

Gemeinde **Oberpframmern**
Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung **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

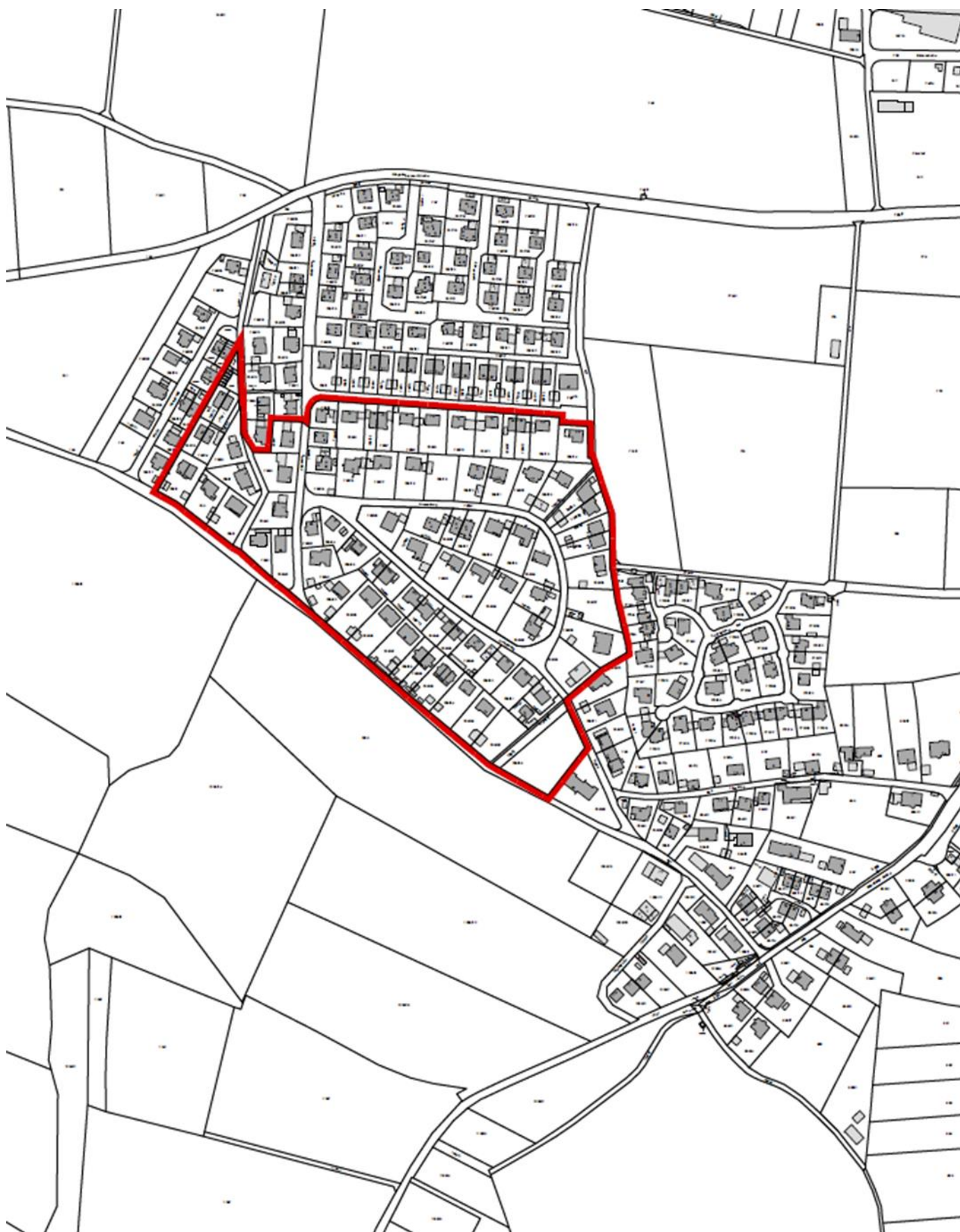
Bearbeitung Dörr, Salazar QS: chs

Aktenzeichen OPF 2-19

Plandatum 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 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  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

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

3.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1  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  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.

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 unter Berücksichtigung von 5.1.5 überschritten werden (0,5 m unter dem First des Hauptdaches).
- 5.1.5 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,5 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 2,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben 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 sind ausschließlich Satteldächer mit gleicher Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zulässig. Garagendächer können auch vom Hausdach abgesetzt an der Traufseite des Hauptgebäudes mit mindestens 15° Dachneigung angepultet werden. Für sonstige Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.
- 5.3 Hinsichtlich der baulichen Gestaltung von Garagen ist die Satzung über örtliche Bauvorschriften und Werbeanlagen der Gemeinde Oberframmern (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  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.1  Fuß- und Radweg
- 6.2  Private Verkehrsfläche
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  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  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:

7.1.1  Elektrizität

8 Grünordnung, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

8.1  zu erhaltender Baum

8.2 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 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 Straßenseitige Einfriedungen sind als sockellose Holz- oder Metallzäune mit senkrechten und/oder waagrechten Stäben und einer Höhe von max. 1,20 m über Straßenoberkante 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.

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, 769/65, 769/66, 769/69, 769/73 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, 769/65, 769/66, 769/69, 769/73 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:

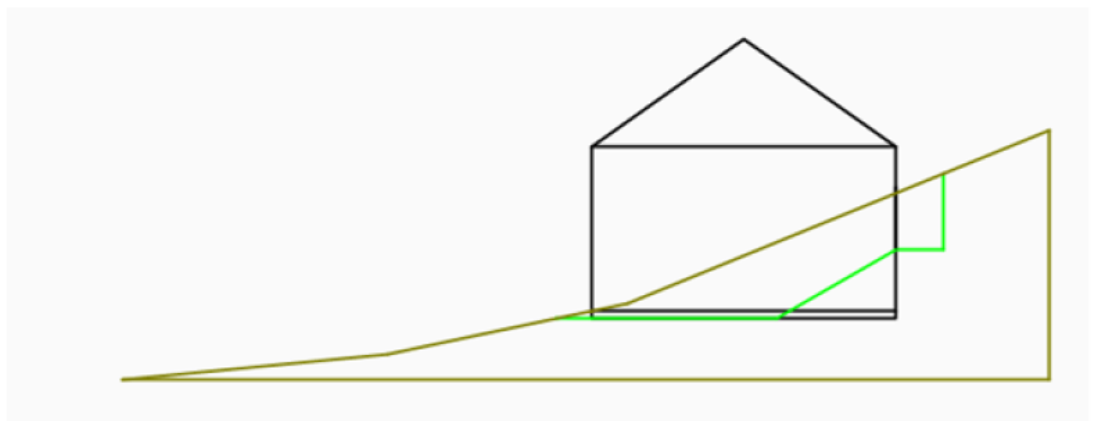


Abbildung Beispiel östlich Drosselweg: Einbindung des Gebäudes in den Hang durch Bindung der Wandhöhe an den natürlichen Geländeverlauf (dunkelgrün) und durch Abgrabungen (hellgrün)

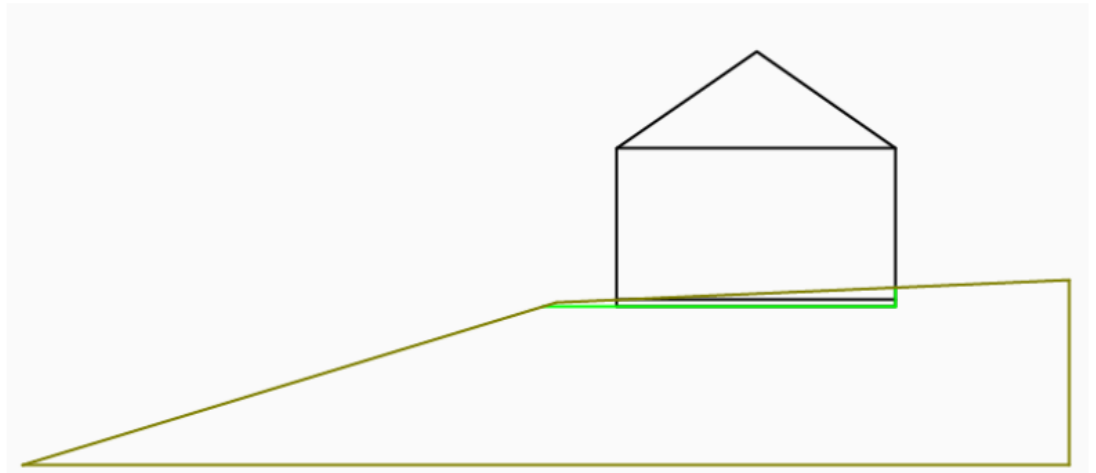



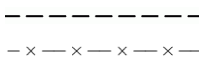



Abbildung Beispiel nördlich Waldstraße: Vermeidung von Souterrains durch Bindung des Erdgeschossrohfußbodens und der Wandhöhe an den natürlichen Geländeverlauf (dunkelgrün) und Beschränkung von Abgrabungen (hellgrün)

- 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  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 769/8 Flurstücksnummer, z.B. 769/8
- 5  bestehende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

Im Bereich der Flurstücke 769/65 und 769/73 wurde das natürliche Gelände durch Abgrabungen verändert. Für die Beurteilung von Wandhöhe und zulässigen Abgra-

bungen und Aufschüttungen ist der Zustand vor der Abgrabung maßgeblich. Dieser lässt sich rekonstruieren durch direkte Verbindung der Geländeanschlüsse an der Nordwestgrenze des Flurstückes 769/73 und der Geländeanschlüsse an der Südostgrenze des Flurstückes 769/65.

7  Gemeindegrenze

8 Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung

180	4	Grundfläche 180	4 Wohnungen
E/D	6,5	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 wird empfohlen:

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)
 Pyrus pyraister (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)

Sträucher:

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

10 Immissionsschutz

Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

- 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 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

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberframmern, den

.....
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 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Oberframmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberframmern, den

(Siegel)

.....
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Oberframmern, den

(Siegel)

.....
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 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.

Oberframmern, den

(Siegel)

.....
Andreas Lutz, Erster Bürgermeister