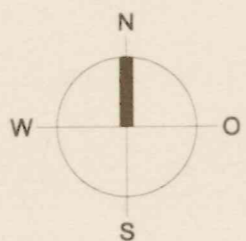


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Münchener Straße II
M 1: 1000



GE	II
GRZ 0,40	



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Münchener Straße II

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg


Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Oberpframmern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 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 zum Bebauungsplan

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,40** Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,40


3.1.1 Entgegen § 19 BauNVO darf die gesamte versiegelte Fläche durch bauliche Anlagen inkl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO max. 0,80 der Grundstücksfläche betragen.

3.1.2 Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur zu 50 % heranzuziehen.

3.2 **II** Maximal zwei Vollgeschosse

3.2.1 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

4 Bauweise

4.1  Baugrenzen

4.2 Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO neu bleiben unberührt.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Abmessungen:

	Parzelle 1	Parzelle 2
Max. Gebäudelänge:	55,00 m	40,00 m
Max. Gebäudebreite:	30,00 m	22,00 m

Max. Wandhöhe: 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

5.2 Grund-, Geschoss- und Verkaufsflächen:

	Parzelle 1	Parzelle 2
Max. Grundfläche	1300 m ²	880 m ²
Max. Geschossfläche	2600 m ²	1760 m ²
Max. Verkaufsfläche	800 m ²	400 m ²

5.3 Fassaden
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geglückte Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

5.4 Dachform
5.4.1 Satteldächer mit mittigem First
Dachneigung 15° bis 25°
Flachdächer oder Pultdächer über max. 20 % der Gebäudegrundfläche.
Abgesetzte oder angepultete Dachflächen müssen einen Höhenversatz von mind. 0,60 m aufweisen.

5.4.2 Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

5.5 Deckungsmaterial
Dachplatten oder Betondachsteine in Rot sowie auf Pultdächern auch extensive Dachbegrünung
Flachdächer nur mit extensiver Dachbegrünung

5.6 Dachüberstände
Mind. 0,80 m, max. 1,20 m an Giebel und Traufe
Attika-Ausbildungen von mehr als 0,50 m Höhe sind unzulässig.

6. Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

6.1 Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

6.2 Offene Überdachungen z. B. von Lagerplätzen, Stellplätzen und Rampen müssen sich aus der Formensprache und den Materialien der Festsetzungen, insbesondere über Dachform und -deckung entwickeln.

7. Einfriedungen

7.1 Die Baugrundstücke dürfen in einer max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände eingefriedet werden.

7.2 Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung gem. Artenliste zulässig. Die Einfriedungen müssen sockellos und in Bodennähe 10 - 15 cm offen sein.

8. Werbeanlagen


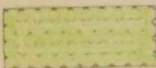

8.1 Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten; innerhalb der Anbauverbotszone sind sie unzulässig. Pro Betrieb eine max. 3,00 m² große und max. 3,00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

8.2 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf der Brüstungsbereich des Obergeschosses nicht überschritten werden.

8.3 Die max. zulässige Fläche von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden wird auf 3,00 m² pro Betrieb begrenzt.

8.4 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie in die freie Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.

9. Grünordnung

- 9.1  Zu pflanzender Großbaum
Hochstamm, STU 16 - 18 cm, Tilia cordata (Winterlinde)
Anzahl verbindlich, Lage geringfügig veränderbar
- 9.2  Ortsrandeingrünung als Pflanzstreifen
mit einem Strauch nach Artenliste je 2,00 m²,
innerhalb des Sichtdreieckes nicht höher als 0,80 m
- 9.3 Für die Sträucher sind Pflanzabstände von 2,00 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen
Flächen und 1,50 m zum Gebäude einzuhalten.
- 9.4  Ausgleichsfläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
(Anlage 1 zum Bebauungsplan)
Pflanz- und Pflegegebote in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
des Landratsamtes Ebersberg
- 9.5 Befestigte Flächen
Die Freiflächen sind räumlich und hinsichtlich der Oberflächenbeläge zu gliedern.
Grundsätzlich sind alle Beläge außerhalb der Erschließungsstraßen wasserdurchlässig zu
gestalten, sofern nicht wasserwirtschaftliche Aspekte dagegen sprechen.
- 9.6 Fassadenbegrünung
Bei Fassadenflächen über 50,00 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine
Fenster oder Türen aufweisen, ist pro angefangene 5,00 m² Wandfläche eine Kletter-
pflanze zu setzen.
- 9.7 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem
Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m
hohen und 4,00 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 9.8 Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 9.9 Planerische Umsetzung
In Verbindung mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan
einzureichen.
- 9.10 Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen, die der
Fertigstellung der Gebäude folgt.
- 9.11 Artenliste
9.11.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

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

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

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

9.11.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

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	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus catharica	Kreuzdorn


10. Schutzbereiche

10.1  Anbauverbotszone 20 m

11. Verkehrsflächen

11.1  Private Zufahrt

11.2  Straßenbegrenzungslinie

11.3  Öffentliche Verkehrsfläche mit Linksabbiegespur

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern,
z. B. 3/135


Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

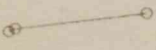
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.


12. Wasserwirtschaft

- 12.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 12.2 Schmutzwasserentsorgung
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst ab Anschluss an die zentrale Kanalisation des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost zulässig.
Der Schmutzwasseranfall aus jedem einzelnen Betrieb bzw. jeder Wohnung darf nicht größer als 0,4 l/sec. und 1,2 cbm/Tag je ha Netto-Baufläche sein.
- 12.3 Dachabwässer und Oberflächenwasser werden über vorgeschaltete Absetzschächte in das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken abgeleitet.
- 12.4 Verunreinigtes Niederschlagswasser von Manipulations- oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgefüllt, oder auf denen mit derartigen Stoffen umgegangen wird, darf nicht versickert werden, sondern ist in die Abwasserkanalisation einzuleiten. Da die Einleitmengen begrenzt sind, kann eine Zwischenspeicherung und/oder eine Überdachung derartigen Flächen notwendig sein. Die Flächen sind wasser- und mediumdicht auszuführen und gefällemäßig abzugrenzen.
- 12.5 Löschwasser, welches erheblich verunreinigt sein kann, ist aufzufangen und über Abfuhr oder nach Zustimmung vom Kanalnetzbetreiber über Einleitung in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

1. Vermessung

1.1  Maßzahl in Metern (z. B. 7,0 m)

1.2  Bestehende Grundstücksgrenzen

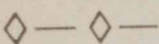
1.3  Zu entfernende Grundstücksgrenze

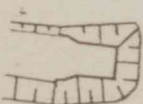
1.4 **438** Flurstücksnummern (z. B. 438)


1.5 **①** Parzellennummern (z. B. 1)

1.6 **E|O|D|V** Ortsdurchfahrtsgrenze Erschließungsbereich (E/OD)

1.7 **V|O|D** Ortsdurchfahrtsgrenze Verknüpfungsbereich (V/OD)

2.  Erdgas-Hochdruckleitung unterirdisch

3.  Bestehendes Regenwasser-Rückhaltebecken

4.  Gebäudeteil innerhalb der Anbauverbotszone

5. Brand- und Katastrophenschutz

5.1 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 und DIN 14090 entsprechen.

5.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen. Es sind 2 400 l/min an Löschwasser auf zwei Stunden zu sichern. Die Löschwassermenge ist auch im Umkreis von 300 m um später neu zu errichtende bauliche Anlagen zu gewährleisten.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

7. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten ergeben, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

8. Die Bauarbeiten sowie die Erschließungsarbeiten dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung der Aufgrabungskontrolle der SWM begonnen werden (Tel. 089/2361-3178 oder 3171).

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 03. 04. 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 09. 04. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 16. 06. bis 18. 07. 2003.

3. **Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. 07. 2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 08. bis 19. 09. 2003 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07. 08. 2003 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. **Verfahren bei Planungsänderung:**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. 10. 2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von zwei Wochen zugesandt.

5. **Satzung:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06. 11. 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als ... beschlossen.

Oberpframmern, den **01. Dez. 03**

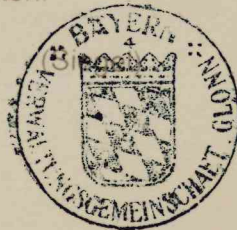


Rottmayer
Rottmayer, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **07. Jan. 04** 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 **08. Jan. 04**



Rottmayer
Rottmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Münchener Straße II"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

- Entwurf vom 03. 04. 2003
- Fassung vom 12. 06. 2003
- Fassung vom 31. 07. 2003
- Fassung vom 16. 10. 2003
- Fassung vom 06. 11. 2003

Falkenberg, den 06. 11. 2003

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 08091/5698-9

Hans Baumann

