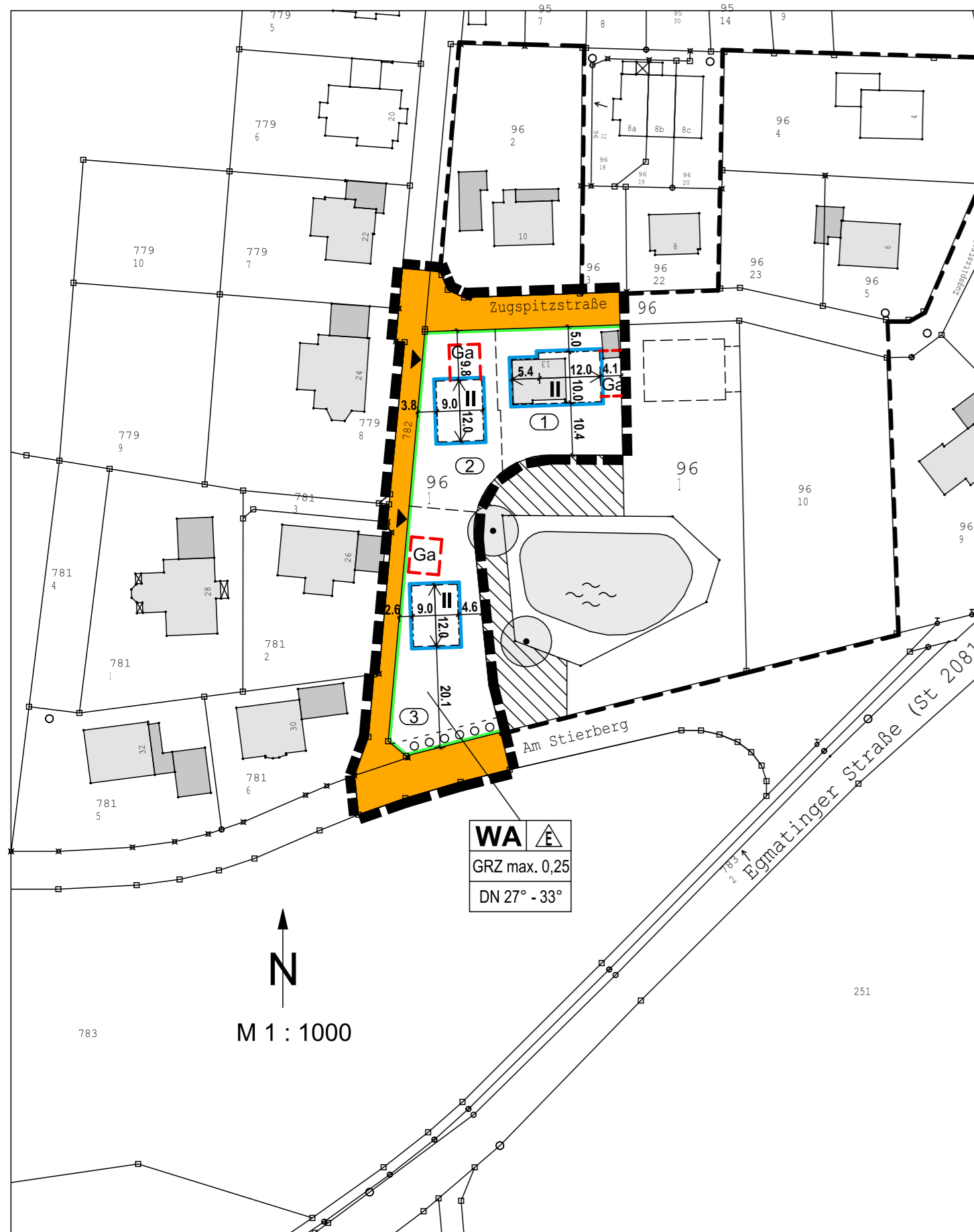


Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Zugspitzstraße - 2. Änderung"

Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg



Alle Bestimmungen des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ mit „Zugspitzstraße - 1. Änderung“ behalten unverändert ihre Gültigkeit, soweit sie von der vorliegenden 2. Änderung nicht betroffen sind. Einige der folgenden Festsetzungen sind dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung entnommen und dienen lediglich der besseren Lesbarkeit der 2. Änderung.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 **II** Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Geschossen
 - 3.2 GRZ max. 0,25 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.
4. Bauweise
 - 4.1 Baugrenzen
 - 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur zweimal je Gebäude. Diese Gebäudeteile sind der Grundfläche hinzuzurechnen.
 - 4.3 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
 - 4.4 nur Einzelhäuser zulässig
5. Gestaltung der Gebäude
 - 5.1 Maximale Giebelbreite 10,00 m
 - 5.2 Max. Gebäudelänge 12,00 m
 - 5.3 Max. Wandhöhe 4,25 m
Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Dieser wird auf max. 0,30 m über dem mittleren natürlichen Geländeniveau der überbaubaren Fläche festgesetzt.
 - 5.4 Das Längen-/Breitenverhältnis bei Hauptgebäuden muss mind. 1,2 : 1 betragen.



Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Zugspitzstraße - 2. Änderung"

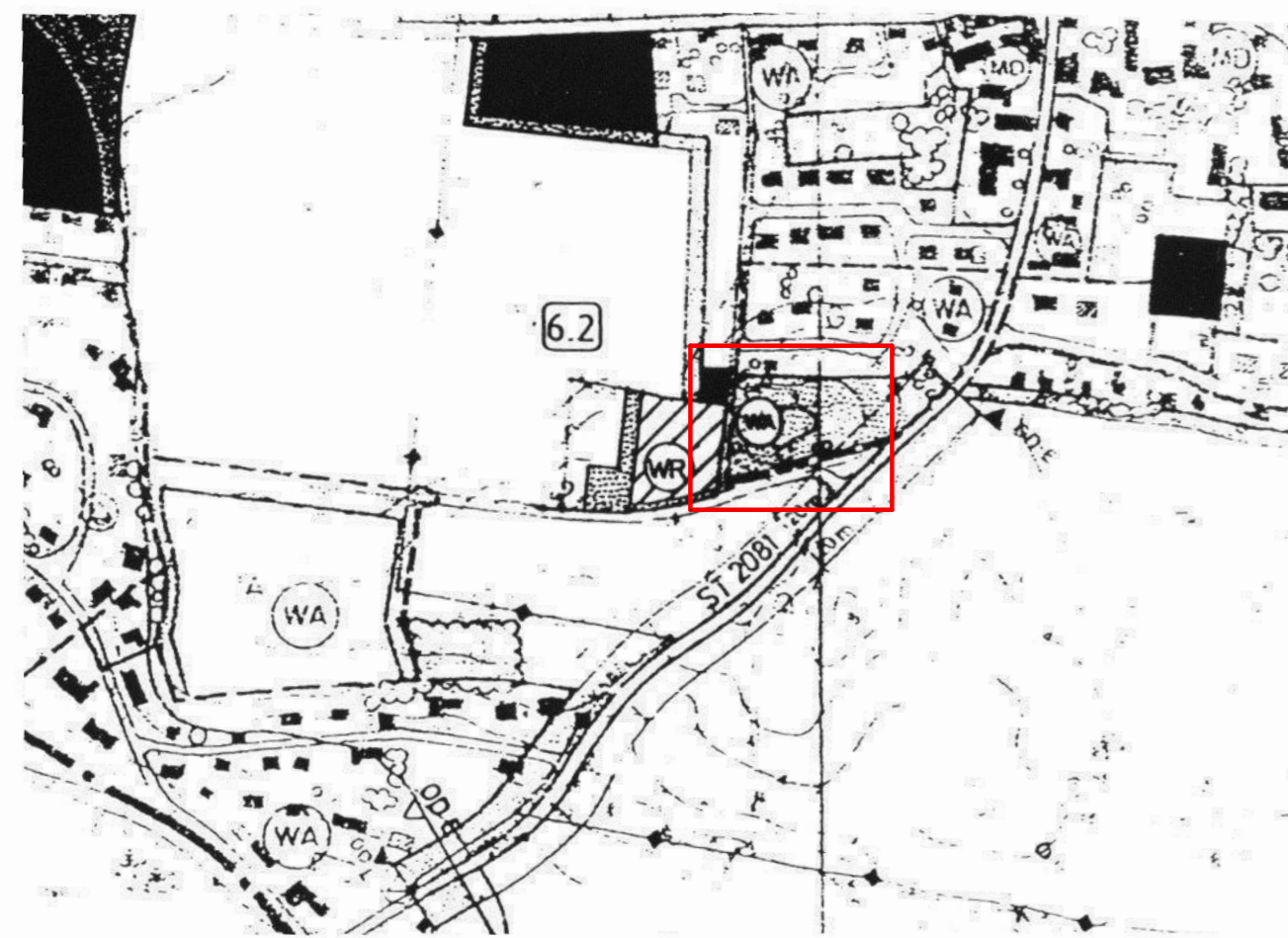
Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Oberframmern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung 2012 (BayBO), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan - 6. Änderung der Gemeinde Oberframmern i. d. F. v. 07. 12. 2006



Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet

- 5.5 Dachgestaltung
 - 5.5.1 Vorgeschiedene Hauptfirstrichtung
 - 5.5.2 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 33° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.5.3 Abgesetzte Dachflächen von Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen etc. sind auch als angepultete Dächer in transparenten Materialien zulässig.
 - 5.5.4 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28°.
 - 5.5.5 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind nur kleinteilige rote Platten zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit extensiv begrünten Dächern ausgeführt werden.
6. Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze nach § 14 BauNVO
 - 6.1 Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auszuweisen.
 - 6.2 Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze
 - 6.3 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange dagegen sprechen.
7. Verkehrsflächen und Erschließung
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.3 Garagenzufahrt
8. Grünordnung
 - 8.1 Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung
Pflanzstreifen in 3,0 m Breite mit mind. einem Gehölz pro 4,00 m² nach Artenliste, Anteil an Bäumen mind. 10 %, Bestandsgehölze können angerechnet werden.
Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art in der Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.
 - 8.2 Die bestehenden Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten.
 - 8.3 Es sind je angefangene 250,00 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum nach Artenliste zu pflanzen. Bestandsgehölze können angerechnet werden.
 - 8.4 Mindestens 10 % der unbebauten Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Ortsrandeingrünung sind mit heimischen Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Bestandsgehölze können dabei angerechnet werden.
 - 8.5 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
 - 8.6 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

- 8.7 Artenliste
 - heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 16 - 18 cm, 3 x v. mit Ballen
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Betula pendula Birke
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Salix alba Silberweide
 - Tilia cordata Winterlinde
 - heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Sorbus aucuparia Ebersche
 - alle Obstbäume in lokaltypischen Sorten als Hochstamm oder Halbstamm
 - Sträucher
2 x v., 100-150 cm
 - Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Ribes nigrum Johannisbeere
 - Salix caprea Salweide
 - Salix cinerea Grauweide
 - Salix purpurea Purpurweide
 - Salix viminalis Korbeide
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Alle Wildrosenarten
 - Nicht zulässig sind:
- hoch wachsende Säulen- o. Pyramidengehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen)
- Gehölze mit blauer Nadelgefärbung (z.B. Blaufichte)
- alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

- 8.8 Die Rodungsarbeiten sind in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG). In diesem Zeitraum ist auch die Räumung der Baufelder vorzunehmen.
- 8.9 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit im Bereich des Biotops ist eine Absperrung mit einem ortsfesten Bauzaun entlang der Grundstücksgrenzen vorzunehmen, die an den vorhandenen Pufferstreifen anschließen. Eine vollständige Geschlossenheit und eine Mindesthöhe von 2,5 m sind einzuhalten. Hierfür sind eingerammte Pfosten mit einer geschlossenen Verlatung zu verwenden, die windsicher aufzustellen sind. Die Errichtung des Bauzauns soll im Winterhalbjahr erfolgen.

9. Einfriedungen
 - 9.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune mit senkrechten Latten (Staketenzäune) auszubilden. Zaun- und Torpfosten sind auch in anderen Materialien zulässig.
 - 9.2 Zwischen den Baugrundstücken und zu den benachbarten Gartengrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.
 - 9.3 Die Einfriedungen sind ohne Sockel und offen für Kleintierwanderungen mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.
 - 9.4 Zwischen Baugrundstück und Biotopfläche sind Zäune mit max. 1,20 m Höhe und mind. 15 cm Bodenfreiheit ab Oberkante Gelände zu errichten, sofern es sich um unterschiedliche Grundstückseigentümer handelt.
10. Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe ab natürlichem Gelände. Der Böschungswinkel darf max. 30° betragen.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan „Zugspitzstraße - 1. Änderung“
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschiedene Grundstücksgrenzen
4. 96 Flurstücknummern, z. B. 96
5. Parzellenummern, z. B. 1
6. Maßzahl, z. B. 8,00 m
7. Bestehende Gebäude
8. Bestehendes Biotop
9. Pufferstreifen (laut rechtskräftigem Bebauungsplan)
10. Erhaltungswürdiger Baum, außerhalb des Geltungsbereichs
11. Nutzungsschablone
WA Nutzungsart gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bauweise gem. § 22 BauNVO
GRZ max. 0,25 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
DN 27° - 33° Örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung gem. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)

12. Wasserwirtschaft
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächennah zu versickern, z. B. über Flächenversickerung und Versickerungsmulden.
Das Dachflächenwasser ist dem Biotop zuzuführen. Unbeschichtete Dachflächen in Kupfer und Zink sind dabei untersagt. Die Notwendigkeit einer Vorreinigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu überprüfen.
Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)“ vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30)“ und den „Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)“ vom 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000 S. 84) entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.
Mit Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.
13. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
14. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind mit dem Bauantrag Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des natürlichen sowie des modellierten Geländes vorzulegen.
15. Für Kellerschächte ist eine abgesicherte Ausführung, z. B. mit Insektenschutzgitter, zu wählen.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde Oberframmern hat in der Sitzung vom 10. 04. 2014 die Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Zugspitzstraße - 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
2. Behördenbeteiligung:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10. 04. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. 08. 2014 bis 08. 09. 2014 beteiligt.
3. Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10. 04. 2014 wurde mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 07. 08. 2014 bis 08. 09. 2014 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 29. 07. 2014 örtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Oberframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02. 10. 2014 die Bebauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 02. 10. 2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Oberframmern, den 03. 10. 2014 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Oberframmern, den 10. 10. 2014 (Siegel)
Andreas Lutz, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Zugspitzstraße - 2. Änderung"

Gemeinde Oberframmern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 10. 04. 2014
Fassung vom 02. 10. 2014

Entwurfsverfasser:
ARCHITECTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

Falkenberg, den 02. 10. 2014

Hans Baumann, Architekt