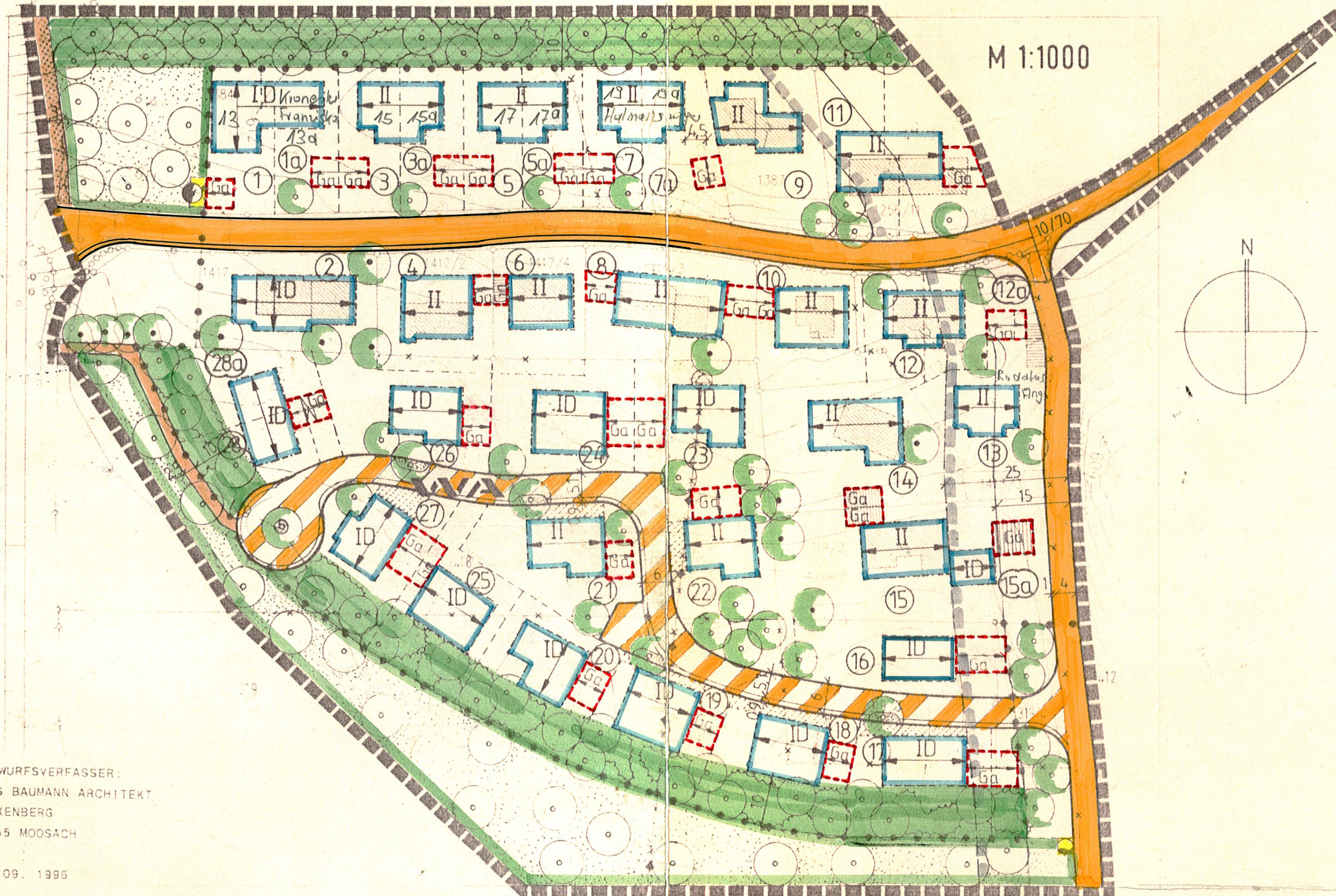


BEBAUUNGSPLAN "STEINSEESTRASSE"

umfassend die Grundstücke 1384, 1386, 1387, 1415/2, 1256/11, 1256*, 1421/1, 1421/6, 1417/2, 1417/4, 1417/3, 1417/1, 1413/2, 1413/3, 1411*, 319/1, 319/2, 319/3, 319/4, 1413/1*, 319*, 1418 (* = Teilfläche).



ENTWURFSVERFASSER:
HANS BAUMANN ARCHITEKT
FALKENBERG
85665 MOOSACH

12. 09. 1996

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"STEINSEESTRASSE"

GEMEINDE OBERPFAMMERN, 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 § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 7 Abs. 1, Art. 96 Abs. 1 Ziff. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 01. 90, BGBl. I S. 133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - 1990 vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG .

Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

"STEINSEESTRASSE"

Parzelle	Grundstücks- fläche qm	max. Wand- höhe m	max. Grund- fläche qm	max. Geschoß- fläche qm	max. Höhe Oberk. Fertigfußboden Erdgeschoß
1 + 1a	802	4.75	280	560	612.00
2		4.75	268	536	0.25 m über Straßenniveau 612.50
3 + 3a	754	5.20	210	420	0.25 m ü.Str.
4		6.00	174	348	612.90
5 + 5a	753	5.60	210	420	0.25 m ü.Str.
6		6.00	142	284	613.30
7 + 7a	823	6.00	210	420	0.25 m ü.Str.
8		6.00	240	480	613.00
9		6.00	164	328	0.25 m ü.Str.
10		6.00	170	340	wie Bestand
11 + 11a		6.00	234	469	0.25 m ü.Str.
12 + 12a		6.00	186	372	613.00
13		6.00	129	258	0.25 m ü.Str.
14		6.00	214	428	611.20
15		6.00	188	376	wie Bestand
15a		4.50	63	126	wie Bestand
16	785	4.50	150	300	wie Bestand
17	973	4.50	150	300	609.80
18	681	4.50	166	332	609.80
19	681	4.50	166	332	609.80
20	680	4.50	166	332	610.00
21	684	5.20	166	332	610.20
22	622	5.20	166	332	610.80
23	683	4.75	174	348	610.75
24	642	4.75	174	348	611.25
					611.00

Parzelle	Grundstücks- fläche qm	max. Wand- höhe m	max. Grund- fläche qm	max. Geschoß- fläche qm	max. Höhe Oberk. Fertigfußboden Erdgeschoß
25	645	4.50	166	332	610.50
26	649	4.75	166	332	610.80
27	666	4.50	166	332	610.80
28	424	4.50	90	180	610.50
28a	549	4.50	90	180	610.75

Bei Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen (II) lt. Pkt. A 1.8 ist es auch zulässig, bei Einhaltung einer max. Firsthöhe die Dachneigung auf max. 33° zu erhöhen. Die hierfür gültige Firsthöhe beträgt:

max. 7.85 m bei Wandhöhe von 5.20 m
max. 8.25 m bei Wandhöhe von 5.60 m
max. 8.65 m bei Wandhöhe von 6.00 m

Festsetzungen zur Bauweise

Auf folgenden Parzellen sind nur Einzelhäuser zulässig:

4, 6, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27.

Auf folgenden Parzellen sind nur Doppelhäuser zulässig:

15 + 15 a, 28 + 28 a.

Auf folgenden Parzellen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig:

1 + 1 a, 2, 3 + 3 a, 5 + 5 a, 7 + 7 a, 8, 9, 11 + 11 a, 12 + 12 a, 14.

A) FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

0.1 ■■■■■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(Die weitere Numerierung erfolgt bis einschl. Pkt. 26 analog § 9 Abs. 1 BauGB.)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2 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.
Bei Holzbauten ist der passive Brandschutz zu beachten. Kinderspielgeräte bedürfen keiner Genehmigung (Art. 69 BayBO).
- 1.3 ●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Geschoßfläche, durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Grundfläche fixiert.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.5 Die höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes ist in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgesetzt.
Die maximale Geschoßfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.
Bei Grundstücksteilung (Doppelhäuser) innerhalb eines Bauraumes ist jeweils nur der dem Grundstücksanteil entsprechende Geschoßflächenanteil bzw. Grundflächenanteil zulässig.
- 1.6 Die höchstzulässige Größe der Grundfläche innerhalb eines Bauraumes ist in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgesetzt.
- 1.7 **ID** Max. Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig. Soweit die übrigen Festsetzungen es zulassen, darf das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß darstellen.

1.8 II Max. zwei Vollgeschosse

1.9 Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.1.1 ~~-----~~ Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

2.2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist im Sinne von Pkt. 2.2.2 in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2.2.2 Für Erker, Balkone, Außentrepfen 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.)

2.2.3 Abweichend zu Art. 6 BayBO wird für die Westseite des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 9 im Rahmen des genehmigten Bestandes Grenzbebauung festgesetzt.

2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 ~~-----~~ Flächen für Garagen

4.2 Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.

4.3 Überbauungsrecht

Für Garagen mit einseitiger Grenzbebauung ist vom angrenzenden Grundstücksnachbarn ein Überbauungsrecht von mind. 0.50 m inkl. Dachrinne zu gewährleisten.

4.4 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 müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern.

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

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

4.7 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

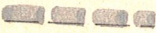
5. entfällt

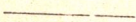
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

7. - 9. entfällt


10. Verbots- und Beschränkungszonen


10.1  Baumfallschutzzone 25.00 m
Es sind grundsätzlich nur Garagen und Nebengebäude ohne Wohnnutzung zulässig.

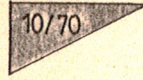
10.2  Baumfallschutzzone 15.00 m
Es ist grundsätzlich keine Bebauung zulässig.


10.3 Ausnahmen zu 10.1 und 10.2:
Sind durch die besonderen Gegebenheiten, wie Grundstücksgröße, Baubestand oder genehmigter Vorbescheid, Baugrenzen innerhalb der Baumfallschutzzone festgesetzt, so ist für die darauf zu errichtenden Gebäude eine Haftungsausschlußklärung des Bauwerbers zugunsten des Waldbesitzers abzugeben. Für Gebäude mit Wohnnutzung ist darüberhinaus ein statischer Nachweis zu führen, der die Gefährdung von im Gebäude befindlichen Personen durch fallende Bäume ausschließt.
Diese Festsetzungen gelten für die Parzellen 11, 11 a, 12 a, 13 und 15 a.


11. Verkehrsflächen und Erschließung


11.1  Straßenverkehrsfläche


11.2  Straßenbegrenzungslinie

11.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern (z. B. 10/70).
Innerhalb der Sichtdreiecke 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.


11.4  Pflasterfeld mit Baumpflanzung


11.5  Wendehammer, Durchmesser 16.00 m, mit Freihaltezone 1.00 m

11.6  Landwirtschaftlicher Feldweg

11.7  Fußweg

12. Versorgungsflächen

12.1  Fläche für Trafostation

12.2  Unterflurpumpstation

12.3 Die Kabelverteilerkästen werden an der Grenze der Straßenfläche auf Privatgrund angeordnet.

13. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen




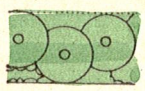
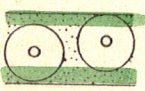
25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind je angefangene 250.00 qm Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen.

Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern nach Pflanzliste vorzusehen.

25.1.1 Der Anteil an Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gem. Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.

25.2 In Vorgärten ist das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen

und blaunadeligen Nadelgehölzen unzulässig.

- 25.2.1 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.
- 25.2.2 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 25.3  Zu pflanzender Einzelbaum
- 25.4  Zu erhaltende Einzelbäume
Dargestellt sind nur Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 1.00 m; keine Obstbäume; die Lage ist ungefähr und nicht eingemessen.
- 25.5  Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
Mind. ein Gehölz je 4.00 qm.
Dabei muß der zahlenmäßige Anteil an Groß- und Kleinbäumen je mind. 10 % betragen. Die Bäume sind gruppenartig anzupflanzen. Die Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Der Pflanzgürtel wird von der Gemeinde bepflanzt und von den angrenzenden Grundstückseigentümern übernommen und gepflegt.
- 25.6  Gliedernde Begrünung des Baugebietes zur Streuobstwiese entsprechend Pkt. 25.5 mit mind. einem Gehölz je 20.00 qm.
Der Pflanzgürtel wird von den Grundstückseigentümern angelegt und gepflegt.
- 25.7  Streuobstwiese
Als Bepflanzung werden heimische Obstbäume festgesetzt, 4 x v. aus extra weitem Stand, Pflanzdichte mind. 1 Obstbaum auf 150.00 qm Fläche.
Besondere Pflegefestsetzungen:
Max. zweimal jährliche Maht, Ende Juni (nach dem Aussamen) und im Herbst (kurz vor der Obsternte). Das Mähgut muß abgeräumt werden. Das Mähgut und der Obstbaumschnitt sind für die Kompostierung zu nutzen.
Mittel zur Schädlings- und Pilzbekämpfung sind nicht zulässig.
Die Streuobstwiese wird durch Grunddienstbarkeit mit den Auflagen nach Bebauungsplan gesichert.
Eine Einfriedung der Streuobstwiese ist nicht zulässig.
- 25.8 Sicherstellung des Pflanzraumes:
- 25.8.1 Mutterbodenbedarf im gewachsenen Gelände
Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Sträucher: Auftrag 40 cm
Rasen: Auftrag 25 cm
- 25.8.2 Pflanzraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen
Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder Gleichwertiges mit mind. 1.60 m Durchmesser und einer Höhe von

0.60 m gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern; Baumscheiben sind mit Rasenpflaster oder bodendeckenden Gehölzen zu gestalten.

25.9 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 qm Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

25.10 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.

25.11 Auf den Parzellen 17, 17 a, 18, 19, 21, 22 und 27 werden die Vorgartenbereiche als zaunfreie Bereiche festgesetzt.

25.12 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

25.13 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1.5 m hohen und 1.0 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.

25.14 Pflanzliste

25.14.1 Für die Einzelbäume und die Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl, mit Angabe der Mindestgröße:

25.14.2 Großbäume
Hochstämme bzw. Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung STU 18/20, Ballenware

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus silvatica	Rotbuche
Picea abies	Fichte *
Pinus silvestris	Kiefer *
Populus tremula	Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Esche

* werden anteilmäßig auf 20 % begrenzt

25.14.3 Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m) als Halb- und Hochstamm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung STU 14/16

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
alle Obst- und Nußbäume	

25.14.4

Sträucher
2 x v. 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche (rot)
Prunus padus	Traubenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis	Berberitze

26. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 26.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang nach Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 26.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1 x längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

27. Vermaßung

- 27.1 ~~x 6 x~~ Vermaßung in Metern, z. B. 6.00 m

28. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gilt grundsätzlich für den gesamten Bebauungsplan. Sind jedoch einzelne Festsetzungen mit WA oder MD gekennzeichnet, so gelten sie jeweils nur für den Bereich dieser Nutzungsart.

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 98 BayBO zu baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete Baukörperform
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen

28.1 ← → Hauptfirstrichtung

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

28.2 Höhenentwicklung der Gebäude

28.2.1 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). Die maximalen Wandhöhen für ID und II sind in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgelegt.

Die max. Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens ist in der Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für jede Parzelle gesondert festgesetzt. Für neue Parzellen ist diese Höhe auf NN, für den Bestand auf die Straße bzw. die vorhandenen Höhen bezogen.

28.2.2 Ein Kniestock ist zulässig, soweit die festgelegten Wandhöhen nicht überschritten werden. Über dem 1. Obergeschoß ist auch bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhe nur ein konstruktiver Kniestock von max. 0.30 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette.

28.3 Form und Gestaltung der Baukörper

28.3.1 Der Grundriß der Hauptbaukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

28.3.2 Max. Gebäudelänge bei Einzelhäusern: WA 15.00 m
bei Doppelhäusern: WA 18.00 m
Im Bereich des MD sind die max. Gebäudelängen durch Baugrenzen festgelegt.
Max. Giebelbreite bei Einzelhäusern: WA + MD 10.00 m
bei Doppelhäusern: WA + MD 10.00 m

Die maximalen Maße können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden.

28.3.3 Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

28.3.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit

auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind trauf- und firstgleich und in gestalterischer Abstimmung auszubilden, wobei die Vorgaben des zuerst erstellten Hauses für den Nachbarn bindend sind.

- 28.4 Gestaltung des Daches
- 28.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 28.4.2 Dachneigungen
für ID gilt: Dachneigung 27° bis 33°
für II gilt: Dachneigung 25° bis 28°
Der Bestand genießt Bestandsschutz, auch wenn er nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.
- 28.4.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 0.80 m).
Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach zulässig.
Bei angebauten Garagen mit einer Breite über 4.00 m und im Falle, daß ein Absetzen der Dachfläche nicht möglich ist, muß die Firstrichtung senkrecht zum Hauptbaukörper verlaufen.
- 28.4.4 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.
- 28.4.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material in die Dachgestaltung einfügen.
Wintergärten und Anlehntreihäuser sowie Eingangs-, Balkon und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 28.4.6 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr.
- 28.4.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäuelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen.
- 28.4.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevor-

sprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

- 28.4.9 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig, ausgenommen Dachausstiegsluken.
- 28.4.10 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 28.4.11 Kamine dürfen nicht an traufseitigen Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 28.4.12 Offene Überdachungen z. B. von Stellplätzen müssen sich aus der Formensprache und den Materialien der Festsetzungen, insbesondere über Dachform und -deckung entwickeln.
- 28.4.13 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 1.00, höchstens jedoch 1.20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 28.5 Fassadengestaltung
- 28.5.1 Als Material für die Fassade sind Putzflächen und senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Oberflächen, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von verputzten Wandflächen weder durch Zeichnung noch durch unterschiedliche Farbanstriche abgesetzt werden.
- 28.5.2 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o. ä. sind unzulässig.
- 28.5.3 Holzblockhäuser sind allgemein zulässig, soweit keine überstehenden Eckverbindungen ausgeführt werden.
- 28.5.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder aus solchen Flächen zu kombinieren. Flächen über 1.20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern, sodaß auch die einzelnen Glasfelder stehende Rechteckformate aufweisen. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Sonderformen sind zulässig, soweit sie sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
- 28.5.5 Balkone sind in Holz auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, sofern sie umlaufend sind und keine Gebäudeschnitte erfolgen.
- 28.6 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
- 28.6.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen o. ä. sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 28.6.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren

oder in baulichem Zusammenhang mit der Einfriedung unauffällig einzufügen.

28.6.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o. ä. sind unzulässig.

28.7 Einfriedungen

28.7.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Einfriedungssockeln ist grundsätzlich unzulässig. Mauern von geringer Länge sind in Verbindung mit Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenboxen zulässig. Die Oberflächengestaltung ist der Hausfassade anzupassen.

28.7.2 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.

28.7.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind ausnahmsweise max. 1.00 m hohe Maschendraht-einfriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig. Diese Ausnahme gilt nicht für die straßenseitige Einfriedung.

28.7.4 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

28.7.5 ~~Wand~~ Zaunfreie Vorgartenzonen

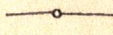
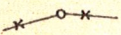
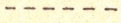
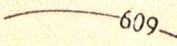




29. Wasserwirtschaft

29.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

29.2 Schmutzwasserentsorgung
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst ab Anschluß an die noch zu errichtende zentrale Kanalisation der Gemeinde Oberpfarrmarn im Abwasser-Zweckverband München-Ost zulässig.

29.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser und die Straßenentwässerung sind in den noch zu errichtenden gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten Ortsplanung
4.  Höhengichtlinien, z. B.
5.  Flurstücksnummer, z. B.
6.  vorhandene Wohngebäude
7.  vorhandene Nebengebäude
8.  20 kV-Freileitung (zum Abbau vorgesehen)
9. Immissionsschutz
 - 9.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
 - 9.2 Es wird empfohlen, Schlafräume inkl. Kinderzimmer bei Neuerichtung von Gebäuden entlang der Steinseestraße auf den von der Straße abgewandten Seiten anzuordnen.
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 § 3 DVBayBO entsprechen.
 - 10.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
 - 10.3 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 ent-

fernt sein. Die gesamten Fenster müssen direkt mit Leitern der Feuerwehr sicher erreicht werden können.

11.

Alllasten

Nach dem Wissensstand des Bürgermeisters und des gesamten Gemeinderates wurde die beplante Fläche seit jeher als landwirtschaftlicher Grund genutzt. Mit Alllasten irgendwelcher Art ist nicht zu rechnen.

12.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

13.

Grünordnung

Der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20. 07. 1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) ist zu beachten.



C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom ~~06. 04.~~ 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 10. 04. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberpframmern, den 10. 04. 1995



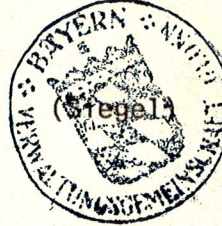
.....
1. Bürgermeister

W. W. W.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 20. 12. 1995 stattgefunden.

Oberpframmern, den 20. 12. 1995



.....
1. Bürgermeister

W. W. W.

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09. 05. 1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 06. 96 bis 29. 07. 96 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19. 06. 96 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberpframmern, den 19. 06. 1996



.....
1. Bürgermeister

W. W. W.

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12. 09. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Oberpframmern, den 12. 09. 1996



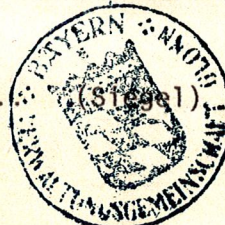
.....
1. Bürgermeister

W. W. W.

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT EBERSBERG:

Die Gemeinde hat den am 12. 09. 1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Steinseestraße" am .. **30. 09. 96** .. nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Oberpframmern, den .. **30. 09. 96** ..



.....
1. Bürgermeister

W. W. W.

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:
 Das Landratsamt Ebersberg hat mit Bescheid vom 11.10.1996
 Az. 610-4/2.Oberpfr. 19 klärt, daß der am 12.09.1996 als Satzung
 beschlossene Bebauungsplan "Steinseestraße" in der Planfassung
 vom 12.09.1996. gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoße, vor-
 ausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher be-
 zeichneten Auflagen.
 I.A.

Ebersberg, den 11.10.1996.....



Winkler
 (Genehmigungsbehörde)
 Winkler
 jur. Staatsbeamter

7. BEKANNTMACHUNG:
 Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der
 Amtstafel am 17.10.96. Der Bebauungsplan "Steinseestraße" mit
 Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den
 Amtsräumen der Gemeinde Oberpframmern zu jedermanns Einsicht bereit-
 gehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen
 Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der
 §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oberpframmern, den 17.10.96.....



Rotmayer
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "STEINSEESTRASSE"

GEMEINDE OBERPFRAMMERN

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF	VOM	20. 12. 1995
ENTWURF	VOM	01. 02. 1996
FASSUNG	VOM	09. 05. 1996
FASSUNG	VOM	12. 09. 1996



ENTWURFSVERFASSER:
 HANS BAUMANN, ARCHITEKT, FALKENBERG, 85665 MOOSACH

FALKENBERG, DEN 12. 09. 1996

Hans Baumann

Hans Baumann

