



BEBAUUNGSPLAN

IM BEREICH DER FLURSTÜCKE NR. 638/T, 723/2
GEMARKUNG EBERSBERG, LANDKREIS EBERSBERG

..... FERTIGUNG
..... ORIGINAL

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 105 Abs. 1 Ziffer 11 und Art. 107 Abs. 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. Seite 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Instruktionsgrenze)
- Das Bauland wird gemäß § 9 BBauG i.V. mit § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Baunutzungszahlen:

	Einfamilienhaus	Doppelhaus	Reihenhaus
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,30	0,40
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,50	0,60	0,80
 - Zulässig sind nur Wohngebäude mit 1 und 2 Vollgeschossen, sowie Tiefgarage
z.B. II = Zahl der Geschosse. Die angegebenen Geschossszahlen dürfen keinesfalls überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze	
-----------	--
- Zeichenerklärung:

	Tiefgarage
z.B.	Breite der öffentlichen Verkehrsflächen und Abmessung der Baugrenzen in m.
	Kinderspielplatz (Kleinkinder) nach DIN 18 034
	vorgeschriebene Firstrichtung
	Parkflächen (Gästeparkplätze)
- Als Einfriedungen oder Einzäunungen sind im Baugebiet nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,-- m einschliesslich Betonsockel, die mit Sträuchern locker hinterpflanzt werden können, zulässig.
Die Mülltonnen sind in Mülltonnenboxen, jeweils an der Strasse vorzusehen.

	Mülltonnenboxen
--	-----------------
- | | |
|--|---|
| | Öffentliche Verkehrsfläche |
| | Begrenzungsline öffentl. Verkehrsfläche |
- Schallschutzzaun, Fabrikat in 2,-- m hoch, nach Massgabe des schalltechnischen Gutachtens der Fa. Müller-BBM GmbH Planegg, vom 2.2.1978. Fenster im OG mit Sichtverbindung zur Bahnlinie sind mind. in Schallschutzkl. 2 gem. VDI 2719 auszuführen.
- Sämtliche Fenster des Wohnhauses auf Flur Nr. 723/2 sind mindestens in Schallschutzklasse 2 auszuführen.

10. Äussere Gestaltung:

- Dachform = Satteldach 18° - 24° bei Reihenhäusern
= Satteldach 25° - 30° bei Doppel- und Einfamilienhäusern
 - Dachdeckung = Flachdachpfannen
 - Sockelhöhe = 30 cm, (Ausnahmen können gestattet werden, wenn es die Gelände-verhältnisse zwingend erfordern).
 - Traufhöhe = maximal 6,-- m
11. zu erhaltene Bäume
zu pflanzende Bäume, davon 60% Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Grösse: StU 18/20 oder Heister 350/400 cm
40% Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Grösse: Heister 250/300 cm
Davon sind im Süden des Grundstücks 723/2 (von West nach Ost)
1 Feldahorn, 1 Stieleiche und 1 Hainbuche zu pflanzen.

- Entlang der Südgrenze des Grundstücks Flur Nr. 723/2 sind ausschliesslich heimische Gehölze zu pflanzen.
- Die beidseitige Bepflanzung der Bongossiwand ist mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege abzustimmen.
- Auf mindestens 300 qm Gartenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Fichten- und Thujahecken, sowie säulenartige Nadelgehölze und Blaulichten sind nicht zulässig.
- Der Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.
- Abweichende Abstandsflächen:
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
- Einzelantennen sind unzulässig. Es sind Gemeinschaftsantennen mindestens je Reihenhauseinheit, bzw. je Doppelhaus, als zwingend vorgeschrieben.
- Das Ergänzungsblatt mit Lageplan + Schnitt M / 1 : 500 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mit dem Sitzungsbeschluss dieses Änderungsbebauungsplanes ist der am 10.11.1970 vom Landratsamt Ebersberg genehmigte Bebauungsplan für die "Rohde Grundstücke" in diesem Bereich aufgehoben.

B. HINWEISE

- | | |
|------------|---|
| | Bestehende Grundstücksgrenzen. |
| z.B. 275/1 | Flurstücksnummern |
| | Überdachte Loggien oder Balkone |
| | Baumbepflanzung |
| z.B. -25- | Höhenschichtlinien (bezogen auf die Strassenoberkante am Wendehammer) |
| | vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| | aufzuhebende Grenzen |
| | Strassenlaternen |
| | Strassenhydrant |
| E | Öffentlich-rechtlicher Eigentümergebiet |

C. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 24.11.78... bis 27.12.78 in Ebersberg... öffentlich ausgestellt.
Ebersberg, den 18.01.1982
Stadt Ebersberg/Obb.
Stellv. Bürgermeister
- Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.79 den Bebauungsplan gemäß BBauG als Satzung beschlossen.
Ebersberg, den 18.01.1982
Stadt Ebersberg/Obb.
Stellv. Bürgermeister

c) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Begründung am 24.03.80... Nr. 221/1-6102 BE-5-2 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 GVBl. Seite 327, in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 GVBl. S. 432) genehmigt.
-8. FEB. 1982
München, den

i.A. Dr. Simon
Abteilungsleiter

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 18.01.82... in Ebersberg... gemäß § 12 Satz 1 BBauG, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18.01.82... ortsüblich durch Bekanntmachung in der Ebersberger... bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Ebersberg, den 18.01.1982...
Stadt Ebersberg/Obb.
Stellv. Bürgermeister

*Zitierung in den Ebersberger Neuesten Nachrichten und an den Auslage- und Tafeln der Stadt

GRAFIG - BAHNHOF, DEN 6. APRIL 1978
GEÄNDERT AM 19.10.1978 GEM. STADTRATS BESCHLUSS VOM 17.10.1978
GEÄNDERT AM 29.01.1979
benötigt entsprechende Genehmigungsbescheid vom 21.03.80 bzw. Stadtratsbeschluss vom 10.02.81

DER ARCHITEKT:

EBERSBERG

zw. DB und Raubwagnerstr.

Dipl.-Ing. CARL TH. BEHMER
Birkenstr. 23, 8018 Grafring-Bhf.
Telefon (089 92) 17 97