

# Stadt Ebersberg

## Bebauungsplan Nr. 232 Kriegersiedlung

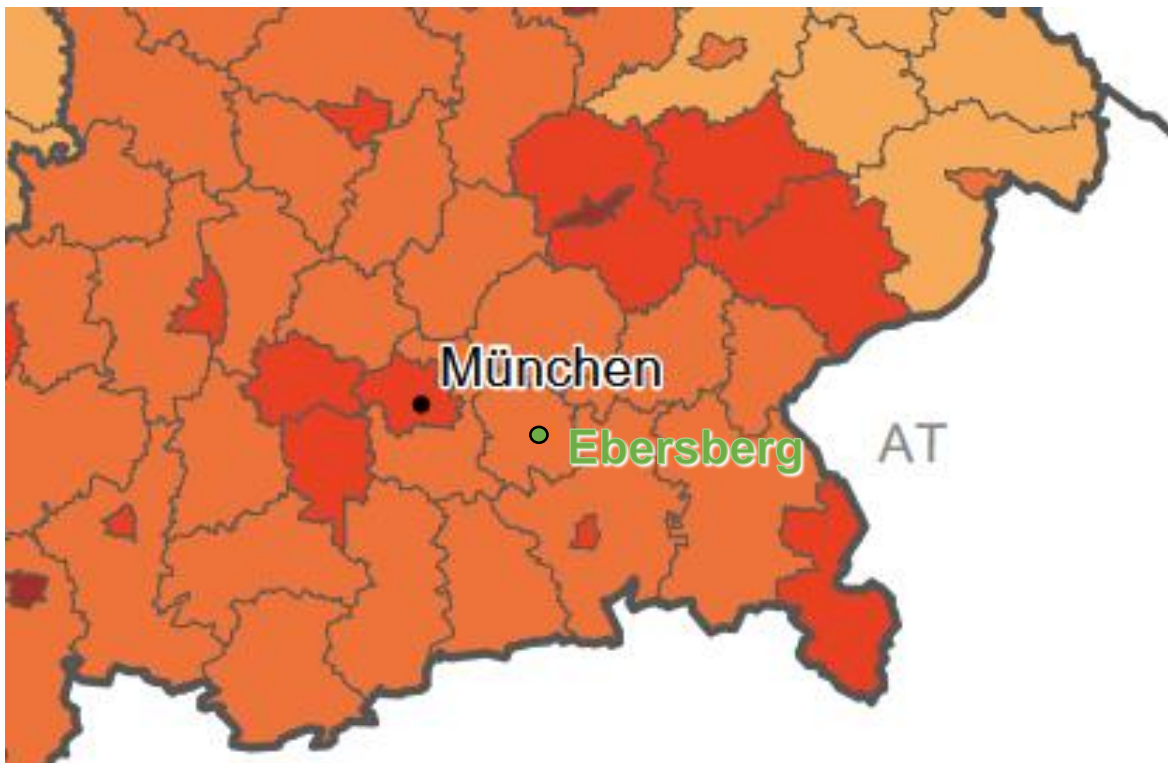
Bürgerinformation am 30.04.2026

- ① Warum wird der Bebauungsplan aufgestellt?
- ② Welche Auswirkungen hat die Planung?
- ③ Wie ist der geplante Ablauf?
- ④ Was sind unsere Erkenntnisse der Bestandsanalyse und welche Festsetzungsmöglichkeiten gibt es?
- ⑤ Was sind Ihre Anregungen/ Fragen?



*Historischer Kartenausschnitt von 1959*

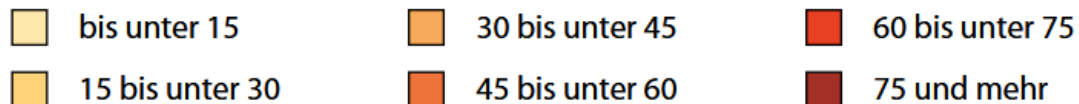
© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (BayernAtlas)



## Anlass der Planung

- Wohnungsneubaubedarf
- Siedlungsdruck (aus München)
  
- Generationenwechsel
- Konkrete Bauvorhaben:  
Wandlung des Gebietscharakters
- Historisch gewachsene Strukturen

Wohnungsneubaubedarfe insgesamt  
je 10.000 Einwohner p.a.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030  
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: J. Nielsen

## Ziel der Planung

- Steuerung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung
- Vorhandene Siedlungsstruktur und markantes städtebauliches Erscheinungsbild der Kriegersiedlung erhalten
- Gleichzeitig angemessene Weiterentwicklung für den Wohnraumbedarf künftiger Generationen ermöglichen

→ **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 232 – Kriegersiedlung gefasst**

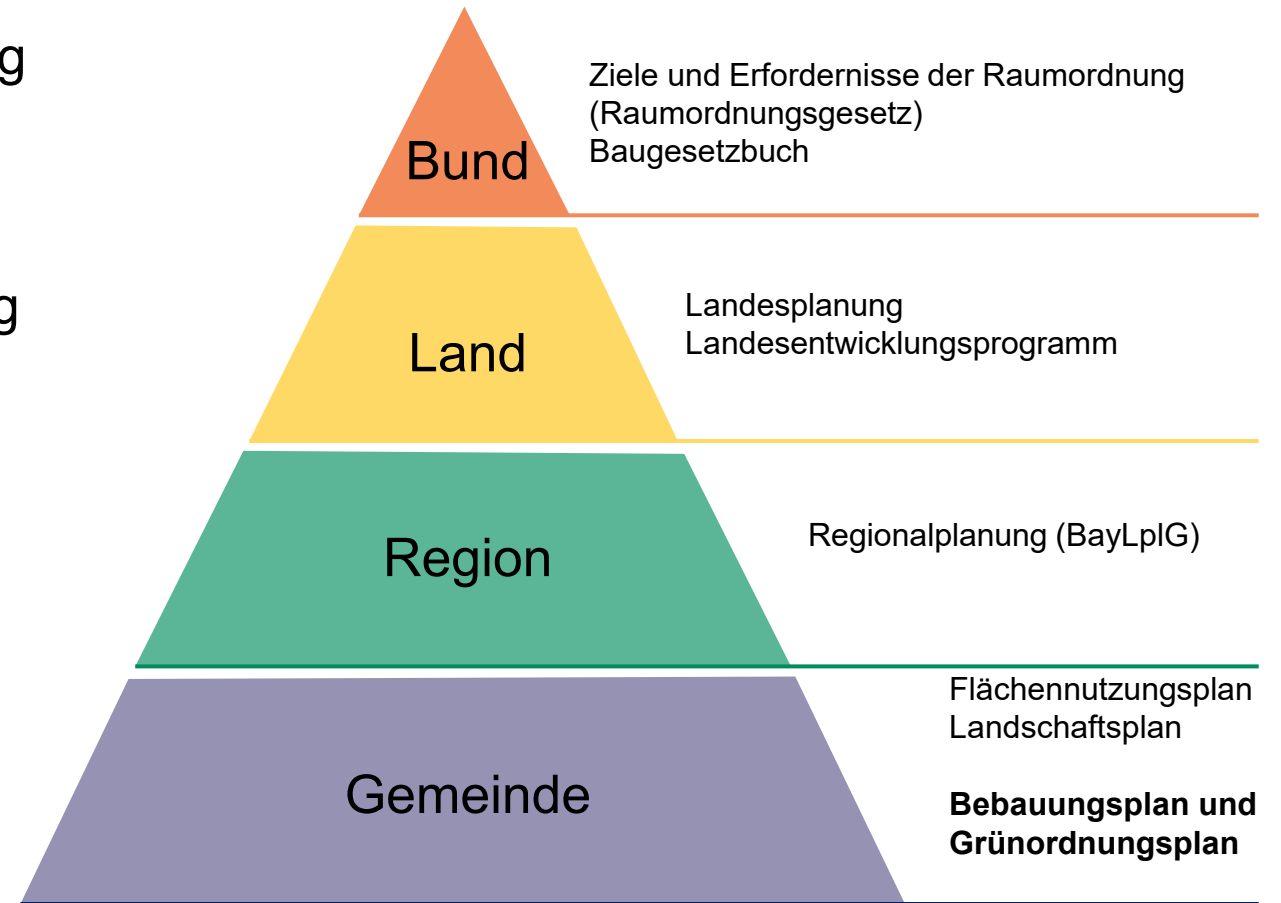
→ Erlass einer Veränderungssperre

## Ziele, Zwecke und Bindungswirkung

- Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung
- Schafft Baurecht → rechtsverbindlich
- Planungskonzeption für zukünftige Entwicklung des Gebietes

**Bebauungsplan:** Festsetzungen zur baulichen Entwicklung des Gebietes

**Grünordnungsplan:** Festsetzungen zur freiraumplanerischen Entwicklung des Gebietes



## § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Baugesetzbuch (BauGB)

(5) Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem **Wohl der Allgemeinheit** dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt zu sichern**, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das **Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten** und zu entwickeln.

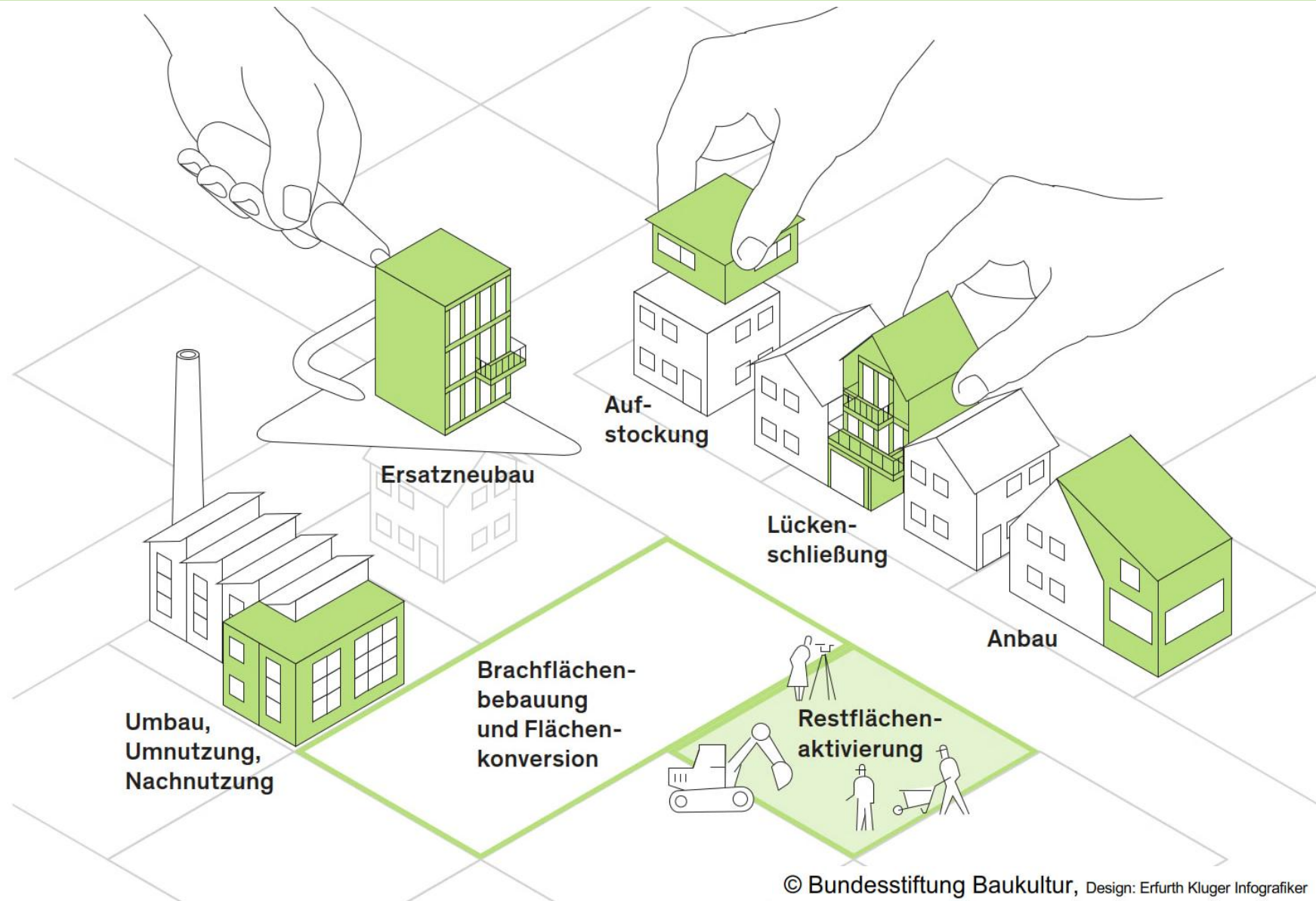
Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

# 1 Anlass des Bebauungsplans

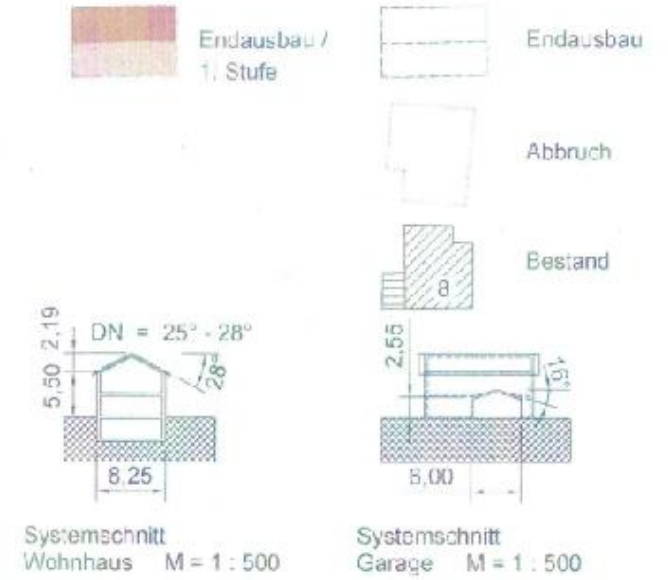
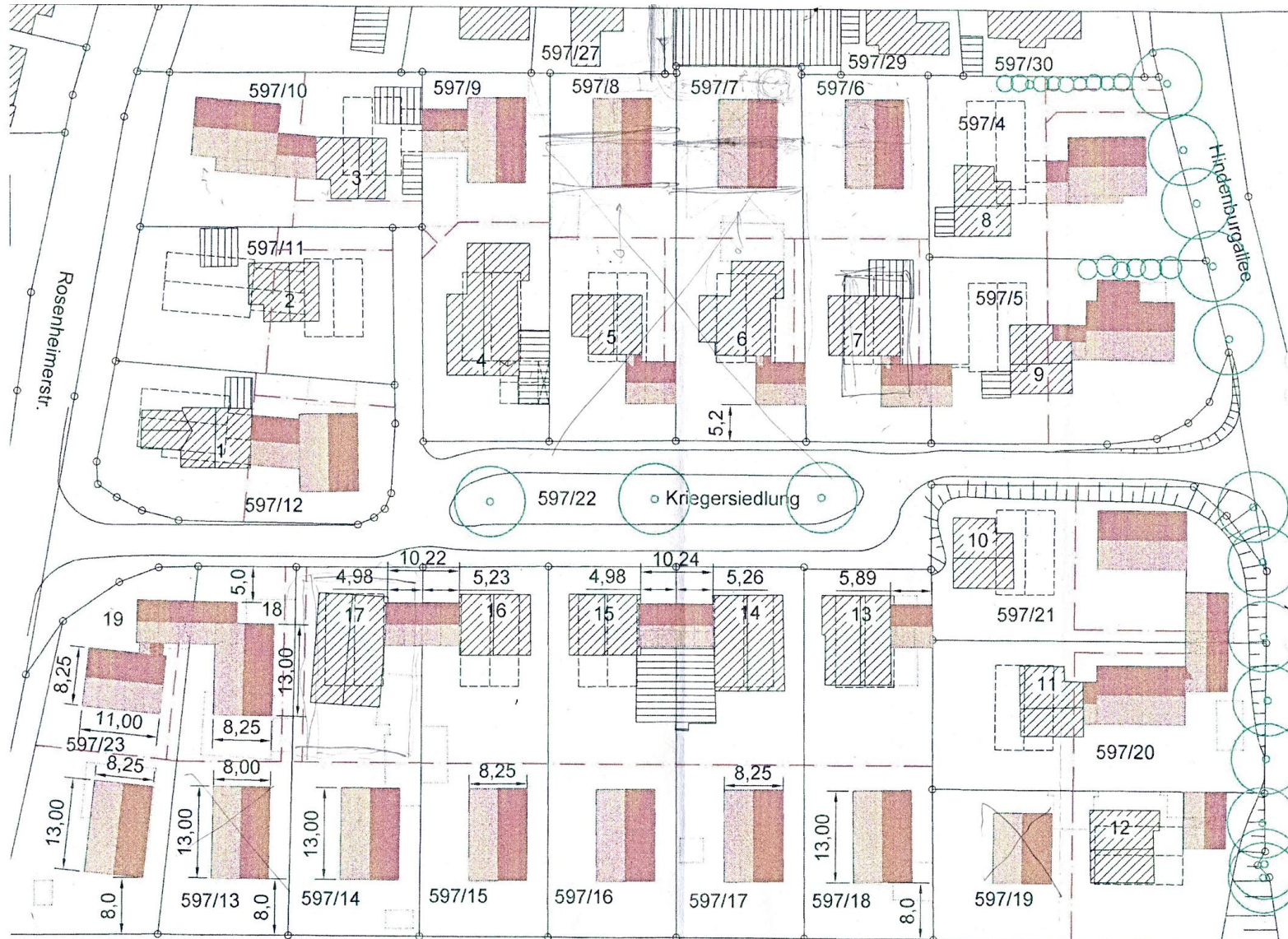


## Berücksichtigung von

- Baukultur
- Grünstrukturen
- Wohnqualität
- Nachbarschutz
- Infrastruktur



# 1 Studie zur Nachverdichtung aus dem Jahr 2000



**VERDICHTUNGSSTUDIE DER  
STADT EBERSBERG  
„KRIEGERSIEDLUNG“**

Plan datum: 23.11.2000

Planinhalt: 1. Ausbaustufe M = 1:500

Planverfasser:  
Architekten:

**FINK & VOGL**  
Hochbau und Städtebau  
Architekten, Diplomingenieur  
Dr.-Wirtsch-Str. 8  
85560 Ebersberg  
Tel.: 08902-21915, Fax: 08902-24176

*Thomas F. Fink*  
(Thomas F. Fink)

### Aufstellung des Bebauungsplans

- Rechtmäßig errichtete Gebäude besitzen Bestandsschutz
- Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist
- Jetziges Baurecht ist Ausgangspunkt aller planerischen Überlegungen
- Nachbarschützende Vorschriften (z.B. Abstandsflächen)
- Einbeziehung der relevanten Belange in den Planungsprozess (z.B. Infrastruktur, Grünflächen)
- Beteiligung – Einbeziehung von Anregungen, Bedenken und Informationen aus der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren

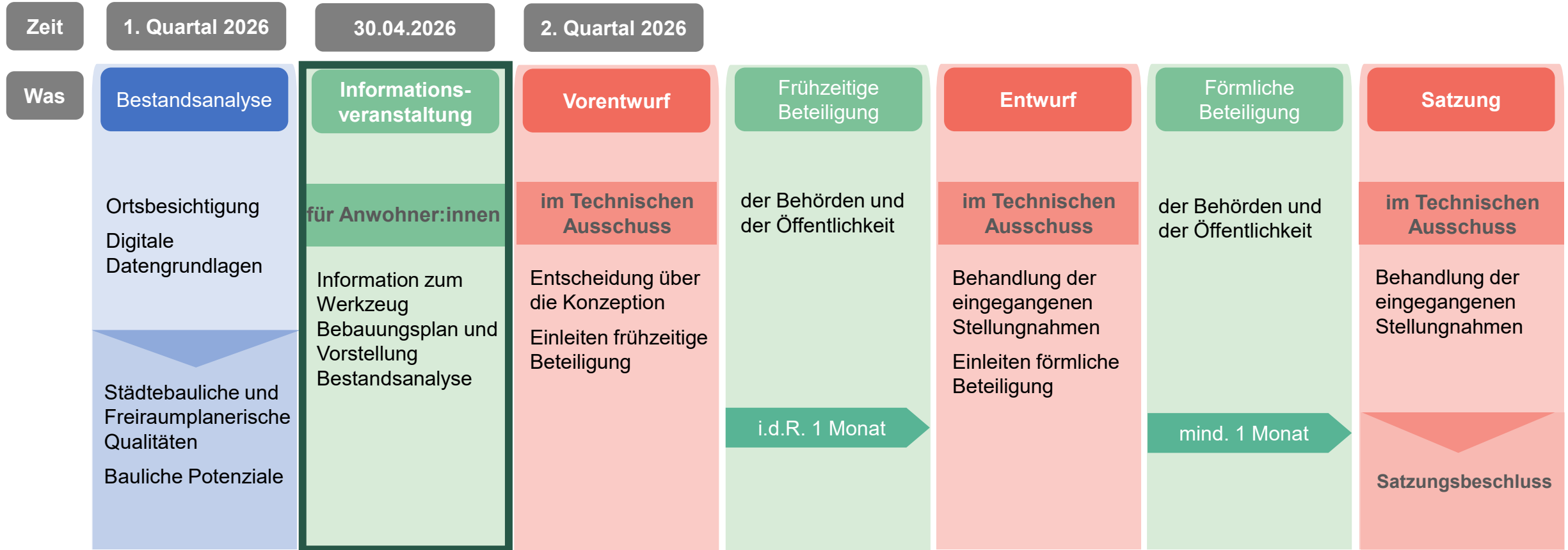
### Erlass einer Veränderungssperre

- konkrete Planungsabsicht der Stadt liegt vor (Aufstellung Bebauungsplan)
- Sicherung der Planung
- gilt i.d.R. bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

### Nicht zulässig sind

- insb. die Beseitigung, Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Änderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist
- Ausnahmen sind möglich

# 3 Ablauf des Bauleitplanverfahrens



# 4 Ortsbegehung



### Bebauungsplan der Innenentwicklung

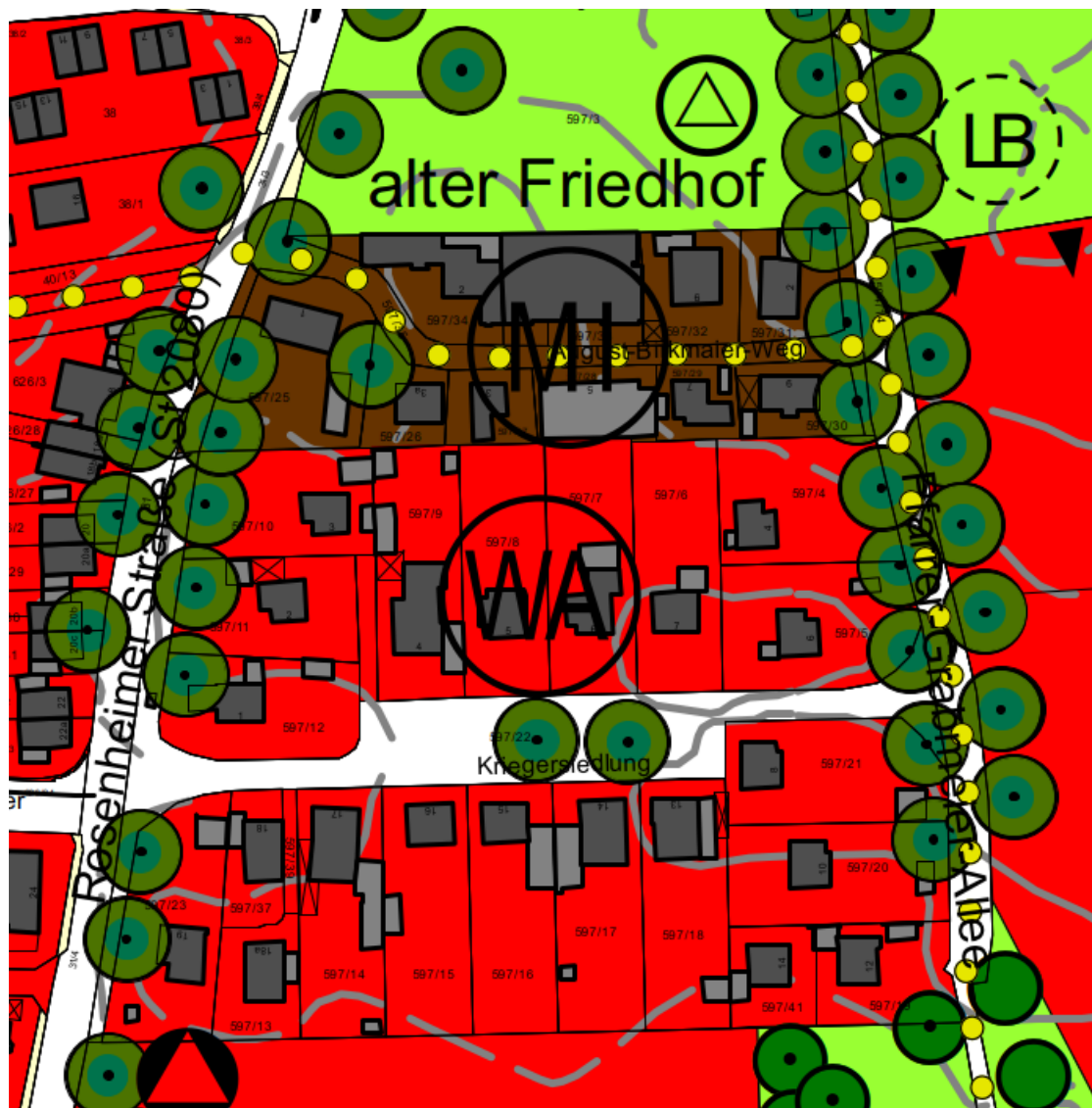
- Festsetzungen (Zeichnerisch und Textlich) nach § 9 BauGB
- Aussagen zu
  - Art der Nutzung
  - Maß der Nutzung
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Örtliche Verkehrsflächen
  - Weitere Festsetzungen



Mindestanforderungen  
für qualifizierten BP

→ Konzeption für eine zukünftige Entwicklung

→ **Berücksichtigung der bestehenden Strukturen**



### Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

### Welche Nutzungen sind zulässig?

#### FNP → BP: Baugebiete nach BauNVO




- Katalog an zulässigen Nutzungen
- und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ausschluss von Nutzungen möglich

# 4 Art der Nutzung



## Legende

### Nutzungen

-  Wohnen
-  Wohnen/Gewerbe
-  Museum/Gewerbe

### Wie viel darf überbaut werden?

**Grundflächenzahl/ Baumassenzahl [Faktor] oder Grundfläche/ Baumasse [m<sup>2</sup>]**

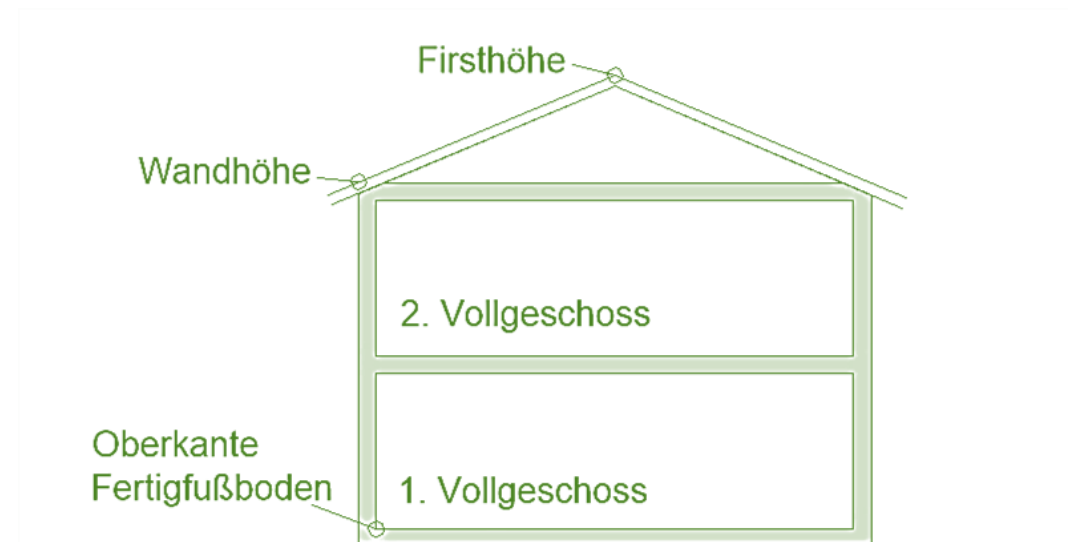
- Orientierungswert anhand Baugebiet nach BauNVO

**Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl [Faktor] oder Geschossfläche [m<sup>2</sup>]**

**Höhe baulicher Anlagen [m]**

- Bezugspunkt ist zu bestimmen
- Topografie berücksichtigen

Baugrundstück	GRZ II	Beispiel: GRZ I = 0,4	Gebäude + Terrasse
	+20%	40%	Zusätzlich für Zufahrt, Garage, etc.








# 4 Maß der Nutzung – Grundflächenzahl



## Legende

### GRZ I






-  bis 0,1
-  > 0,1 bis 0,2
-  > 0,2 bis 0,3
-  > 0,3 bis 0,4
-  > 0,4

# 4 Maß der Nutzung – Grundflächenzahl



## Legende

### GRZ II

-  bis 0,2
-  > 0,2 bis 0,3
-  > 0,3 bis 0,4
-  > 0,4 bis 0,5
-  > 0,5

# 4 Maß der Nutzung – Grundfläche



## Legende

GR [m<sup>2</sup>]






- bis 80
- > 80 bis 100
- > 100 bis 120
- > 120 bis 140
- > 140

# 4 Maß der Nutzung – Geschossflächenzahl



## Legende

GFZ

-  bis 0,2
-  > 0,2 bis 0,4
-  > 0,4 bis 0,6
-  > 0,6 bis 0,8
-  > 0,8

### Baugrundstücke [m<sup>2</sup>]

- Mindestmaße oder Höchstmaße für Größe, Breite u. Tiefe der Baugrundstücke

### Anzahl Wohneinheiten





- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohneinheiten
- Absolute Zahl oder Verhältniszahl (z.B. je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

# 4 Grundstücksgrößen



## Legende

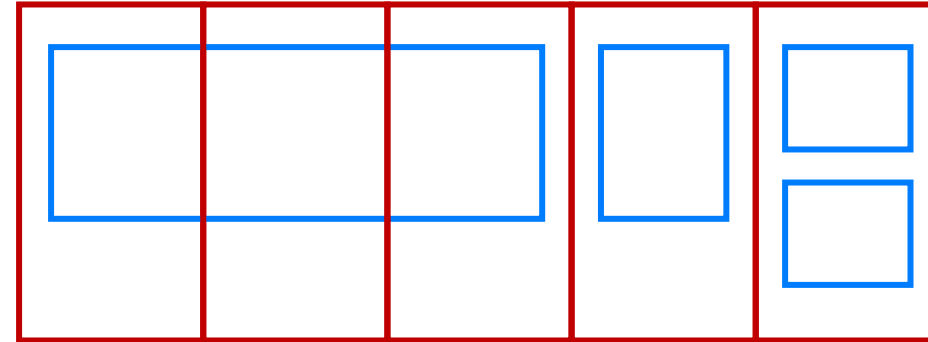
Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]

-  bis 300
-  > 300 bis 600
-  > 600 bis 900
-  > 900

### Wo darf gebaut werden?

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenzen, Baulinien, Bebauungstiefe
  - Abstandsflächen sind einzuhalten
- *Satzung der Stadt Ebersberg*



#### Bauweise

- offen oder geschlossen
- abweichende Bauweise möglich



Baugrundstücksgrenze

Baugrenze

→ darf unter- aber nicht überschritten werden

→ Ausnahmen sind möglich

### Verkehrsflächen

- Festsetzung öffentlicher u. privater Verkehrsflächen

### Versorgungsflächen

- Versorgungsanlagen und -leitungen
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

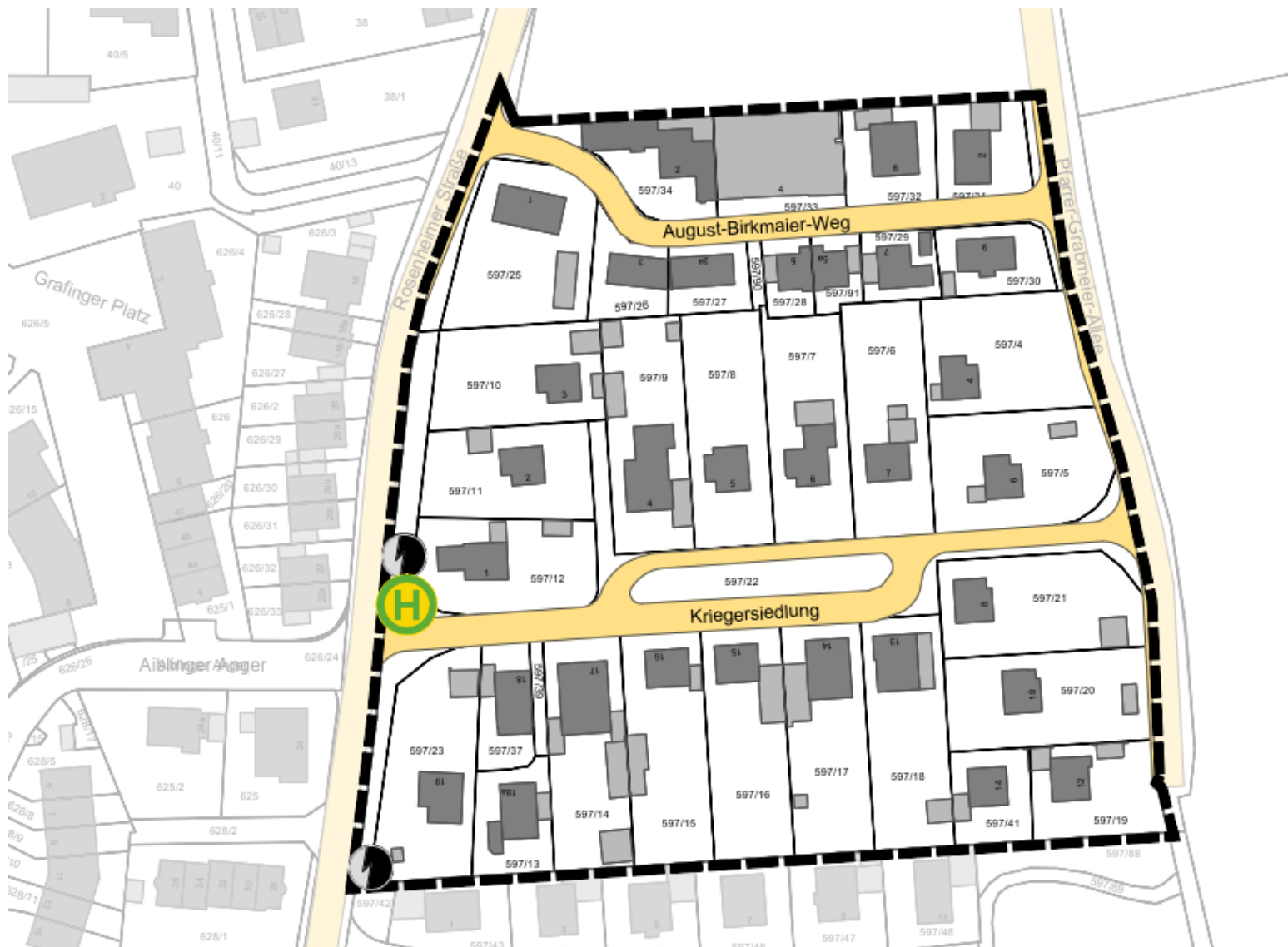
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen für Stellplätze und Garagen

→ **Anbindung des Plangebietes**

→ **Erschließung der Grundstücke** → *Satzung der Stadt Ebersberg*




→ **Stellplatznachweis** (örtliche Bauvorschrift) → *Satzung der Stadt Ebersberg*

# 4 Technische Infrastruktur



## Legende

### Infrastruktur

-  Straßen
-  Bushaltestelle
-  Trafostation

### Örtliche Bauvorschriften nach § 81 BayBO

#### Dach- und Fassadengestaltung

- Materialien
- Dachform
- Dachneigung
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten

#### Einfriedungen

- Art der Einfriedung
- Höhe

→ **Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes**

## 4 Gestaltung



- Historie des Gebietes spiegelt sich in Städtebau wider
- Obergeschoss Holz (Zeichen der ehemaligen Nutzung „Stroh trocknen – Subsistenzwirtschaft)
- Fluchtung der Gebäudekanten berücksichtigen (Holzfassaden)
- Hauptgebäude: i.d.R. Satteldächer mittlerer Neigung
- Dachaufbauten: Solaranlagen



### Grünordnung

- Öffentliche und private Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes
- (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Maßnahmen zum Artenschutz

### Entwässerung

- Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Verbot von Bodenversiegelung (örtliche Bauvorschrift)

→ *Satzung der Stadt Ebersberg*

## 4 Grünordnung



- Zentrale Grünfläche mit Baumbestand in der Kriegersiedlung
- Hochwertiger Obstbestand in rückläufigen Gärten



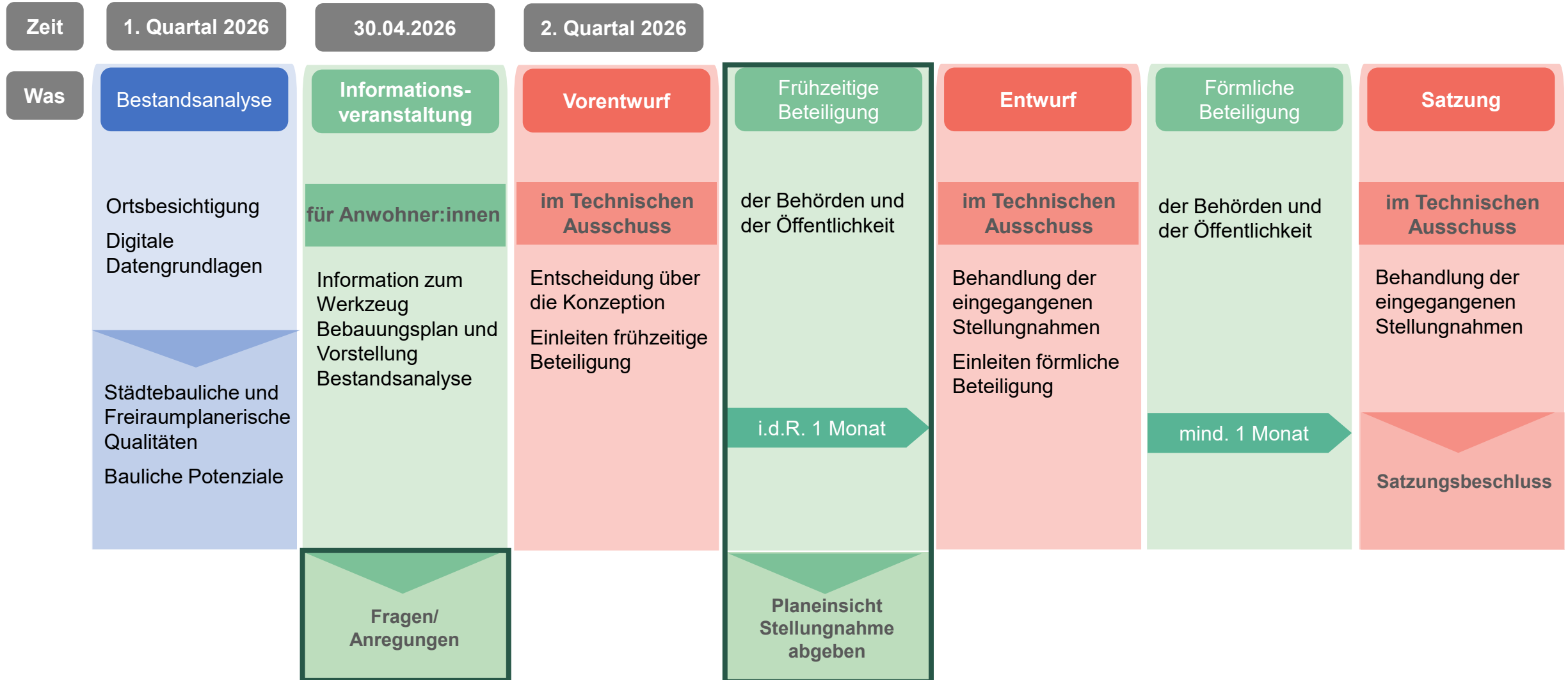
## 4 Anregungen aus dem Quartier (im Rahmen der Ortsbegehung)



- Beispiel Flurnummern 597/37 und 597/13 als gutes Beispiel einer Nachverdichtung
- Beispiel Flurnummer 597/14 als „Negativbeispiel“ einer Nachverdichtung (Gebäudefassade zu nahe zu Erschließungsstraße, zu große Fassade, keine Eingrünung zur Erschließung, „wirkt massiv“)
- Fluchtung der Gebäudekanten berücksichtigen (Holzfassaden)
- Generell positiv gegenüber einer Nachverdichtung (sinnvoll) – jedoch geordnete Nachverdichtung mit klaren Rahmenbedingungen für alle
- Sorge, dass externe Projektentwickler das maximale bauliche Maß ausnutzen und historischer Charakter des Quartiers verloren geht



# 5 Ausblick



**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Ihre Fragen und  
Anregungen**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

