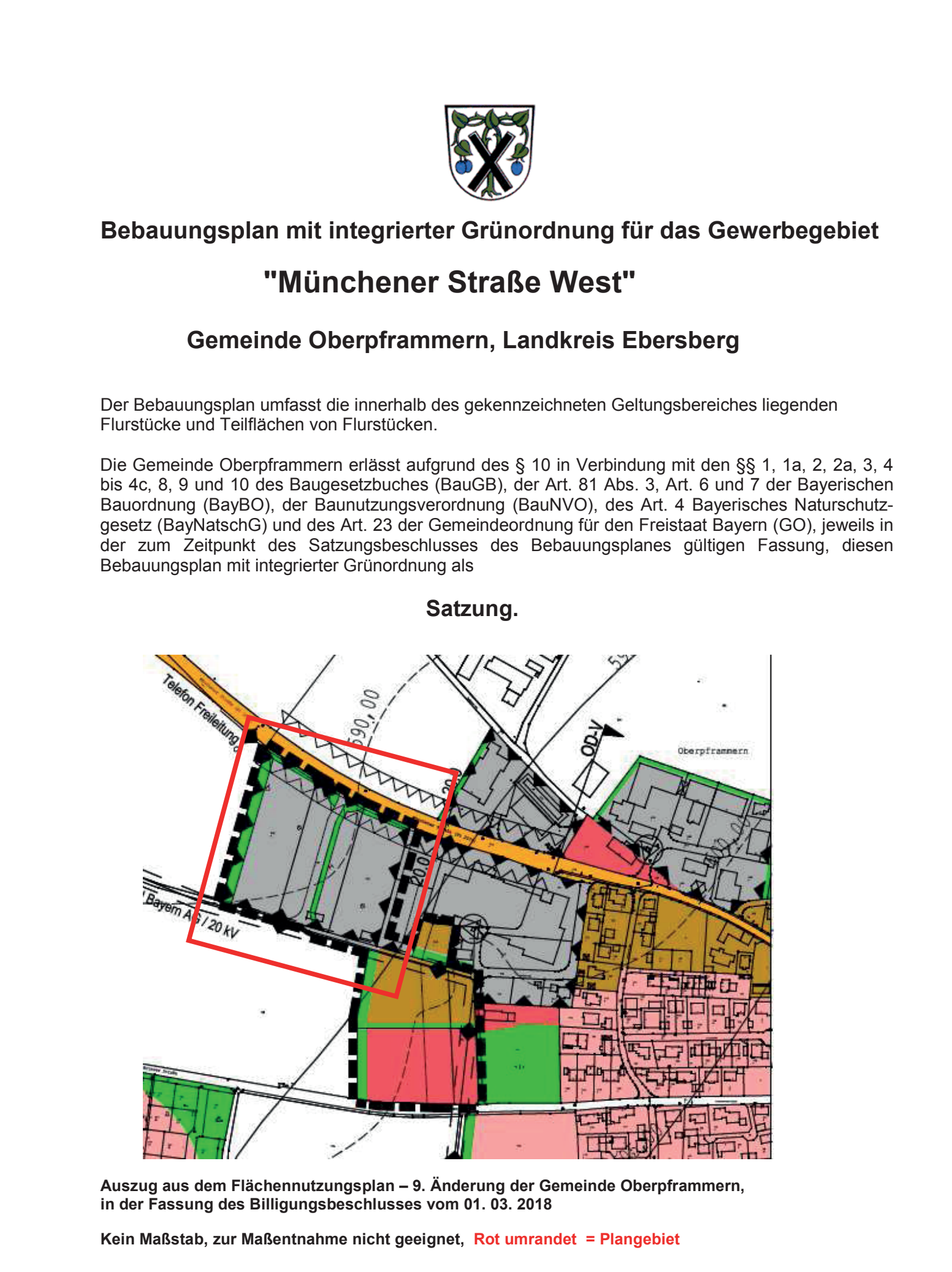
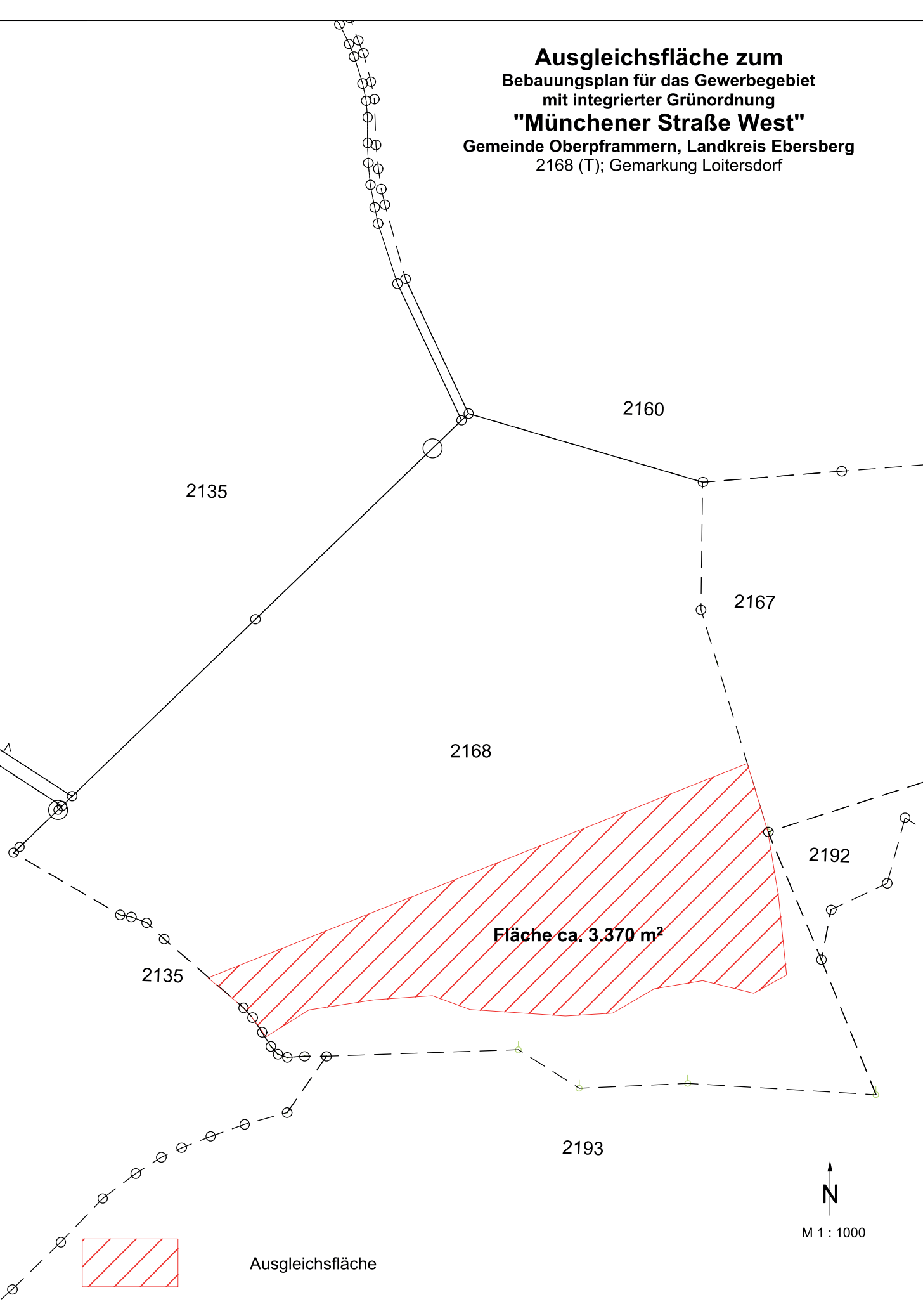


3.6. Max. zulässige Lagerhöhe (LH) von Hochregalen, Materiallagern und ähnlichen Anlagen im Freien	
inmitten der Baugrenzen allgemein (außer schraffierte Teilfläche LH 7)	6,00 m
Teilfläche LH 7 im Bereich GE I a	7,00 m
Teilfläche LH 4 im Bereich GE I b und GE II	4,00 m

10. Grünordnung	
10.1	● Baum, zu erhalten
10.2	● Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern, zu erhalten;
10.3	● Baum zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, laut Artenliste Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20; im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, Kronenantrieb bei mind. 2,0 m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet, geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
10.4	Für die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Pflanzfläche von mind. 10 m² je Baum mit einer Substratschicht von mind. 1,5 m vorzusehen. Unterbreiten Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen und funktionalen Gründen erforderlich ist.
10.5	private Ortsrandgrünordnung mit standortgerechten Gehölzen laut Artenliste, je ein Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche, der Anteil an Bäumen beträgt mind. 5%; durch Planzeichnung festgesetzte Bäume können angerechnet werden; Ablagerungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig;
10.6	öffentliche Ortsrandgrünordnung mit standortgerechten Gehölzen laut Artenliste, je ein Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche, der Anteil an Bäumen beträgt mind. 5%; durch Planzeichnung festgesetzte Bäume können angerechnet werden; Ablagerungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig;
10.7	private Ortsrandgrünordnung mit durch Planzeichnung festgesetzten Bäumen 1. Wuchsordnung; die Anlage von Stellplätzen und Lagerflächen ist zwischen den Bäumen zulässig; alle anderen baulichen Anlagen sind nicht zulässig;
10.8	private Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen laut Artenliste, je ein Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche, der Anteil an Bäumen beträgt mind. 5%; die private Grünfläche muss in Ost-West-Richtung verlaufen und darf auch an die nördliche oder südliche Parzellengrenze verschoben werden;
10.9	öffentliche Grünfläche im Bereich des Straßenraums; Die Grünflächen sind als magere extensive Wiesensstreifen auszubilden mit Einsatz von Rego-Saatgut (gem. FLL-Empfehlung), Ursprungsgebiet 17 - südliches Alpenvorland; 2 x strobiläre Mähre ab dem 01.07. Schnittgut ist abzuführen; kein Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln;
10.10	Ökologische Ausgleichsfläche extern auf Fl. Nr. 269 (Teilfläche), Gmkj. Oberframmern, auf Fl. Nr. 269 (Teilfläche), Gmkj. Oberframmern, Aufwertung jeweils laut Umweltbericht

12.4. Bei der Genehmigung eines Vorhabens ist für die maßgeblichen Immissionsarten in den benachbarten Misch- und Wohngebieten nachzuweisen, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und dem Zusatzkontingent nach den festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beeinträchtigung einer Anlage soll unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorhandenen Schallausbreitungsverhältnisse entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (TA Lärm; Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998) erfolgen.	
12.5	In begründeten Ausnahmefällen können die o. g. Emissionskontingente auf einer Teilfläche um bis zu 2 dB überschritten werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass dies nicht zu einer Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998) im Zusammenspiel aller einwirkenden Anlagengeräusche in der Nachbarschaft führt und sicherstellt, dass die o. g. Emissionskontingente mit Zusatzkontingent auf den übrigen Teilflächen keine Einschränkung erfahren.
12.6	Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsanhaber sind im Bereich I (Teilfläche GE 5 des Schallschutzgutes) nicht zulässig.
12.7	Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsanhaber sind im Bereich II (Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 des Schallschutzgutes) ausnahmsweise zulässig, wenn deren Abstand mindestens 50 m zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt. Ansonsten dürfen sie nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass der Schutzanspruch dieser Wohnungen zu keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzung der angrenzenden Gewerbeflächen führt.
12.8	Offenbar ist in diesen Fällen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gehörschäden in Höhe von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch die bestehenden bzw. genehmigten Betriebe vor den zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der geplanten Wohnung nachweist und belegt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente mit Zusatzkontingent auf den Nachbargrundstücken keine Einschränkung erfahren.
12.9	Im Bereich dieser Fläche ist eine Lärmstützmauer als selbständige bauliche Anlage festgesetzt. Zwingende Höhe der Oberkante der Lärmstützmauer: 5,0 m über Geländeoberkante der emittierenden Betriebsfläche.

C. Verfahren	
1. Aufstellungsbeschluss:	Die Gemeinde Oberframmern hat in der Sitzung vom 09. 08. 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. 08. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09. 08. 2018 hat stattgefunden in der Zeit vom 26. 10. 2018 bis 27. 11. 2018.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09. 08. 2018 hat stattgefunden in der Zeit vom 26. 10. 2018 bis 27. 11. 2018.
4. Billigungsbeschluss:	Der Gemeinderat hat die Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10. 01. 2019 beschlossen.
5. Öffentliche Auslegung:	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 01. 2019 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 01. 2019 bis 05. 03. 2019 öffentlich ausgestellt.
6. Behördenbeteiligung:	Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 01. 2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 01. 2019 bis 05. 03. 2019 beteiligt.
7. Satzungsbeschluss:	Die Gemeinde Oberframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04. 04. 2019 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 04. 04. 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



5.1.6. Deckungsmaterial	
Dachziegel oder Betondachsteine in Rot bis Rotbraun und extensive Dachbegrünung	
Bei Dachbegrünungen von weniger als 15° auch Metalldecker in einem der Dachziegel entsprechenden Farbton	
Die Dachflächen sind mit nicht reflektierender Oberfläche auszubilden. Blendwirkungen auf die Verkehrsflächen und die mittlere Nachbarschaft sind auszuschließen. Entsprechende Untersuchungen bzw. Materialeigenschaften sind nachzuweisen.	
5.2	Fassadengestaltung Für Fassaden sind nur gedeckte Farben (gem. Erdfarben) und Weiß sowie die Materialfarben von Holz, Mauerwerk und Beton zulässig. Die Fassadenflächen sind mit nicht reflektierender Oberfläche auszubilden. Blendwirkungen auf die Verkehrsflächen und die mittlere Nachbarschaft sind auszuschließen. Entsprechende Untersuchungen bzw. Materialeigenschaften sind nachzuweisen.
5.3	Gebäudegestaltung Das Längen-Breiten-Verhältnis der Hauptgebäude ist zulässig mit 1,4 zu 1,0 oder schlanker. Das Längen-Breiten-Verhältnis freistehender Wohngebäude ist zulässig mit 1,2 zu 1,0 oder schlanker.
5.4	Solaranlagen Aufgeständerte Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, dürfen die zulässige Firsthöhe jedoch nicht überagen. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind zulässig im Rahmen des Art 57 BayBO.
6.	Garaen und Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
6.1	Die nach der gemeindlichen Stellplatzverordnung i. d. F. v. 18. 05. 2011 notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.
6.2	Je fünf Stellplätze sind mit mind. einem Baum aus der Artenliste zu überstellen.
6.3	PKW-Stellplätze sind sicherfähig zu befestigen.
7. Verkehrsflächen und Erschließung	
7.1	Offentliche Verkehrsfläche
7.2	Straßenbegrenzungslinie
7.3	Offentlicher Fuß- und Radweg
7.4	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/200
7.5	festgesetzte Grundstückszufahrt
7.6	Elektrizität (Trafostation)
7.7	Fläche für Wasserentwurf (Regelversickerung) Mülderverickerung ist auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

10.11. Artenliste:	
Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.	
10.11.1	Heimische Laubbäume, Wuchshöhe 1 - 18 m Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 - 18 in der Ortsrandgrünordnung zudem zulässig: Sollart, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 - 250 Acer campestre Alnus incana Carpinus betulus Prunus avium Prunus padus Sorbus aria Sorbus aucuparia Eberesche
10.11.2	Heimische Laubbäume, Wuchshöhe 2 - 18 m Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 - 18 in der Ortsrandgrünordnung zudem zulässig: Sollart, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 - 250 Acer platanoides „Columnare“ Quercus robur „Fastigiata Koster“ Saulenahorn oder Säuleneiche
10.11.3	Sträucher 2 x v. 100-150 cm Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eucryphia europaea Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa spec. Salix caprea Sambucus nigra Lonicera xylosteum Salix spec. Viburnum lantana Viburnum opulus Roter Hartfrießel Haselnuss Weißdorn Pflaumenblücher Liguster Schlehe Wildrose Ohrchenweide Schwarzer Holunder Heckenkirsche Weide Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
10.12	Nicht zulässig: Thuja, Scheinzypressen und rotlaubige Gehölze als Heckpflanzung
10.13	Die Pflanzungen sind in der auf die Festlegung der Baugänge folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu pflanzen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

13. Artenschutz am Gebäude	
Bei der Neuerrichtung der Gebäude bzw. der Lärmstützmauer sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermause, Mauersegler, Hausperling, Schwabener) an geeigneten Standorten anzubringen bzw. in Dachflächen und Fassaden zu integrieren. Im Bereich I sind mind. 10 Nisthilfen und im Bereich II pro Parzelle mind. 3 Nisthilfen zu schaffen“.	
14. Lichtimmissionen	
Die Beleuchtung der Außen- und Werbeanlagen ist nur mittels insektenfreundlicher Lichtquellen zulässig.	

B. Hinweise	
1.	○ Bäume, zu entfernen
2.	○ Bestehende Grundstücksgrenzen
2.1	▲ Aufzubauende Grundstücksgrenzen
2.2	--- Vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
3.	--- Anbauverbotszone
4.	727 Flurstücksnummern (z. B. 727)
5.	Bestehende Gebäude
6.	Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern über NN, z. B. 590,00
7.	Querungstraße
8.	Fahrspur für Linksabbieger
9.	Wasserverbindung und Abwasserentsorgung
9.1	Die Gebäude sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasser- und Abwasseranschlüsse anzuschließen.
9.2	Die Gebäude sind, soweit erforderlich, an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage des GkU VE München Ost anzuschließen.
9.3	Das unvernutzte Niederschlagswasser ist an den Grundstücken großflächig oberflächlich zu versickern.
9.3.1	Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisse schädliche Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung - NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVB1 Nr. 3/2000 S. 307)“ und den „Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 12.01.2000 (AMBI Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen.
9.3.2	Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn Sickerstests durchzuführen. Das Gutachten des Büros für Baugrund- und Umweltberichter, Dipl.-Geod. Ulrich Jung, ist zu den üblichen Parteiverkehrzeiten in der VG Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn einzuweisen.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet "Münchener Straße West" Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 08.08.2018
Entwurf vom 10.01.2019
Fassung vom 04.04.2019

Entwurfsverfasser:
BECHTOLD
HANS BAUMANN & PARTNER

Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
Gemeinde Oberframmern
www.oberframmern.de

Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Partner
www.hansbaumann.de