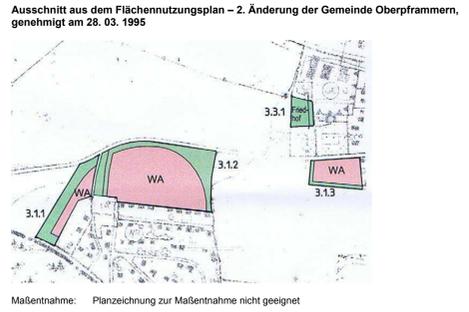




Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung
„Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet
„Siegersbrunner Straße“
Gemeinde Oberpfarrmarn, Landkreis Ebersberg

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 4 c, 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722), der Art. 61 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 Gesetz vom 24. 07. 2015 (GVBl. S. 296), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung als



Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet

A Festsetzungen zum Bebauungsplan „Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“

- 0 Geltungsbereich**
- 0.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“
- 1 Art und Maß der Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Anlagen nach BauNVO § 4 Abs. 3.
- 1.2 **GR ges. 280** Max. Grundfläche (GR) 280 m² als Summenmaß für Haupt- und Nebenanlagen
- 1.3 **GR 160** Max. Grundfläche für Hauptanlagen
- 1.4 **II** Max. zwei Geschosse
- 1.5 **GF 320** Max. Geschossfläche (GF) 320 m²
- 1.6 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Gebäude beschränkt.
- 1.7 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig bis zu einer max. Firsthöhe von 3,00 m und einer max. Grundfläche von 2,5 % der Grundstücksfläche
- 1.8 Max. Wandhöhe
Parzellen 1 bis 7 4,80 m
Parzelle 8 5,40 m
Parzellen 9 bis 21 6,30 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt, wie in der folgenden Tabelle in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt, bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- | Parzelle Nr. | Höhe in m üNN | Parzelle Nr. | Höhe in m üNN |
|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 1 | 592,15 | 12 | 592,45 |
| 2 | 592,25 | 13 | 592,35 |
| 3 | 592,25 | 14 | 592,35 |
| 4 | 592,35 | 15 | 592,25 |
| 5 | 592,35 | 16 | 592,40 |
| 6 | 592,30 | 17 | 592,45 |
| 7 | 592,25 | 18 | 592,65 |
| 8 | 592,15 | 19 | 592,75 |
| 9 | 592,25 | 20 | 592,75 |
| 10 | 592,25 | 21 | 592,75 |
| 11 | 592,30 | | |

- 2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- 2.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3 Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 3.1 Flächen für Garagen und Carports
- 3.2 Abweichend von der festgelegten Abgrenzung können Carports bis auf einen Abstand von mind. 3,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken.
- 3.3 Maximale Abmessungen für Garagengebäude und Carports:
Länge 9,00 m; Breite 6,00 m
- 3.4 Garagen können auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.
- 3.5 Stellflächen und private Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist oberflächennah zu versickern.
- 3.6 Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberpfarrmarn in der Fassung vom 18. 05. 2011 ist einzuhalten, sofern nicht andere Festsetzungen getroffen wurden.
- 4 Verkehrsflächen und Erschließung**
- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche.
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Sichtreich mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/70.
- Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz auf einer Höhe von mind. 2,50 m.
- 5 Grünordnung**
- 5.1 Zu pflanzender Einzelbaum nach Artenliste: großkronige oder kleinkronige Laubbäume (Lage ungefähr)
- 5.2 Öffentliches Grün als Schotterrasen

- 5.3 Es ist je angefangene 500,00 m² Grundstücksfläche mind. ein groß- oder ein kleinkroniger Baum nach Artenliste zu pflanzen.
- 5.4 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Schenzypressen) in allen Arten.
- 5.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 5.6 Artenliste
- 5.6.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12-14 cm, 2 x v. mit Ballen
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix alba | Silberweide |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
- 5.6.2 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 |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus arbutifolia | Wildbirne |
| Ulmus minor | Feldulme |
| alle Obst- und Nussbäume, | heimische Arten |
- 5.6.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm,
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasselnuß |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Salix aurita | Ohrchenweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkräutchen |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

- 6 Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Max. Länge Hauptgebäude: 16,00 m
Max. Giebelbreite Hauptgebäude: 11,00 m
- 6.2 Gestaltung des Daches
- 6.2.1 Hauptfirstrichtung
- 6.2.2 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach oder Walmdach auszubilden. Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.
- 6.2.3 Dachneigung 25° bis 33°
- 6.2.4 Die Dachneigung von Garagen und Carports ist dem Hauptgebäude anzugleichen; bei Sattel- und Walmdächern sind Abweichungen bis 3° von der Dachneigung des Hauptgebäudes (25° bis 33°) zulässig.
- Angepulverte Dächer z. B. von Garagen und Carports, Wintergärten, u. a. sind von der Hauptdachfläche deutlich abzusetzen, die Dachneigung muss mind. 10° betragen und darf max. die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- 6.2.5 Als Dachendeckung für Hauptgebäude und Garagen werden kleinteilige Platten in Rot, Braun oder Anthrazit festgesetzt. Angepulverte Dächer dürfen mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. Bleendeckung ist nicht zulässig.
- 6.2.6 Untergeordnete Vorbauten analog Art 6 Abs. 8 Nr. 2 wie Wintergärten, Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen u. a. sind in Sonderdachformen zulässig, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 6.2.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebelwänden zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudebreite festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0,5 m vorspringen. Sie müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben.
- 6.2.8 Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0,5 m mit eigener Firstausbildung.
- 6.2.9 Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung; sie sind jedoch für die Abstandsflächenberechnung nach BayBO heranzuziehen.
- 6.2.10 Dachgauben sind zulässig bei einem Dachneigungswinkel von 28° und mehr.

- 6.2.11 Sie sind als Satteldachgauben auszuführen, müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben und zum Organ des Hauptdaches mind. 2,0 m Abstand einhalten. Die maximale Ansichtsbreite beträgt 2,50 m.
- 6.2.12 Dachanschnitte sind unzulässig.
- 6.2.12 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0,60 m, höchstens jedoch 1,20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 6.3 Solaranlagen
Aufgeständerte und freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 7 Einfriedungen**
- 7.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als sockellose Holz- oder Metallzäune mit senkrechten und waagrechten Stäben und einer Höhe von max. 1,20 m über Straßenebenkante auszubilden. Sogenannte Lägerzäune sind nicht zulässig.
- 7.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1,20 m hohe sockellose Maschendrahtzäune mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 7.3 Alle Zäune müssen offen sein für Kleintierwanderungen.

- 8 Aufschüttungen und Abgrabungen**
- 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis maximal 0,50 m ab der natürlichen Geländeoberkante.
- 8.2 Offene Lichtschächte ohne Rostabdeckung sind nur einmal je Gebäude zulässig, und zwar an einer straßenabgewandten Fassade, max. 3,0 m lichte Weite zur Außenwand an der Böschungskrone, max. 4,0 m breit, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Außentreppen sind zusätzlich möglich und von dieser Festsetzung nicht berührt.
- 8.3 Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind zulässig bis 0,40 m Höhe aus Naturstein-Trockenmauerwerk.

B Festsetzungen zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Siegersbrunner Straße“

- 0 Geltungsbereich**
- 0.1 Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Siegersbrunner Straße“
- 1 Festsetzungen durch Text**
- 1.1 Die Festsetzung als „öffentliche Fläche mit Pflanzgebot“ wird aufgehoben und die Fläche den Baugrundstücken zugeschlagen.

- C Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Zu entfernende Grundstücksgrenzen
4. Höhenschichtlinien in Metern über Normalnull, z. B. 573,0
5. WA-Grenze rechtswirksamer Flächennutzungsplan
6. 767 Flurstücksnummer, z. B. 767
7. 1 Parzellennummer, z. B. 1
8. Immissionsschutz
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
- 8.2 Zur Sicherstellung möglichst ruhiger Schlafverhältnisse sollten, soweit planerisch möglich, Schlaf- und Kinderzimmer der Bauparzellen 1 bis 4 an der Siegersbrunner Straße auf die lärmabgewandte Gebäudesite situiert und über diese Gebäudesite belüftet werden.
9. Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberpfarrmarn anzuschließen.
- 9.2 Schmutzwasserversorgung
Alle Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage des gKu VE München-Ost, Betriebsbereich Abwasser, anzuschließen.
- 9.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Rückhaltung über Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.
- 9.4 Die Baugrunderkundung des Fachbüros Crystal Geotechnik Wasserburg, Bericht B155054 vom 18. 05. 2015 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn und in der Gemeindekanzlei Oberpfarrmarn, Münchener Straße 16, 85667 Oberpfarrmarn, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.

10. Brand- und Katastrophenschutz
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.
- 10.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
11. Altlasten
Altlasten sind meldepflichtig nach Art. 1 BayBodSchG.
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an der Einmündung Finkenweg/ Siegersbrunner Straße ist lt. Baugrunderkundung des Fachbüros Crystal Geotechnik Wasserburg, Bericht B155054 vom 18. 05. 2015 kleinräumig von verunreinigtem Auffüllmaterial auszugehen.
- Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfallungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.
12. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zufolge kommen, sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
13. Grundstückszufahrten
Die als Zufahrt dienenden Flächen des Straßenbegleitgrüns bzw. des Schotterrasens sind von den Anliegern auf eigene Kosten in derselben Art wie die Einfahrten zu befestigen und dürfen von den jeweiligen Anliegern als PKW-Stellflächen genutzt, jedoch nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

14. Grünordnung
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Rodungszeiten für Gehölze werden zwischen 01.10. und 29.02. festgesetzt.
15. Der Einsatz von regenerativen Energien wird ausdrücklich empfohlen.

D Verfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“ und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Siegersbrunner Straße“

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Oberpfarrmarn hat in der Sitzung vom 02. 07. 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Siegersbrunner Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Aufstellung wurde am 07. 07. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02. 07. 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a BauGB i. V. m. §§ 13 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 08. 2015 bis 29. 09. 2015 beteiligt.
3. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02. 07. 2015 wurde gemäß § 13 a BauGB i. V. m. §§ 13 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 08. 2015 bis 29. 09. 2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20. 08. 2015 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03. 12. 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 18. 12. 2015 bis 19. 01. 2016 erneut beteiligt.
5. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03. 12. 2015 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 18. 12. 2015 bis 19. 01. 2016 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10. 12. 2015 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
6. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04. 02. 2016 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 04. 02. 2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Oberpfarrmarn, den 05. 02. 2016 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
7. **Ausgefertigt:**
Oberpfarrmarn, den 19. 02. 2016 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung
„Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet
„Siegersbrunner Straße“
Gemeinde Oberpfarrmarn, Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung
„Siegersbrunner Straße – Bauabschnitt 2“
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet
„Siegersbrunner Straße“
Gemeinde Oberpfarrmarn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 02. 07. 2015
Fassung vom 03. 12. 2015
Fassung vom 04. 02. 2016

Entwurfsverfasser:
ARCHITECTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 04. 02. 2016

Hans Baumann, Entwurfsverfasser