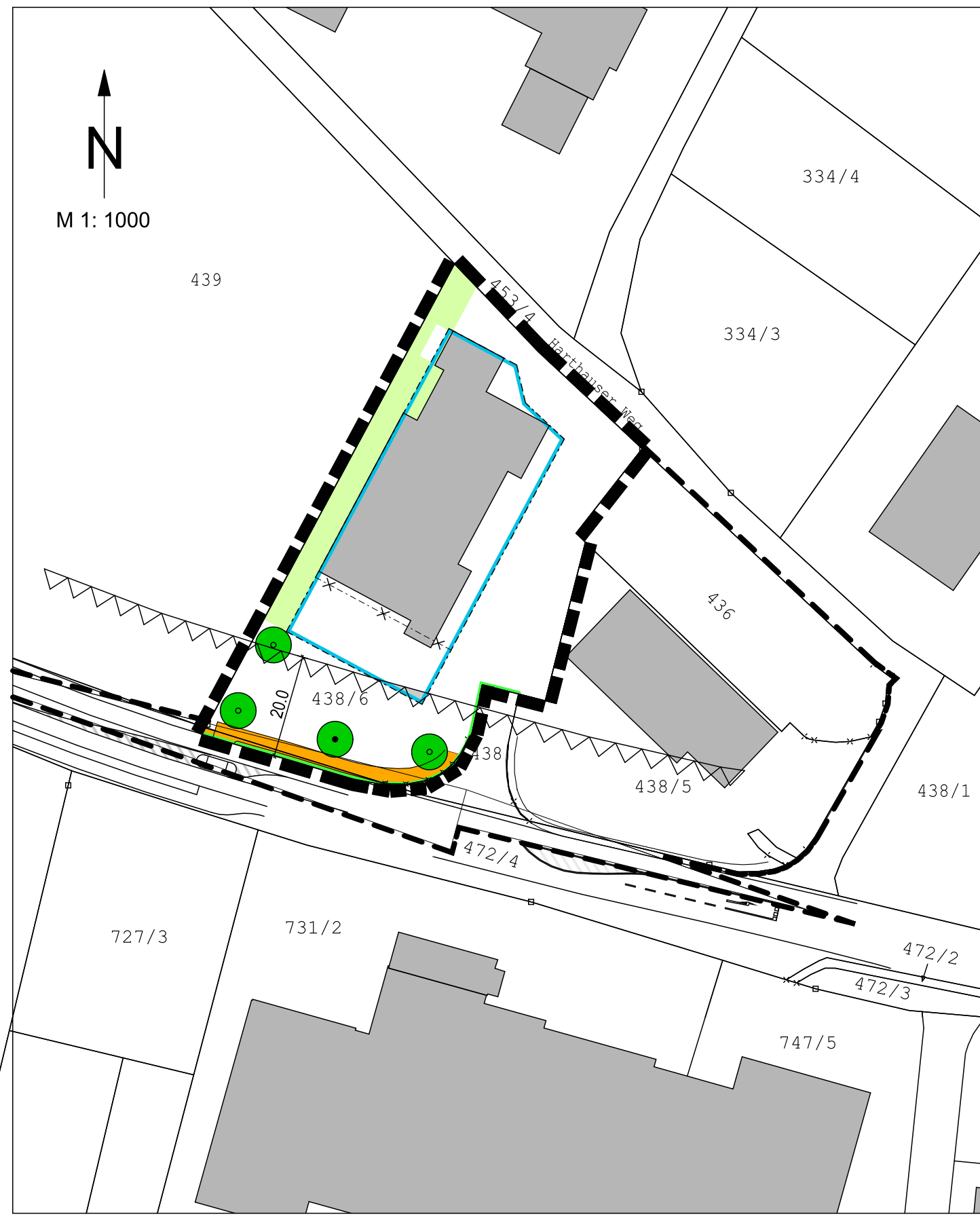


1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

"Münchener Straße II"

Gemeinde Oberpfarrmarn, Landkreis Ebersberg



1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung

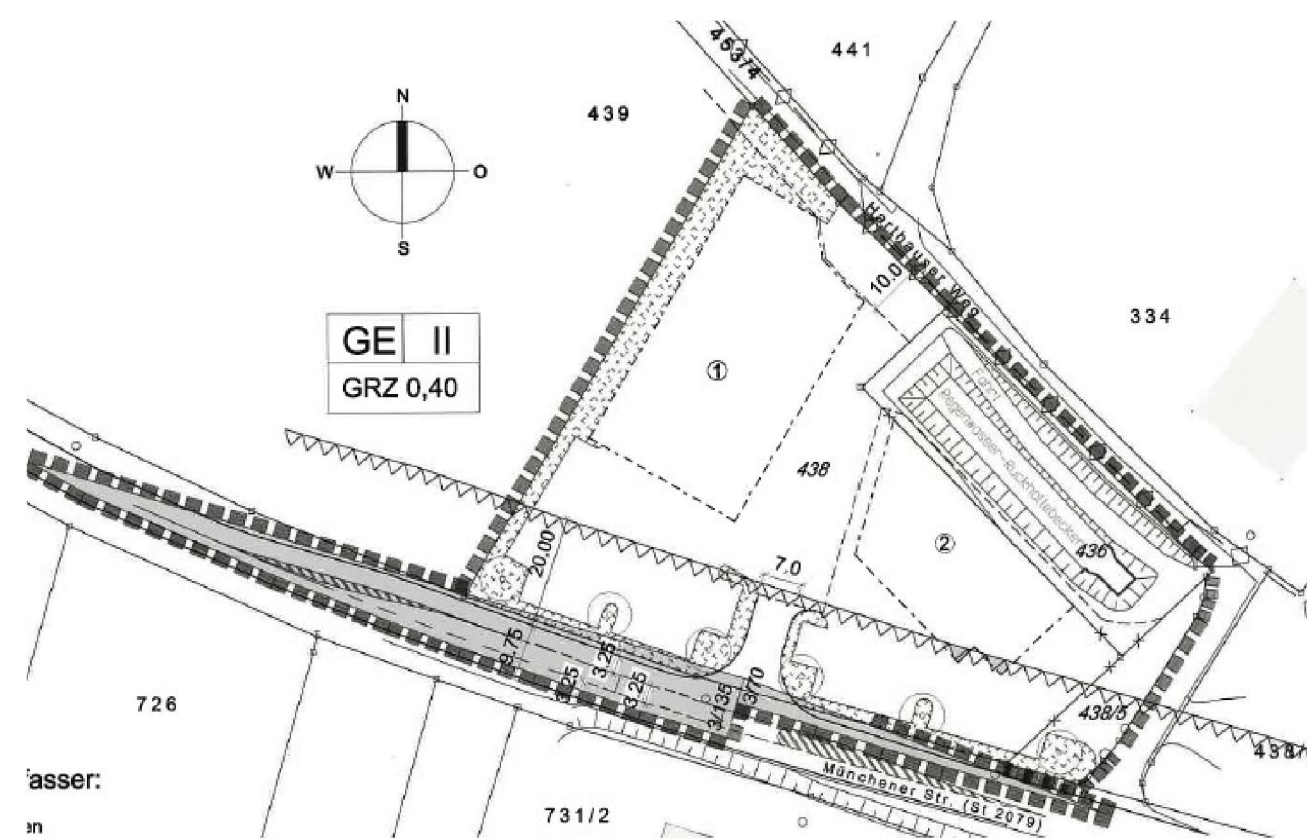
„Münchener Straße II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung

im Bereich des Flurstückes Nr. 438/6, Gemarkung Oberpfarrmarn,
Gemeinde Oberpfarrmarn, Landkreis Ebersberg

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

Die Gemeinde Oberpfarrmarn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (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 rechtswirksamen Bebauungsplan „Münchener Straße II“ i. d. F. v. 06. 11. 2003 (kein Maßstab – zur Maßentnahme nicht geeignet)

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Münchener Straße II“ i. d. F. v. 06.11.2003, sofern diese nicht durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung aufgehoben und neu festgesetzt werden. Ein Verweis auf die jeweils zu ändernden Ziffern des Ursprungsbebauungsplanes wird **fett kursiv** angegeben.

A Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
2. Gestaltung der Gebäude
 - 2.1 **A 5.1 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Abmessungen:

Parzelle 1
Max. Gebäudelänge: 67,00 m
Max. Gebäudebreite: 27,00 m
 - 2.2 **A 5.2 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Verkaufsflächen:

Parzelle 1
Max. Verkaufsfläche: 1200 m ²
 - 2.3 **A 5.4.1 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Satteldächer mit mittigem First
Dachneigung 15° bis 25°
Flachdächer oder Pultdächer über max. 25 % der Gebäudegrundfläche.
Abgesetzte oder angepultete Dachflächen müssen einen Höhenversatz von mind. 0,50 m aufweisen.
 - 2.4 **A 5.6 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Dachüberstände
Mind. 0,80 m, max. 1,20 m an Giebel und Traufe des Hauptdaches
Attika-Ausbildungen von mehr als 0,50 m Höhe sind unzulässig.
3. Werbeanlagen
 - 3.1 **A 8 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberpfarrmarn i. d. F. v. 18. 05. 2011.
 - 3.2 **Zusätzlich wird festgesetzt:**
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
4. Grünordnung
 - 4.1 **A 9.1 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Zu pflanzender Großbaum
Hochstamm, StU 16 – 18 cm, Tilia cordata (Winterlinde)
Anzahl verbindlich, Lage geringfügig veränderbar
 - 4.2 **Folgende Festsetzung wird zusätzlich aufgenommen:**
Zu erhaltender Baum

- 4.3 **A 9.2 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
 Ortsrandeingrünung als Pflanzstreifen mit einem Strauch nach Artenliste je 2,00 m²

- 4.4 **A 9.5 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:**
Befestigte Flächen
Die Freiflächen sind räumlich und hinsichtlich der Oberflächenbeläge zu gliedern. Grundsätzlich sind alle Beläge von Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten, sofern nicht wasserwirtschaftliche Aspekte dagegen sprechen.
- 4.5 **A 9.11.1 wird wie folgt geändert:**
Die Esche (Fraxinus excelsior) wird aus der Artenliste, heimischer, großkroniger Laubbäume, ersatzlos entfernt.
- 4.6 **Artenschutz am Gebäude**
An der Westfassade sind mindestens fünf Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Haussperling, Schwalben) an geeigneten Standorten anzubringen bzw. in Dachflächen und Fassaden zu integrieren.
- 4.7 **Insektenschutz**
Für die Außenbeleuchtung am Gebäude sowie für die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- 4.8 **Monitoring**
Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.
Folgende Ziele sind dabei zu berücksichtigen:
 - Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen,
 - Feststellung, dass die Eingrünungs- und Artenschutzmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
 - Feststellung der Wirksamkeit von Eingrünungsmaßnahmen,
 - Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Eingrünungsmaßnahmen und
 - Feststellung von zuvor nicht erkannten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen des Monitorings wird die Gemeinde nach Realisierung der Planung prüfen, ob die festgesetzten Vermeidungs-, Eingrünungs- und Artenschutzmaßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten wurden, bzw. ob zuvor nicht erkannte Umweltauswirkungen auftreten.
Die erforderliche Zeitdauer der Überwachung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

5. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Gehweg

B Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Münchener Straße II“
2. Aufzuhebende Baugrenze

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Oberpfarrmarn hat in der Sitzung vom 05. 12. 2019 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
Dies wurde am 17. 12. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 05. 12. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. 01. 2020 bis 03. 03. 2020 beteiligt.
3. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05. 12. 2019 wurde mit Begründung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. 01. 2020 bis 03. 03. 2020 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 22. 01. 2020 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. 04. 2020 die Bebauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 23. 04. 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberpfarrmarn, den 08. 05. 2020 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
5. **Ausgefertigt:**
Oberpfarrmarn, den 11. 05. 2020 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
6. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 12. 05. 2020. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberpfarrmarn, Münchener Str. 16, 85667 Oberpfarrmarn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Oberpfarrmarn, den 13. 05. 2020 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung

„Münchener Straße II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemeinde Oberpfarrmarn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 05. 12. 2019
Fassung vom 23. 04. 2020

Oberpfarrmarn, den 23. 04. 2020

Andreas Lutz, Erster Bürgermeister
Gemeinde Oberpfarrmarn
Münchener Str. 16, 85667 Oberpfarrmarn
www.gemeinde-oberpfarrmarn.de

Falkenberg, den 23. 04. 2020

Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de