Gemeinde **Oberpframmern**
Lkr. Ebersberg

# Einfacher Bebauungsplan „Tal“


Planung: **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung: Dörr, Salazar — QS: chs

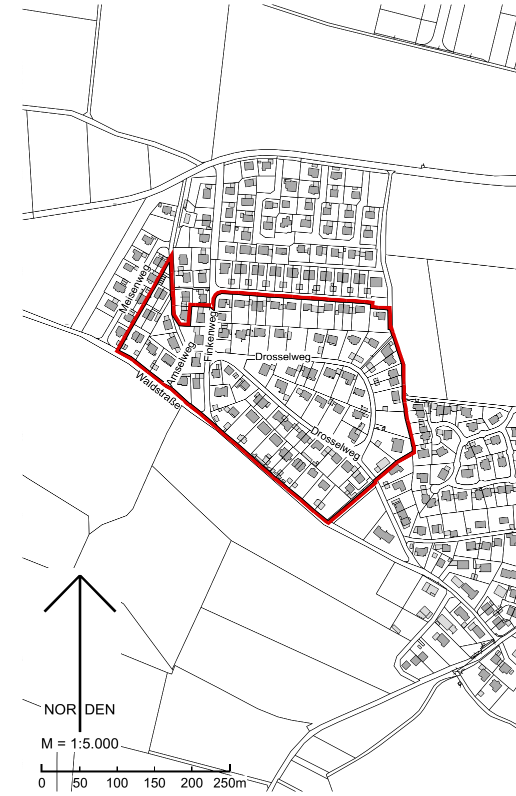

Aktenzeichen: OPF 2-19

Plandatum:
16.09.2021 (Satzungsbeschluss)
01.07.2021 (Entwurf)
08.04.2021 (Entwurf)
06.08.2020 (Entwurf)

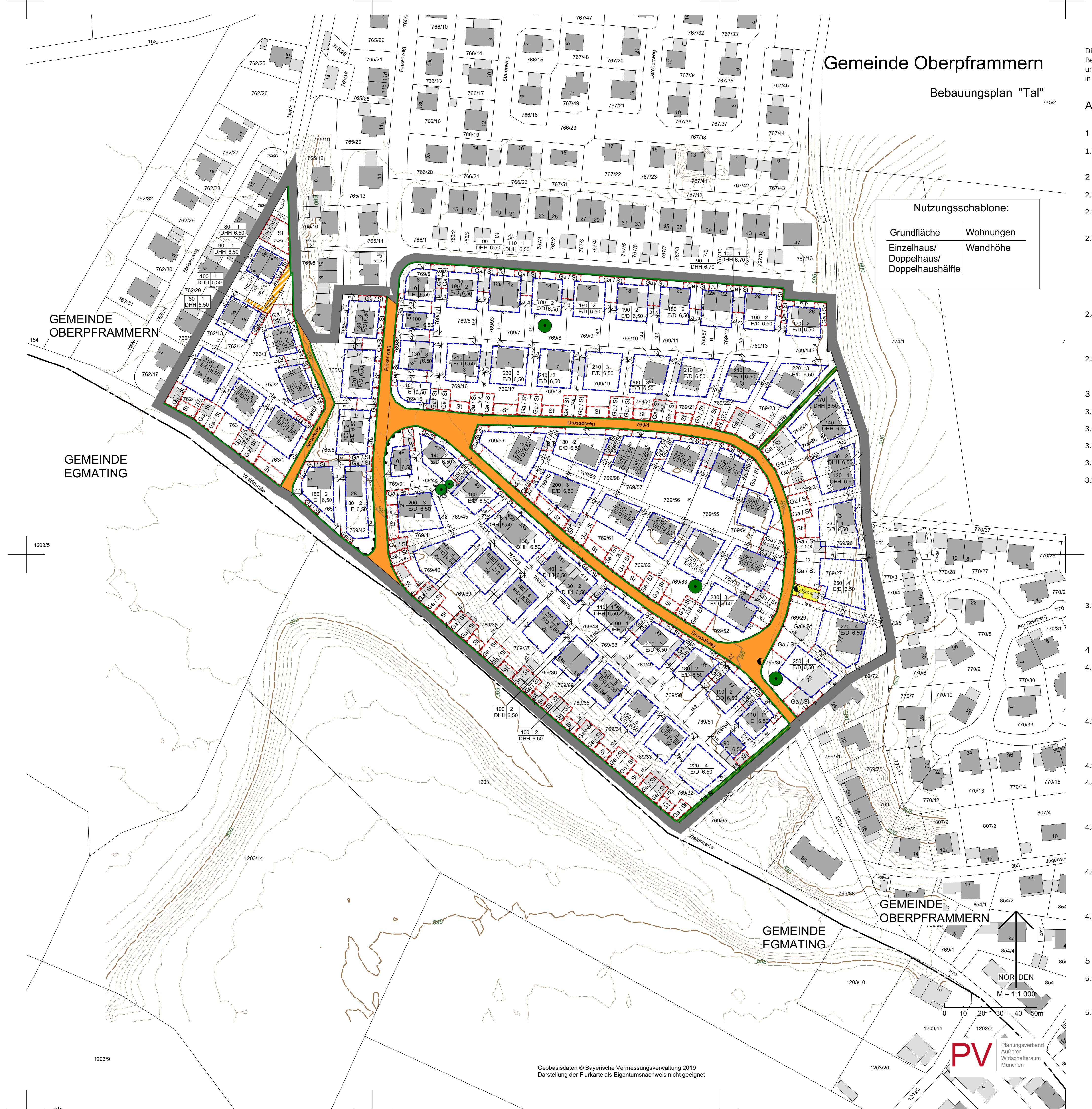
## Satzung

Die Gemeinde Oberpframmern erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Lageplan




Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019.




Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Grundstücke Fl. Nr. 769 + 765 in Thal“ in Kraft getreten am 16.10.1959 und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstücke Fl. Nr. 769 + 765 in Thal“ in Kraft getreten am 15.05.2001. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1 (Planzeichen) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GR 130** — zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 130 qm

2.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

2.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise für folgende Grundstücke bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden: Fl. Nrn. 765/4, 769/92, 769/97, 769/5, 769/47, 769/95, 763/2, 762/11, 762/10 und 762/13.

2.4 **WH 6,5** — maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.5 **2 Wo** — Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohnungen

### 3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.1 **E** — nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 **E/D** — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.1.3 **DHH** — nur Doppelhaushälften zulässig

3.2 (Planzeichen) Baugrenze

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

### 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Ga/St — Fläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze
Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgeschlossen sind Duplexgaragen.

4.2 St — Fläche ausschließlich für offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sind allgemein zulässig.

4.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Ab acht Stellplätzen ist eine Tiefgarage zu errichten. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage ab acht Stellplätzen sind die Baugrundstücke Flurnummern 763/1 und 769/30.

4.5 Vor Garagen mit geschlossenen Seitenwänden ist ein offener Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mindestens 5 m einzuhalten. Garagen mit offenen Seitenwänden (Carports) müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

4.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 15 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Poolanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

4.7 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD** — nur symmetrisches Satteldach zulässig

Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

5.1.1 Alle Hauptgebäude sind traufseitig zur Erschließungsstraße auszurichten. Hiervon abweichend werden keine bestimmten Firstrichtungen für die Flurstücke 762/10, 762/11, 762/13, 762/14, 763/1, 765/1, 769/5, 769/15, 769/30, 769/41, 769/42, 769/52, 769/53, 769/54, 769/59, 769/91, 769/92, 769/94 und 769/97 geregelt.

5.1.2 Die Dachneigung beträgt 27° - 35°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig mindestens 0,5 Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

5.1.3 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 27° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.1.4 Die Wandhöhe darf durch Quergiebel / Zwerchgiebel, bei Einhaltung der Maßvorgaben wie unter Punkt 5.1.5 beschrieben, überschritten werden.

5.1.5 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,5 m Außenmaß. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang beträgt mind. 2,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und Gauben sind in einer Ebene anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

5.1.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

5.2 Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 12° bis 25° und einem Dachüberstand von mind. 30 cm zulässig. Abweichend hiervon sind für sonstige Nebengebäude auch Pultdächer bis 12° Dachneigung und für Garagen mit offenen Seitenwänden (Carports) auch Flachdächer zulässig. Garagendächer können auch vom Hausdach abgesetzt an der Traufseite des Hauptgebäudes mit mindestens 12° Dachneigung angepultet werden. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel und Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Außerdem ist die Begrünung der Dächer von Garagen und Nebengebäuden allgemein zulässig. Für Nebengebäude ist zusätzlich Dachpappe in rot bis rotbraunem Farbton sowie anthrazit als Dacheindeckung zulässig.

5.3 Hinsichtlich der baulichen Gestaltung von Garagen ist die Satzung über örtliche Bauvorschriften und Werbeanlagen der Gemeinde Oberpframmern (Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung) vom 18.05.2011 anzuwenden soweit in den gegenständlichen Festsetzungen keine anderen Regelungen getroffen werden.

5.4 Ausnahmsweise darf von der baulichen Gestaltung gemäß den Festsetzungen nach Punkt 5 abgewichen werden bei Anbauten, Umbauten oder Sanierungen des baulichen Bestandes.

### 6 Verkehrsflächen

6.1 (Planzeichen) öffentliche Verkehrsfläche

6.1.1 F+R — Fuß- und Radweg

6.2 (Planzeichen) Private Verkehrsfläche

6.3 (Planzeichen) Straßenbegrenzungslinie

6.4 (Planzeichen) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

### 7 Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 (Planzeichen) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:

7.1.1 (Planzeichen) Elektrizität

### 8 Grünordnung, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

8.1 (Planzeichen) zu erhaltender Baum

8.2 Je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Bestandsbäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

8.3 Zusammenhängende Flächen für Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück durch einen mindestens 1,5 m breiten begrünten Pflanzstreifen nach jedem zweiten Garagen- / Stellplatz zu gliedern, ausgenommen Waldstraße 18 (Fl.nr. 769/69) und Waldstraße 18a (Fl.nr. 769/36).

8.4 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

8.5 Einfriedungen sind als sockellose Holz- oder Metallzäune mit senkrechten und/oder waagrechten Stäben und einer Höhe von max. 1,40 m über Straßen- und Geländeoberkante und einem Bodenabstand von 0,1 m auszubilden. Säulen aus Naturstein in einem Abstand von mindestens 2,5 m sind zulässig. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen. Auf Flurstück 769/44 sind Einfriedungen auch mit Sockel zulässig.

8.6 (1)Aufschüttungen dürfen auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht den höchsten Punkt des natürlichen Geländes überschreiten. (2)Aufschüttungen dürfen des Weiteren nicht die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens überschreiten, wobei die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens oberhalb der niedrigsten Stelle des natürlichen Geländes innerhalb der Baugrenzen liegen muss. (3)Abgrabungen dürfen auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht den tiefsten Punkt des natürlichen Geländes unterschreiten. (4)Abgrabungen dürfen des Weiteren die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens um maximal 0,3 m unterschreiten, wobei die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens oberhalb der niedrigsten Stelle des natürlichen Geländes innerhalb der Baugrenzen liegen muss. (5)An den Grundstücksgrenzen ist der natürliche Geländeverlauf unverändert zu belassen. Abweichungen von Satz 1, 3 und 5 sind zulässig, um eine Höhengleichheit zwischen Gebäuden mit Grenzbebauung herzustellen. Abweichungen von Satz 5 sind auch zulässig, um bestehende Geländesprünge entlang der Erschließungsstraßen auf den Flurstücken 765/3, 765/6, 769/41 und 769/91 zu sichern.

8.6.1 Abweichend von 8.6 sind unter Berücksichtigung von Satz 1 und 2 Aufschüttungen des natürlichen Geländes auf den Baugrundstücken 769/24, 769/25, 769/26, 769/27, 769/29, 769/30, 769/32, 769/33, 769/34, 769/35, 769/36, 769/37, 769/38, 769/39, 769/40, 769/41, 769/42, 769/66, 769/69 und 769/90 auf eine Höhe von 1,0 m beschränkt.

8.6.2 Abweichend von 8.6 sind unter Berücksichtigung von Satz 1 Aufschüttungen des natürlichen Geländes auf dem Baugrundstück 763/2 auf eine Höhe von 3,0 m beschränkt.

8.6.3 Abweichend von 8.6 sind unter Berücksichtigung von Satz 3 und 4 Abgrabungen des natürlichen Geländes auf den Baugrundstücken 769/24, 769/25, 769/30, 769/40, 769/41, 769/42, 769/66, 769/69 und 769/90 bis auf eine Tiefe von 1,5 m beschränkt.

8.6.4 Abweichend von 8.6 sind unter Berücksichtigung von Satz 3 und 4 Abgrabungen des natürlichen Geländes auf den Baugrundstücken 769/26, 769/27, 769/29 bis auf eine Tiefe von 3,0 m beschränkt.

8.6.5 Abweichend von 8.6 sind unter Berücksichtigung von Satz 3 Abgrabungen des natürlichen Geländes auf den Baugrundstücken 763/2 und 763/3 bis auf eine Tiefe von 1,5 m beschränkt.

8.6.6 Abweichend von 8.6 sind Abgrabungen des natürlichen Geländes zur Errichtung von Tiefgaragenzufahrten ohne Beschränkungen zulässig.

8.6.7 Beispiele:

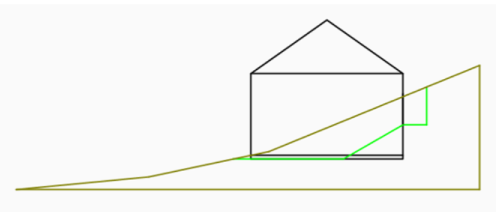


Abbildung Beispiel östlich Drosselweg: Einbindung des Gebäudes in den Hang durch Bindung der Wandhöhe an den natürlichen Geländeverlauf (dunkelgrün) und durch Abgrabungen (hellgrün)

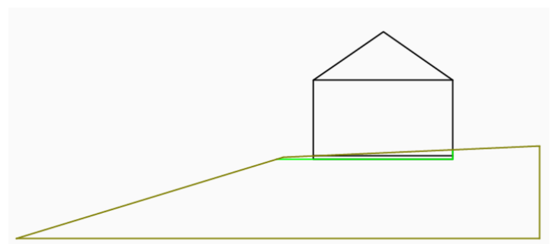


Abbildung Beispiel nördlich Waldstraße: Vermeidung von Souterrains durch Bindung des Erdgeschossrohfußbodens und der Wandhöhe an den natürlichen Geländeverlauf (dunkelgrün) und Beschränkung von Abgrabungen (hellgrün)

8.7 Stützmauern sind lediglich zur Sicherung von Abgrabungen zulässig und dürfen das anstehende Gelände um maximal 0,3 m überragen. Abweichend davon sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen zulässig zur Errichtung von Gebäuden mit Grenzbebauung und auf den Flurstücken 765/3, 765/6, 769/41 und 769/91 entlang der Erschließungsstraßen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m.

### 9 Bemaßung

9.1 (Planzeichen 16,0) — Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

1 (Planzeichen) bestehende Grundstücksgrenze

2 (Planzeichen) vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 (Planzeichen) zu entfernende Grundstücksgrenze

4 769/8 — Flurstücksnummer, z.B. 769/8

5 (Planzeichen) bestehende Bebauung

6 (Planzeichen 495,5) Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

7 (Planzeichen) Gemeindegrenze

8 Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung

| | |
|---|---|
| 180 | 4 |
| E/D | 6,5 |

| | |
|---|---|
| Grundfläche 180 | 4 Wohnungen |
| Einzelhaus/Doppelhaus | 6,5 m Wandhöhe |

9 Grünordnung, Artenschutz

9.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.2 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten sowie Obstgehölze und bienenfreundlicher Sträucher wird empfohlen:

heimische Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
des Weiteren: Obstbäume als Hochstamm

heimische Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

bienenfreundliche Sträucher:
Buddleja alternifolia (Hänge-Buddleie)
Cornus florida (Blumen-Hartriegel)
Deutzia magnifica (hoher Sternchenstrauch)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Rosa (Rosen in Sorten)
Spiraea vanhouttei (Pracht-Spiere)
Syringa vulgaris in Sorten (Flieder in Sorten)
Viburnum fragrans (Duft-Schneeball)
Weigela hybriden (Weigelie in Sorten)

9.4 Auf das Merkblatt „Tipps des LBV zu Artenschutzmaßnahmen an Neubauten und bei Sanierungsmaßnahmen“ für Bauherren wird verwiesen:
https://www.ebersberg.de/fileadmin/ebersberg/Rathaus_Service/Bauleitplanung/Bauherrnratgeber_LBV.pdf

10 Immissionsschutz

10.1 Klima- und Heizgeräte
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

10.2 Tiefgaragen
Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.
Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,8 nicht unterschreiten.
Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).
Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.
Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

11 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13 Wasserwirtschaft

13.1 Grund-, Hang- und Schichtwasser
- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller und Tiefgaragen oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Anlagen wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

13.2 Überflutungen infolge von Starkregen
- Öffnungen an Gebäuden müssen bauseits vor Niederschlagswasser gesichert werden.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt. Auch die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

13.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) ist die Niederschlagswasserbeseitigung genehmigungsfrei.
- Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung –Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
- Das von den Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

14 Leitungen

14.1 Telekommunikation
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

14.2 Abwasser
Das Plangebiet ist bereits durch einen öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.
Sofern bestehende Gebäude durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstückentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigungen dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

14.3 Erdgas
- Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.
- Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.
- Hausanschlussleitungen, die in geplanten Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten zu liegen kommen, müssen zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.
- Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.
- Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden.
- Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen sind entsprechende Anträge zu nutzen (www.swm.de).
- Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.
- Wenn die Mindestabstände unterschritten werden, sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren.
- Versorgungsanlagen werden generell nicht über Tiefgaragen verlegt.

15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger: München, den 27. Sep. 2021
i.A. ..........................................
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Oberpframmern, den 04. Okt. 2021
..........................................
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis 07.10.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis 07.10.2020 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2021 bis 18.05.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2021 bis 18.05.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2021 bis 30.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2021 bis 30.07.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   (Siegel) — Oberpframmern, den 04. Okt. 2021
   ..........................................
   Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

   (Siegel) — Oberpframmern, den 04. Okt. 2021
   ..........................................
   Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05. Okt. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

    (Siegel) — Oberpframmern, den 05. Okt. 2021
    ..........................................
    Andreas Lutz, Erster Bürgermeister