

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Siegertsbrunner Straße"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Siegertsbrunner Straße

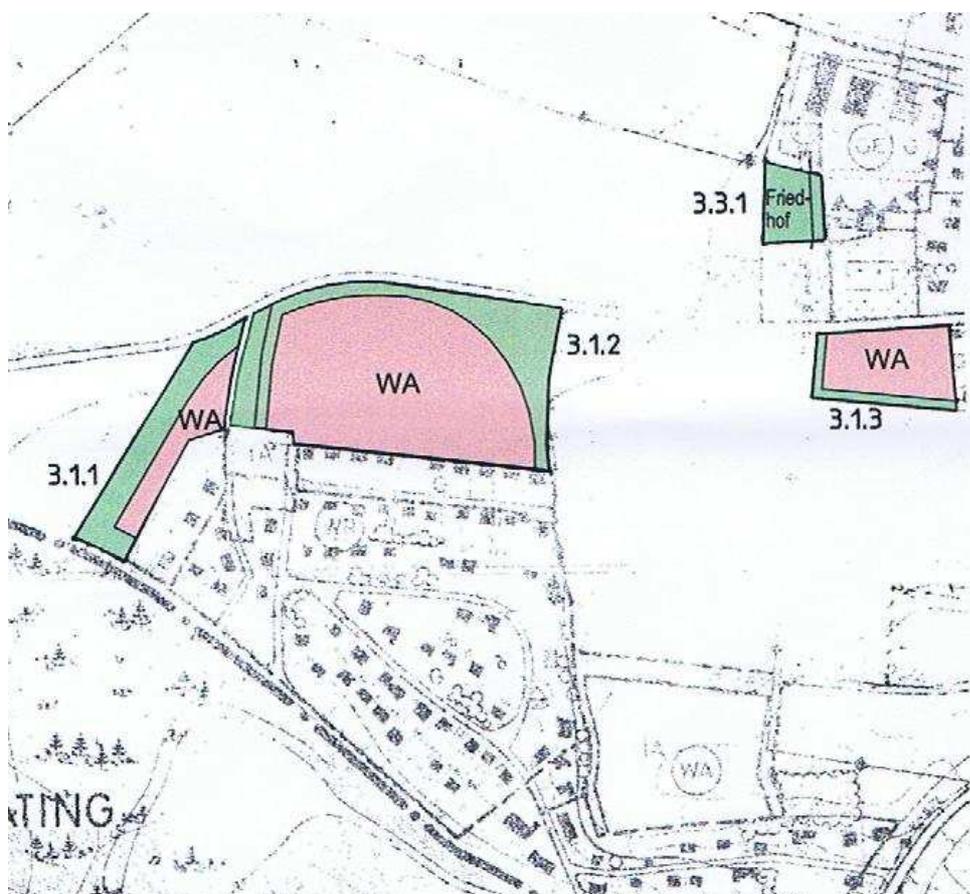
Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

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.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – 2. Änderung der Gemeinde Oberpframmern, genehmigt am 28. 03. 1995



Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A Festsetzungen

0. Geltungsbereich

0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 **II** Max. zwei Geschosse

1.3 Max. Geschossfläche: 320 m²

1.4 Max. Grundfläche: 160 m²

1.5 Die maximale Geschossfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden.

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 10 % der überbaubaren Fläche gem. Ziff. 1.4.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung bestimmt sich nach Art. 6 BayBO

2.3 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten, u.ä. wird die Überschreitung der Baugrenze auf max. 1.50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Fassadenlänge begrenzt.
Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und von der Grundstücksgrenze mind. 2.00 m Abstand einhalten. (Art. 6 BayBO bleibt unberührt.)

2.4 **O** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.5  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1  Flächen für Garagen

3.2 Maximale Abmessungen für Garagengebäude:
Länge 9,00 m; Breite 6,00 m

3.3 Garagen können auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.

- 3.4 Stellflächen und private Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist oberflächennah zu versickern.
- 3.5 Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.
Darüberhinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberpfammern in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

4. Verkehrsflächen und Erschließung

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  Sichtdreieck 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, deren Krone auf einer Höhe von mind. 2.50 m beginnt.

- 4.4 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.

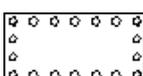
5. Grünordnung

- 5.1  Zu pflanzender Einzelbaum lt. Artenliste groß- oder kleinkronige Laubbäume (Lage ungefähr)

- 5.2  Öffentliches Grün als Schotterrasen

- 5.3  Privates Grün als Wiesenansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsgebiet 9 Alpenvorland)

- 5.4  Private Ortsrandeingrünung mit einem Gehölz je 5.00 m² aus Artenliste Sträucher und Kleinbäume, gruppenartig gepflanzt

- 5.5  Öffentliche Fläche mit Pflanzgebot mind. ein Gehölz je 5.00 m² aus der Artenliste Sträucher oder Kleinbäume, gruppenartig gepflanzt

- 5.6  Ökologische Ausgleichsfläche extern auf Fl. Nr. 1051, Gmkg. Oberpfammern
Pflanzgebot für heimische Obstbäume, Hochstamm, STU 12 –14 cm, Abstände 8 – 12 m, Schutz gegen Wildverbiss, extensive Nutzung der Fläche, keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, jährlich zweimalige Mahd ab 15. 06. jeden Jahres und Ersatzpflanzung für ausgefallene Bäume

- 5.7 Es ist je angefangene 600.00 m² Grundstücksfläche mind. ein groß- oder ein kleinkroniger Baum nach Artenliste zu pflanzen.
- 5.8 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.
- 5.9 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 5.10 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 5.11 Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 5.12 Artenliste
- 5.12.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstämme STU 16-18 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 |
- 5.12.2 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 pyraister | Wildbirne |
| Ulmus minor | Feldulme |
| alle Obst- und Nussbäume, heimische Arten | |
- 5.12.3 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 |

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
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Hauptfistrichtung

6.2	Max. Wandhöhe	
	Parzellen 1 bis 5	4.80 m
	Parzellen 6 bis 18	6.30 m

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

6.3	Max. Gebäudelänge:	15.00 m
	Max. Giebelbreite:	10.00 m

6.4 Gestaltung des Daches

6.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach oder Walmdach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.

6.4.2 Dachneigung
27° bis 33°

6.4.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer parallel zur Neigung der Hauptdachfläche zulässig.

6.4.4 Als Dacheindeckung werden kleinteilige Platten in Rot, Braun oder Anthrazit festgesetzt.

6.4.5 Wintergärten und 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.

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

- 6.4.7 Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.
- 6.4.8 Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben und dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Sie unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung, sind jedoch für die Abstandsflächenberechnung nach BayBO heranzuziehen.
- 6.4.9 Dachgauben sind zulässig bei einem Dachneigungswinkel von 28° und mehr. Sie sind als Satteldachgauben auszuführen, müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben und zum Ortgang des Hauptdaches mind. 2.0 m Abstand einhalten. Die maximale Ansichtsbreite beträgt 2.50 m.
- 6.4.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4.11 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.

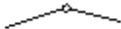
7. Einfriedungen

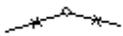
- 7.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als sockellose Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) und einer Höhe von max. 1.20 m über Straßenoberkante auszubilden. Zulässig sind auch Säulen aus Naturstein in einem Abstand von mind. 4.0 m.
- 7.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken 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 Tierwanderungen.

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 Stützmauern sind zulässig bis 0.60 m Höhe als Naturstein-Trockenmauerwerk.
- 8.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Profilpläne entlang jeder Fassade vorzulegen.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3.  Zu entfernende Grundstücksgrenzen
4.  Höhengichtlinien in Metern über Normalnull, z. B. 573.0
5.  Grenze rechtswirksamer Flächennutzungsplan
6. **767** Flurstücksnummer, z. B. 767
7.  Parzellennummer, z. B. 1
8. Immissionsschutz
- 8.1 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 5 an der Siegertsbrunner Straße auf die lärmabgewandte Gebäudesüdseite situiert und über diese Gebäudeseite belüftet werden.
9. Wasserwirtschaft
- 9.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberpfraammern anzuschließen.
- 9.2 Schmutzwasserentsorgung
Alle Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage des 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.
10. Brand- und Katastrophenschutz
- 10.1 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.
- 10.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
11. Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Realisierung der Bauvorhaben Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG

12. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen,
sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpfraammern hat in der Sitzung vom 10. 11. 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 12. 01. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. 12. 2010 hat stattgefunden vom 17. 01. 2011 bis 22. 02. 2011.

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 02. 12. 2010 hat stattgefunden vom 17. 01. 2011 bis 22. 02. 2011.

4. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07. 04. 2011 beschlossen.

5. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07. 04. 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. 07. 2011 bis 08. 08. 2011 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07. 04. 2011 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. 07. 2011 bis 08. 08. 2011 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 28. 06. 2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 06. 10. 2011 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v 06. 10. 2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberpfraammern, den (Siegel)

.....
Rottmayer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

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

Oberpfraammern, den

(Siegel)

.....
Rottmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Siegertsbrunner Straße"

Gemeinde Oberpfraammern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	10. 11. 2010
Fassung vom	02. 12. 2010
Fassung vom	07. 04. 2011
Fassung vom	06. 10. 2011

Entwurfsverfasser:



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

Falkenberg, den 06. 10. 2011

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser