

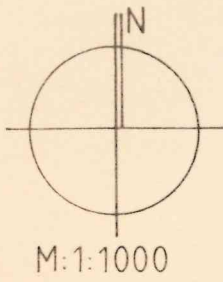
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Kapellenweg

Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg



MD	o
II	△
GR 150	
GF 300	



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Kapellenweg

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 § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

A Festsetzungen

0. Geltungsbereich

0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 MD MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.


1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Geschoßfläche, durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Grundfläche fixiert.

1.3 GF 300 Max. Geschoßfläche, z. B. 300 m²
Die maximale Geschoßfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.


1.4 GR 150 Max. Grundfläche, z. B. 150 m²

1.5 II Max. Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig.
Das Dachgeschoß darf auch ein Vollgeschoß darstellen, wenn die übrigen Festsetzungen nicht überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 O Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3  Nur Einzelhäuser zulässig

2.4 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird übernommen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1  Flächen für Garagen

3.2 Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.

3.3 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.

3.4 Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.



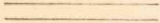
3.5 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

3.6 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 Gebäude beschränkt.


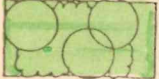
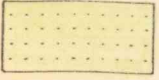

5. Verkehrsflächen und Erschließung

- 5.1  Privater Wohnweg mit Wendehammer Typ 1 nach EAE 85/95
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Landwirtschaftlicher Feldweg

6. Wasserwirtschaft

- 6.1 **Wasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 6.2 **Schmutzwasserentsorgung**
Alle Gebäude sind an die Abwasserkanalisation des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost anzuschließen.
- 6.3 Die Entwässerung des privaten Wohnweges ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten, falls eine Versickerung auf Privatgrund nicht möglich ist.
- 6.4 Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Sollte dies nicht möglich sein, ist es in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

7. Grünordnung

- 7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke innerhalb der Dorfgebietsgrenze sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind je angefangene 500.00 m² Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen.
- 7.1.1 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.
- 7.2  Zu pflanzender Einzelbaum, Standort ungefähr
- 7.3  Privater Grünstreifen mit mind. einem Kleinbaum je 10,00 lfm und Strauchinseln (mind. ein Gehölz/3.00 m²)
- 7.4  Private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
Negativeinrichtungen wie Gartenhäuschen, Spielgeräte etc. sind nicht zulässig.
- 7.5  Ausgleichsfläche gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung als naturbelassene Feuchtwiese
- 7.6 Fensterlose Wände ab 15,0 m² Wandfläche sind mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

7.7 Pflanzliste

7.7.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

7.7.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
alle Obst- und Nußbäume	

7.7.3 Sträucher
2 x v. 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis	Berberitze
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus catharica	Kreuzdorn

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.
- 8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1 x längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

9. Vermaßung

- 9.1  Vermaßung in Metern, z. B. 3.50 m

10. Bauliche Gestaltung

- 10.1  Hauptfirstrichtung

- 10.2 Max. Wandhöhe 4,75 m

- 10.2.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (gemessen wird an der Talseite am tiefsten Punkt).

- 10.3 Form und Gestaltung der Baukörper

- 10.3.1 Der Grundriß der Hauptbaukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Länge mind. das 1,3fache der Breite) aufweisen.

- 10.3.2 Max. Gebäudelänge: 15.00 m

Max. Giebelbreite: 10.00 m

- 10.4 Gestaltung des Daches

- 10.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

- 10.4.2 Dachneigung
27° bis 33°

- 10.4.3 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt.

- 10.4.4 Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie Eingangs-, Balkon und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

- 10.4.5 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr.





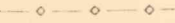
- 10.4.6 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Gebäudeteile, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen.

- 10.4.7 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind

Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

- 10.4.8 Dachflächenfenster sind nur bis max. 1.00 m² Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig, ausgenommen Dachausstiegsluken.
- 10.4.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 10.4.10 Kamine dürfen nicht an traufseitigen Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 10.4.11 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.80 m, höchstens jedoch 1.20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 10.5 Fassadengestaltung
- 10.5.1 Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putzflächen in ruhiger Oberflächenstruktur und Holzverkleidungen zulässig. Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.
- 10.5.2 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o. ä. sind unzulässig.
- 10.6 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
- 10.6.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit der Einfriedung unauffällig einzufügen.
- 10.7 Einfriedungen
- 10.7.1 Die Errichtung von Einfriedungssockeln ist 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 auszubilden. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 10.7.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1.00 m hohe Maschendrahtefriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 10.7.4 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Grenze Dorfgebiet gem. Flächennutzungsplan
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  Flurstücksnummer, z. B. 1423
5.  Bestehende Erdgasleitung
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
6. Immissionsschutz
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
7. Brand- und Katastrophenschutz
- 7.1 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
Die notwendigen Feuerwehrezufahrten müssen auf Privatgrund vorgehalten werden.
- 7.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
- 7.3 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.
8. Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.
9. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 13. 01. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 24. 01. 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 15. 01. 2001 bis 16. 02. 2001.

3. **Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05. 04. 2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. 04. 2001 bis 25. 05. 2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12. 04. 2001 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

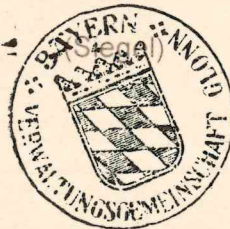
4. **Satzung:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. 06. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **23. Aug. 01** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberpframmern, den **23. Aug. 01**



[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Kapellenweg"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 06. 07. 2000
Fassung vom 09. 11. 2000
Fassung vom 05. 04. 2001
Fassung vom 21. 06. 2001

Falkenberg, den 21. 06. 2001

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,
Falkenberg 24, 85665 Malsbach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-12

[Handwritten Signature]

Hans Baumann

