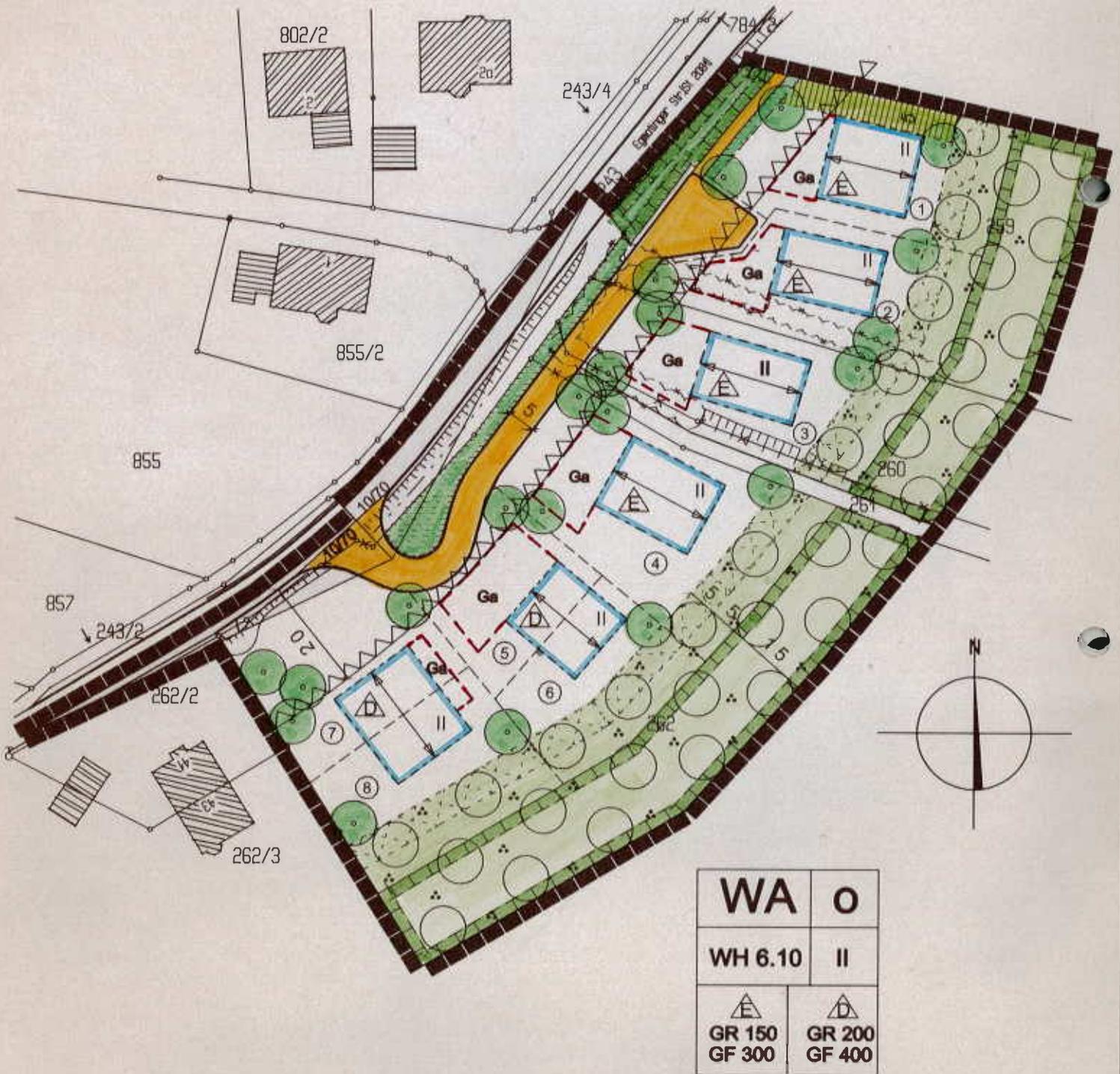


# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## Tal

### Gemeinde Oberpfammern, Landkreis Ebersberg

M : 1 : 1000



# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

## **Tal**

### **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

0. Geltungsbereich

0.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **WA** "WA" Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

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.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Geschossfläche, durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Grundfläche fixiert.  
Die maximale Geschossfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

1.4 GF 300 Max. Geschossfläche: bei Einzelhäusern 300 m<sup>2</sup>  
GF 400 bei Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup>

1.5 GR 150 Max. Grundfläche: bei Einzelhäusern 150 m<sup>2</sup>  
GR 200 bei Doppelhäusern 200 m<sup>2</sup>

1.6 II Max. zwei Vollgeschosse

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

2.2.1 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.)

2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4  Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.

2.5  Wohngebäude dürfen nur als Doppelhäuser errichtet werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1  Flächen für Garagen

3.2 Maximale Abmessungen für Garagengebäude:  
Länge 9,00 m; Breite 7,00 m

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

3.4 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.

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

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

3.7 Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden und sind für den Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

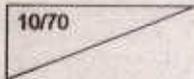
#### 5. Freizuhaltenen Flächen

5.1  Anbauverbotszone 20 m

#### 6. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Straßenbegrenzungslinie

5.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/70.  
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.

5.4  Wendehammer, Typ 3, nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen.

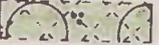
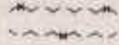
#### 7. Wasserwirtschaft

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

7.2 Schmutzwasserentsorgung  
Alle Gebäude sind an die Abwasserkanalisation des Abwasser-Zweckverbandes München-Ost anzuschließen.

7.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bzw. bei Bedarf auf den östlich an die Baugrundstücke anschließenden Flächen großflächig zu versickern.

## 8. Grünordnung

- 8.1 Es sind je angefangene 600.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen.
- 8.1.1 Der Anteil an Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gem. Ziff. 8.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.
- 8.1.2 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.
- 8.2  Zu pflanzender Einzelbaum lt. Pflanzliste (Lage ungefähr)
- 8.3  Ökologische Ausgleichsfläche mit Strauchinseln mit einem Gehölz je 2.00 m<sup>2</sup> lt. Pflanzliste
- 8.4  Ökologische Ausgleichsfläche als einfriedungsfreier Bereich Dreireihige Streuobstwiese mit extensiver Nutzung; zweimal jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, keine Spritzung. Bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen etc. sind nicht zulässig.
- 8.5  Ortsrandeingrünung als eingezäunter Teil der Streuobstwiese
- 8.6  Ortsrandeingrünung einfriedungsfrei
- 8.7  Öffentliches Grün mit einem Gehölz je 2.00 m<sup>2</sup> lt. Pflanzliste, gruppenartig gepflanzt
- 8.8  Privates Grün als eingezäunter Teil der Ortsrandeingrünung mit mind. einem Gehölz je 4.00 m<sup>2</sup>
- 8.9  Zu entfernende Thujenhecke
- 8.10 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 m<sup>2</sup> Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.11 Stützmauern sind, soweit zulässig, mit geeigneten Gehölzen oder Sträuchern zu begrünen.
- 8.12 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

8.13 Pflanzliste

8.13.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

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

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Weißerle
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
alle Obst- und Nußbäume	

8.13.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm,

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Rhamnus catharica</i>	Kreuzdorn

## 9 Bauliche Gestaltung

9.1  Hauptfirstrichtung

9.2 **WH 6.10** Max. Wandhöhe 6,10 m

9.2.1 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).

9.2.2 Ein Kniestock ist über dem ersten Obergeschoss nicht zulässig.

9.3 Form und Gestaltung der Baukörper

9.3.1 Der Grundriss der Hauptbaukörper muss die Form eines länglichen Rechteckes (Länge mind. das 1,3fache der Breite) aufweisen.

9.3.2 Max. Gebäudelänge: bei Einzelhäusern 15.00 m; bei Doppelhäusern 18.00 m

Max. Giebelbreite: bei Einzelhäusern 10.00 m; bei Doppelhäusern 11.00 m

9.4 Gestaltung des Daches

9.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

9.4.2 Dachneigung  
27° bis 33°

9.4.3 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 0.60 m). Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer zulässig.

9.4.4 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt.

9.4.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach sind zulässig. Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie 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.

9.4.6 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 1.50 m, jedoch nur bei einem Dachneigungswinkel von 30° und mehr.

9.4.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern allgemein 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.

9.4.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

9.4.9 Dachflächenfenster sind bis max. 1.00 m<sup>2</sup> Einzelgröße zugelassen.  
Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig,

ausgenommen Dachausstiegsluken

9.4.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.4.11 Kamine dürfen nicht an traufseitigen Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.

9.4.12 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.80 m, höchstens jedoch 1.20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.

9.5 Fassadengestaltung

9.5.1 Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putzflächen in ruhiger Oberflächenstruktur und Holzverkleidungen zulässig.

9.5.2 Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.

9.6 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

9.6.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit der Einfriedung unauffällig einzufügen.

9.7 Einfriedungen

9.7.1 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.

9.7.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin sind auch max. 1.00 m hohe Maschendrahtefriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

9.7.3 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen.

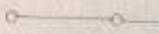
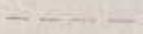
10 Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 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.

10.2 Stützmauern  
Im Bereich des geneigten Geländes sind Stützmauern bis 0.80 m Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.

10.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbuanträge Profilpläne zur Genehmigung vorzulegen.

## B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.  Zu entfernende Grundstücksgrenzen
4. 262 Flurstücksnummer, z. B. 262
5. ① Parzellennummer, z. B. 1
6.  Vermaßung, z. B. 5,0 m
7. Immissionsschutz  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
8. Brand- und Katastrophenschutz
- 8.1 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.
- 8.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
9. Wasserwirtschaft
- 9.1 Es ist mit auftretendem Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- 9.2 Für die Straßenentwässerung wird zwischen Staatsstraße und Erschließungsstraße eine Sickerrigole angelegt. Sofern diese Fläche für die Entwässerung nicht ausreicht, wird auf den Parzellen 5 und 6 entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Ableitung zur Versickerung von Oberflächenwasser verlegt und auf Fl. Nr. 292 (Gemeindegrund) eine zusätzliche Sickerrigole angelegt.
- 9.3 Das Recht zur Verlegung der Ableitung für die Straßenentwässerung auf Parzellen 5 und 6 sowie zur Wartung und Reparatur wird notariell gesichert.
10. Altlasten  
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Realisierung der Bauvorhaben Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig nach Art. 1 BayBodSchG.
11. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
12. Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## C Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 14. 01. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 19. 01. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 21. 08. 2000 bis 22. 09. 2000.

### 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. 05. 2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 05. 2001 bis 11.06.2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19. 04. 2001 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 4. Satzung:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. 10. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 5. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **06. Dez. 01** 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 **06. Dez. 01**



*[Handwritten Signature]*  
1. Bürgermeister

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### "Tal"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

#### Fertigungsdaten:

Entwurf vom 06. 07. 2000

Fassung vom 05. 04. 2001

Fassung vom 11. 10. 2001

Falkenberg, den 11. 10. 2001

#### Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,

Falkenberg 24, 85665 Moosach

Tel. 08091/5698-0, Fax 08091/5698-1

*[Handwritten Signature]*  
Hans Baumann



## C Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 14. 01. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 19. 01. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 21. 08. 2000 bis 22. 09. 2000.

### 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. 05. 2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 05. 2001 bis 11.06.2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19. 04. 2001 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 4. Satzung:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. 10. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 5. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **06. Dez. 01** 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 **06. Dez. 01**



*[Handwritten Signature]*  
1 Bürgermeister

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### "Tal"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

#### Fertigungsdaten:

Entwurf vom 06. 07. 2000

Fassung vom 05. 04. 2001

Fassung vom 11. 10. 2001

Falkenberg, den 11. 10. 2001

#### Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,

Falkenberg 24, 85665 Moosach

Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-1

