

WA
O
△

WASSERSPIEGEL
AM 23.06.97
611,56 U NN

GR 170
GF 340

GR 150
GF 300

GR 150
GF 300

GR 160
GF 320

GR 130
GF 260

GR 130
GF 260

GR 170
GF 340

GR 180
GF 360

779/1
779/2
779/3
779/4
779/5
779/6
779/7
779/8

92
95/4
95/3
95/13
95/2
95/1
95/15

87
95
95/6

96
96/2
96/3
96/4
96/5
96/6
96/7
96/8

berg
783/1
783/2

BEBAUUNGSPLAN
"ZUGSPITZSTRASSE"

1. ÄNDERUNG

Gemeinde Oberpframmern, Landkreis Ebersberg

Präambel

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) diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als


Satzung.


Maßentnahme:

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

A) Festsetzungen

0 Geltungsbereich

0.1  Geltungsbereich der 1. Änderung

0.2  Abgrenzung mit folgenden Bedeutungen:
- nördlich der Abgrenzung ist die Anlage von Terrassen und Hausgärten zulässig;
- südlich der Abgrenzung ist jegliche Bebauung, auch mit untergeordneten Nebenanlagen, sowie jeder Eingriff in die Vegetation untersagt.

1 Art und Maß der Nutzung

1.1 **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 einem umbauten Raum von max. 75,0 m³.

1.3 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).

1.4 **GF 300** Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes, z. B. 300,00 m²

Die maximale Geschoßfläche kann nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen und die maximale Gebäudebreite von 10,00 m eingehalten werden kann.


1.5 **GR 150** Höchstzulässige Größe der Grundfläche innerhalb eines Bauraumes, z. B. 150,00 m²

1.6 **II** Max. zwei Vollgeschosse

1.7 **ID** Max. Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig, jeweils als Vollgeschoß, soweit die übrigen Festsetzungen nicht überschritten werden

2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

2.1.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.1.2  Aufzuhebende Baugrenze

- 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, 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 0 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4  Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1  Flächen für Garagen

3.2 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.

3.3 Stellflächen 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.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

5. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1  Straßenverkehrsfläche

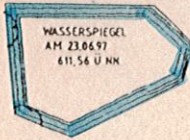
5.2  Straßenbegrenzungslinie

6. Versorgungsflächen

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

7. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

7.1




Weiher

Für einen 10,00 m breiten Uferstreifen um den Weiher wird eine extensive Nutzung festgesetzt, d. h. zweimalige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes.

8. Bindungen für Bepflanzungen

8.1 Soweit die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch gestaltet werden, sind je angefangene 250,00 m² Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten.

8.2 Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich ist Thuja (Lebensbaum) in allen Arten und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten. Vorhandene Gehölze genießen Bestandsschutz.

8.3  Bestehende zu erhaltende Laubgehölze

8.4 Obstbäume und nicht ortsbildprägende Bäume sind nicht dargestellt.

8.5 Sicherstellung des Pflanzraumes:

8.5.1 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

8.5.2 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.

8.6 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände oder Wandteile 15,00 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

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

8.8 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.

8.9 Pflanzliste

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

8.9.1 Großbäume

Hochstamm, StU 16-18 cm, 3 x v. m. B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke

8.9.2 Kleinbäume

Hochstamm, StU 12-14 cm, 2 x v. m. B.

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
alle Obst- und Nußbäume	

8.9.3 Sträucher

100-150 cm, verpflanzt, mind. 5 Triebe

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche (rot)
Cornus mas	Kornelkirsche


9. Aufschüttungen und Abgrabungen

9.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind.

Stützmauern sind nur in Trockenbauweise mit Natursteinen zulässig und, ebenso wie Böschungen, auf eine Höhe von max. 0,50 m begrenzt.

9.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Eingabeplanung Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1 x längs und quer) vorzulegen.

10. Vermaßung

10.1  Vermaßung in Metern, z. B. 5,0 m

11. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur 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

11.1  Hauptfirstrichtung

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

11.2 Höhenentwicklung der Gebäude

11.2.1 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).

11.2.2 ID Die maximale Wandhöhe bei ID beträgt 4,25 m.

11.2.3 II Die maximale Wandhöhe bei II beträgt 6,10 m.

11.2.4 Sockelhöhe

Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß wird auf max. 0,30 m über dem mittleren natürlichen Geländeniveau der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Dies ist durch einen Geländeprofilplan mit mind. einem Längs- und einem Querprofil nachzuweisen.

11.2.5 Über dem Erdgeschoß ist ein Kniestock zulässig, soweit die festgelegten Wandhöhen nicht überschritten werden.

11.3 Form und Gestaltung der Baukörper

11.3.1 Der Grundriß der Hauptbaukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen, wobei die Länge mind. das 1,3fache der Breite betragen muß.

11.3.2 Max. Gebäudelänge 15,00 m
Max. Giebelbreite 10,00 m

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

11.3.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

11.4 Gestaltung des Daches

11.4.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

11.4.2 Dachneigung 27° bis 33°

11.4.3 Als Dacheindeckung werden naturrote kleinteilige Platten festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.

11.4.4 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 Anlehtreibhäuser 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.

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

11.4.6 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. 0,50 m vorspringen.

11.4.7 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0,50 m mit eigener Firstausbildung.

11.4.8 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 m² Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln und Dachgauben unzulässig, ausgenommen Dachausstiegsluken.

11.4.9 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

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


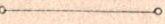


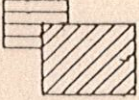

- 11.4.11 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0,80, höchstens jedoch 1,40 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 11.5 Fassadengestaltung
- 11.5.1 Als Material für die Fassade sind Putzflächen und Holzverkleidungen zulässig. Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden und in hellen Tönen zu halten. Stark strukturierte Oberflächen, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 11.5.2 Holzblockhäuser sind allgemein zulässig, soweit keine überstehenden Eckverbindungen ausgeführt werden.
- 11.5.3 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. Sonderformen sind zulässig, soweit sie sich dem Gesamterscheinungsbild unterordnen.
- 11.6 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
- 11.6.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit der Einfriedung unauffällig einzufügen.
- 11.7 Einfriedungen
- 11.7.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,20 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Gartentüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun herzustellen.
- 11.7.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Einfriedungssockeln ist unzulässig. Mauern von geringer Länge sind in Verbindung mit Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenboxen zulässig. Die Oberflächengestaltung ist der Hausfassade anzupassen.
- 11.7.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen nur mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 11.7.4 Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen, um den Belangen des Landschaftsplanes gerecht zu werden.

12. Wasserwirtschaft

- 12.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
- 12.2 Schmutzwasserentsorgung
Eine Inbetriebnahme der Gebäude ist erst ab Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde im Abwasser-Zweckverband München-Ost zulässig.

- 12.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung vor Ort darf nur oberflächennah in das oberste Grundwasserstockwerk erfolgen und es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
Die Vorgaben des ATV (Arbeitsblatt A 138 - Bemessung und Konstruktion von Versickerungsanlagen) müssen eingehalten werden.
Vor Errichtung einer Sickergrube ist die Sickerfähigkeit des Bodens nachzuweisen, andernfalls ist eine breitflächige Sickereinrichtung zu errichten.
- 12.4 Der Verbotskatalog der Schutzgebietsverordnung Zone III B für die Brunnen 1 - 4 der Wasserversorgung Zornedinger Gruppe ist Bestandteil der Festsetzungen.

B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Abgrenzung mit folgender Bedeutung:
- Sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan übernommener
Grünstreifen und Schutzstreifen um den bestehenden Weiher
- Schutzstreifen um den bestehenden Weiher
4.  Flurstücksnummer, z. B. 96/2
5.  Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
6.  Bestehende Nadelbäume
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 § 3 DVBayBO entsprechen.
- 8.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
9. Altlasten
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen nicht zu rechnen.
10. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
11. Grünordnung
- 11.1 Der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20. 07. 1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) ist zu beachten.
- 11.2 Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
12. Naturschutz
Der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende Weiher wird in einem gesonderten Verfahren unter Naturschutz gestellt.

C) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberpframmern hat in der Sitzung vom 15. 01. 1998 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellung wurde am 29. 01. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberpframmern, den 29. 01. 1998



Ratmann
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat am 11. 02. 1998 stattgefunden.

Oberpframmern, den 11. 02. 1998



Ratmann
Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06. 05. 1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. 05. 1999 bis 28. 06. 1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14. 05. 1999 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberpframmern, den 14. 05. 1999



Ratmann
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Oberpframmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. 09. 1999 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Oberpframmern, den 30. 09. 1999



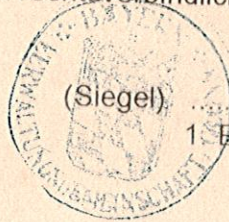
Ratmann
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 30. Nov. 99. Die Bebauungsplanänderung "Zugspitzstraße" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberpfammern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Oberpfammern, den 30. Nov. 99



(Siegel)

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"ZUGSPITZSTRASSE"

1. ÄNDERUNG

Gemeinde Oberpfammern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf	vom 11. 02. 1998
Fertigung	vom 11. 01. 1999
Fertigung	vom 06. 05. 1999
Fertigung	vom 30. 09. 1999

Entwurfsverfasser:

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

Falkenberg, den 30. 09. 1999

Hans Baumann

