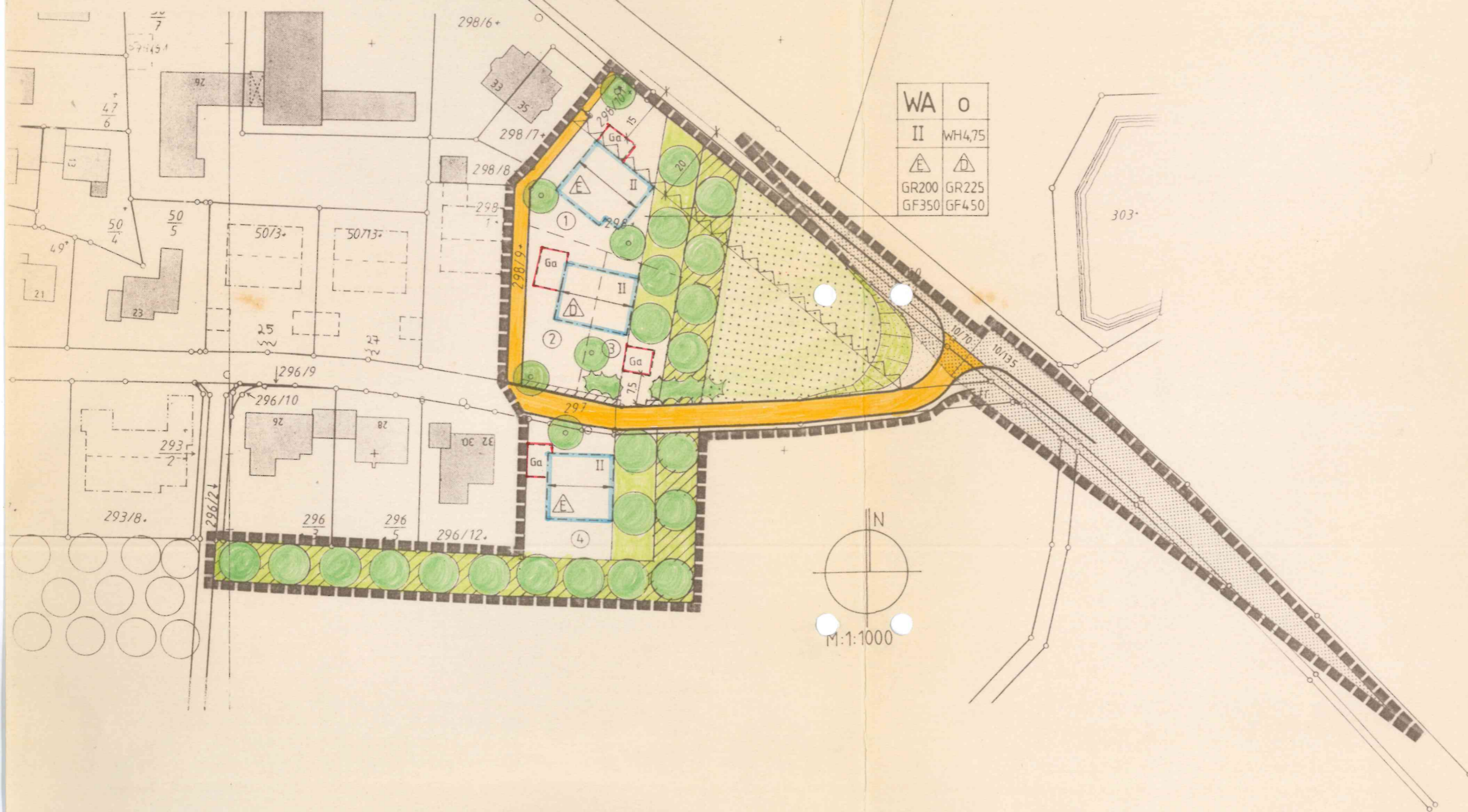


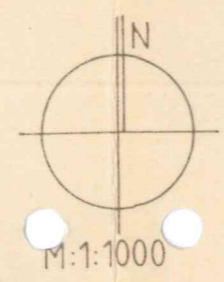
Behauungsplan mit integrierter Grünordnung

# Wendelsteinstrasse - Erweiterung

Gemeinde Oberpfraammern, Landkreis Ebersberg



|       |        |
|-------|--------|
| WA    | 0      |
| II    | WH4,75 |
|       |        |
| GR200 | GR225  |
| GF350 | GF450  |



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

## **Wendelsteinstraße-Erweiterung**

**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 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.


1.2 GF 350 Max. Geschoßfläche: bei Einzelhäusern 350 m<sup>2</sup>  
GF 450 bei Doppelhäusern 450 m<sup>2</sup>

1.3 GR 200 Max. Grundfläche: bei Einzelhäusern 200 m<sup>2</sup>  
GR 225 bei Doppelhäusern 225 m<sup>2</sup>

1.4 **II** Max. zwei Vollgeschosse

1.5 WH 4,75 Max. Wandhöhe 4,75 m,  
gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante  
bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut


### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

2.2.2 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 **O** 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 Garagen können auch im Hauptbaukörper integriert oder innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden.

3.3 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 und Garagenzufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst






breitflächig zu versickern.

- 3.4 Stellplatzschlüssel  
Je Wohneinheit müssen mind. zwei Stellplätze errichtet werden.
- 3.5 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- 3.6 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. Verkehrsflächen und Erschließung

- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 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  Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 5.5  Öffentliche Verkehrsfläche

#### 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 großflächig zu versickern. Hierbei dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.  
Sollte eine Versickerung innerhalb der Grundstücke nicht möglich sein, sind die Flächen der Streuobstwiesen oder erforderlichenfalls die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen heran zu ziehen.


#### 8. Grünordnung


- 8.1 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 600.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Flächen für Streuobstwiese


sind hier nicht mit zu rechnen.

8.1.2 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich sind Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

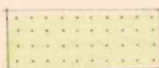
8.2  Zu pflanzender Einzelbaum (Lage ungefähr)

8.3  Zu erhaltender Strauchsaum

8.4  Streuobstwiese

8.5  Streuobstwiese mit extensiver Nutzung als einfriedungsfreier Bereich

8.6  Öffentliche Grünfläche mit Böschungsanlage

8.7  Private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung

8.8  Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche lt. Anlage

8.9 Fensterlose Wände ab 15.0 m<sup>2</sup> Wandfläche sind zu begrünen.

8.10 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

8.11 Pflanzliste

8.11.1 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     |

8.11.2 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 pyraeaster        | Wildbirne      |
| Ulmus minor             | Feldulme       |
| alle Obst- und Nußbäume |                |

8.9.3

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         |
| Salix viminalis      | Korbweide           |
| Rhamnus catharica    | Kreuzdorn           |

## 9. Bauliche Gestaltung

### 9.1 Hauptfirstrichtung

### 9.2 Form und Gestaltung der Baukörper

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

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

Max. Giebelbreite: bei Einzelhäusern 12.00 m; bei Doppelhäusern 12.00 m

### 9.3 Gestaltung des Daches

9.3.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

9.3.2 Dachneigung  
25° bis 30°

9.3.3 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Abgesetzte Dachflächen von Garagen, Freisitzen etc. sind als angepultete Dächer zulässig.

9.3.4 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt.

9.3.5 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.

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

- 9.3.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern 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.
- 9.3.8 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten mit Gebäudevorsprünge über 0.5 m sind mit eigener Firstausbildung und einem deutlichen Rücksprung von mind. 1,0 m von der Hauptgebäudekante herzustellen.
- 9.3.9 Dachflächenfenster sind bis max. 1.00 m<sup>2</sup> Einzelgröße zugelassen.  
Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig, ausgenommen Dachausstiegsluken.
- 9.3.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 9.3.11 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.40 m, höchstens jedoch 1.20 m auszubilden.
- 9.4 Fassadengestaltung  
Als Material für die Fassade sind Putzflächen und Holzverkleidungen zulässig. Stark strukturierte Oberflächen, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 9.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen  
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit der Einfriedung unauffällig einzufügen. Sofern keine Eigenkompostierung erfolgt, ist ein Stellplatz für eine Komposttonne vorzusehen.
- 9.6 Einfriedungen
- 9.6.1 Mauern von geringer Länge sind nur in Verbindung mit Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenboxen zulässig. Die Oberflächengestaltung ist der Hausfassade anzupassen.
- 9.6.2 Einfriedungen sind zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) mit einer max. Höhe von 1.00 m.
- 9.6.3 Einfriedungen zur Straße hin und im südlichen Bereich der Parzelle 4 sind als Holzzäune auszuführen.
- 9.6.4 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit gartenseitiger Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern zulässig.
- 9.6.5 Im Bereich der Streuobstwiese ist ein Maschendrahtzaun auch ohne Hinterpflanzung zulässig.
- 9.6.6 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen. Einfriedungssockel sind unzulässig.
10. Aufschüttungen und Abgrabungen
- 10.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie nicht als Straßenböschung festgesetzt sind.
- 10.2 Stützmauern  
Im Bereich der festgesetzten Straßenböschung sind auch Stützmauern bis 0.80 m Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein-Trockenmauerwerk auszuführen.
- 10.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Profilpläne zur

Genehmigung vorzulegen.

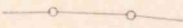


11. Schutzflächen bei schädlichen Umwelteinwirkungen

11.1 Lärmschutzmaßnahmen für Parzellen 1, 2 und 3:  
Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer sind bei der Parzelle 1 mit einer Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudesüdwestseite zu versehen, bei den Parzellen 2 und 3 dürfen die genannten Räumlichkeiten nicht ausschließlich über die Gebäudenordseite belüftet werden.

11.2  Anbauverbotszone 15 bzw. 20 m



## B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.  Parzellnummer, z. B. 1
4. 298 Flurstücksnummer, z. B. 298
5. 7,5 Vermaßung, z. B. 7,5 m
6. Immissionsschutz  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.
7. Brand- und Katastrophenschutz  
7.1 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.  
7.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
8. Unterkellerungen, die in das Grundwasser oder Schichtwasser eintauchen, müssen wasserdicht und auftriebssicher sein. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Für wasserhaltende Maßnahmen während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
9. Altlasten  
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.  
Sollte beim Aushub schadstoffbelastetes Material zutage kommen, sind die betroffenen Behörden davon zu unterrichten und eine fachgerechte gewässerunschädliche Entsorgung zu gewährleisten.
10. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
11. Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 14. 09. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 18. 09. 2000 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 13. 11. 2000 bis 15. 12. 2000.

3. **Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. 02. 2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. 03. 2001 bis 09. 04. 2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ~~28.02.2001~~ ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

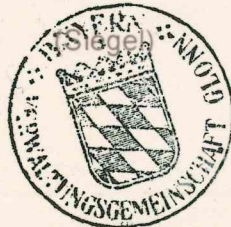
4. **Satzung:**

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21. 06. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ~~31. Okt. 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 ~~31. Okt. 01~~



*H. Baumann*  
.....  
1. Bürgermeister

## Bebauungsplan "Wendelsteinstraße-Erweiterung"

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 14. 09. 2000  
Fassung vom 15. 02. 2001  
Fassung vom 21. 06. 2001

**Entwurfsverfasser:**

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

Falkenberg, den 21. 06. 2001

*Hans Baumann*  
.....  
Hans Baumann

