Baumgartner
WA
0.70
0.25
GTGa

Durach
WA
0.85
0.25
GTGa/Ga

Weinbichler
Rothdauscher
WA
0.55
0.28
Ga

Scheuerl
WA
045
025
Ga

WA
0.90
0.40
GTGa
Pfarrkirchenstiftung

Anschluß spätere Erschließung

Anschluß spätere Erschließung

Schwedenweg

Moossteffelstr

Rosenheimer Str

St 2080

geändert entsprechend Stadtratsbeschluß v. 18.12.84, i. Kr. 1984

LANDRATSAMT
EBERSBERG
Eing. 4. JAN. 1985
Nr. Beilagen

S T A D T E B E R S B E R G
B E B A U U N G S P L A N " MOOSSTEFFLFELD "
M I T
G R Ü N O R D N U N G S P L A N

GELTUNGSBEREICH

Flur-Nrn. 31 T, 38/1 T, 40, 40/5, 625, 625/1, 625/2,
626 T, 626/2, 626/3, 626/4, 627, 628 T, 628/1 T, 628/.
der Gemarkung Ebersberg

INHALT

Satzung
Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan
Grünordnungsplan
Begründung
Schallgutachten Müller BBM
Aufzuhebender Bebauungsplan Nr. 44

☒ Aufstellung
☐ Änderung
☐ Ergänzung
☐ Aufhebung

genehmigt mit RE vom 10.12.84
Nr. 220/1-4622.1 EBE 5-3/84
Regierung von Oberbayern
I. A.
Dr. Simon
Abteilungsdirektor

REGIERUNG VON OBERBAYERN

AUFGESTELLT

Laut Stadtratsbeschluß

vom Nr.

(Siegel)
Gemeinde ....., den .....

.....
(Bürgermeister)

München, Dez. 83 / März 84 Die Architekten

C L A U S W I N K L E R + E D W I N E P F I N G E R
Architekten BDA, Oskar-von-Miller-Ring 33, 8000 München 2

Kösching, Dez. 83 / März 84 Die Landschaftsarchitekten

WOLFGANG B R A U N E R + GERHARD W E B E R - Ö K O P L A N
Ingenieur-Büro für Landschaftsplanung, 8073 Kösching

geändert entsprechend Stadtratsbeschluß vom 24.4.1984
im Mai 1984., geändert entspr. Stadtratsbeschluß v. 18.12.84., i. Dez. 1984

Stadt Ebersberg

Bebauungsplan
"Mosstefflfeld"
(früher Kapser Berg)

P R Ä A M B E L

Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23, 24, Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 7 Abs. 1, Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10 u. Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Verordnung über Versetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes -Planzeichenverordnung- vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) diesen Bebauungsplan

a l s S a t z u n g.

"Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Moos--stefflfeld wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 44 (Süd Leimeister/Moossteffl) mit allen Festsetzungen aufgehoben, soweit sich die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne überschneiden.

~~Kapsenberg~~

Bebauungsplan
Moosstefflfeld

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA

Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise werden für zulässig erklärt:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-6 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

II z.B. *) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.25 z.B. Grundflächenzahl

0.50 z.B. Geschoßflächenzahl

Die zulässige Nutzung kann nicht erreicht werden, wenn dadurch die Baulinien oder Baugrenzen überschritten werden.

Begrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichte.

*) Für die Gebäude bis einschl. 3 Vollgeschoße ist ein Kniestock von max. 30 cm über den konstruktiv erforderlichen Kniestock hinaus zulässig. Bei Gebäuden ab 4 Vollgeschoßen ist die Errichtung eines Kniestockes über das konstruktiv erforderliche Maß hinaus unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für das Grundstück FlNr. 40/5 Gmkg. Ebersberg.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Baugestaltung

Baulinie

Baugrenze

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.
Art. 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 BayBO sind zu beachten (ausreichender Brandschutz sowie Belichtung und Belüftung).

E 15 G

Einmessung der Baulinien und Baugrenzen

Firstrichtung

Dachneigung: 24° - 30°

Dachdeckung Ziegel
Dachvorsprung: Giebel max. 0,30 m
Traufe max. 1,00 m

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

H.P. 383

Höhenkote bestehendes Gelände

H.P. 4 ▽ 15

Da das Gelände hügelig ist, wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens im Grünordnungsplan festgelegt.

Die maximal zulässige Geschoßhöhe wird auf 2,80 m festgesetzt.

In den Häusern A - C dürfen entlang der Rosenheimer Straße keine Schlaf- und Kinderzimmerfenster angeordnet werden. Bei den Gebäuden D - H ist darauf zu achten, daß schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandte Seite gelegt werden.

Jedes Gebäude ist gegen Grundwasser zu sichern.

Beim Fassadenanstrich sind grelle, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt. Auffällig gemusterter Putz ist nicht zugelassen.

Antennenanlagen:

Je Hausgruppe ist nur eine Antenne über Dach zulässig.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moossteffifeld

zu 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Baugestaltung

Peitschenleuchten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Einzäunungen:

Einzäunungen sind nur zur Einfriedung von Anwohnergärten zulässig.(siehe auch Ziff. 6 - Anwohnergärten)

Zugelassen sind ausschließlich Maschendraht-Flechtzäune mit einem dunkelgrünen Korrosionsschutz. Zaunpfosten sind ausschließlich in Rohrstahl mit zaungleicher Farbgebung zu erstellen. Die Betonfundamente hierfür sind höhengleich mit der Geländeoberfläche auszubilden.

Gegen allgemein zugängliche Freiflächen, Wege und Verkehrsflächen sind die Einzäunungen mit geschnittenen Laubholzhecken abzupflanzen. Nadelholzhecken sind unzulässig.

Außerhalb der Sichtflächen darf die Höhe der geschnittenen Hecken 1,10 m, die Höhe der Einzäunungen 0,90 m nicht übersteigen.

Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zulässig ist ausschließlich die Pflanzung standortheimischer Gehölze. Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen, Scheinzypressen und Wacholdern.

Für jeden gefällten oder abgängigen Baum ist die Pflanzung eines gleichwertigen Ersatzes nachzuweisen.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosstefflfeld

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie

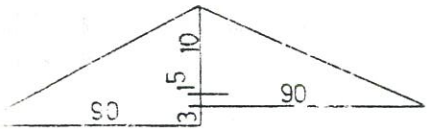
Beim Bau eines Gehsteiges an der Rosenheimer Straße ist der vorhandene Baumbestand zu sichern.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.

Diese Fläche, sowie die daran unmittelbar angrenzenden allgemein zugänglichen Freiflächen sind nach einem gesonderten, zusammenhängenden Freiflächengesstaltungsplan zu gestalten.

Aus diesem müssen Lage, Art und Ausmaß der befestigten Flächen, der Grünflächen und der Bepflanzungsmaßnahmen sowie der Bodenprofilaufbau und die Be- und Entwässerung über der Gemeinschaftstiefgarage ersichtlich sein.

Sichtdreieck:



Innerhalb des Sichtdreiecks sind Einfriedungen, Anpflanzungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art über eine Höhe von 0,80 m gemessen von der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe, die jedoch nicht wie eine Wand wirken dürfen.

Öffentliche Parkplätze

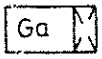
Diese dürfen zur Erzielung eines ausreichenden Wurzelraumes für schattenspendende Bäume nur wasser- und luftdurchlässige Beläge aufweisen.

z.B.

Breite der öffentlichen Verkehrsflächen

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosstefflfeld

zu 5. Verkehrsflächen

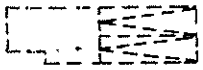


Garage (mit Durchgang):

Diese ist in der Baugestaltung auf das Hauptgebäude gemäß Abs. 4) abzustimmen.

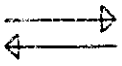
Gemeinschaftstiefgarage:

Diese muß so tief gelegt werden und so beschaffen sein, daß sie mit Bäumen bepflanzt werden kann. Im Radius von mindestens 2,00 m um den Stamm der gemäß Planzeichen zu pflanzenden Bäume ist hierfür eine Schichtstärke des Bodenprofils von mindestens 1,00 m erforderlich. Die Konstruktion der Tiefgarage ist hierauf abzustimmen.



Tiefgaragenrampe mit Überdeckung *

Die Überdeckung der Tiefgaragenrampe ist wie ein Nebengebäude auszubilden und in der Baugestaltung auf das Hauptgebäude gemäß Abs. 4) abzustimmen.



Ein- und Ausfahrt (in Fahrtrichtung)

Befestigte Flächen:

Befestigte Flächen im Bereich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume dürfen in einem Radius von 2,50 m um den Baumstamm nur wasser- und luftdurchlässige Beläge aufweisen.

* Die Ausfahrt an der Nordseite der Tiefgarage ist nur eine Zwischenlösung bis die Ein- und Ausfahrt an der Südseite benutzbar ist.

Die jetzt im Bebauungsplan ausgewiesenen Wendehämmer (Verlängerung Moosstefflstraße und südliche Erschließungsstraße) sind nu eine Übergangslösung, bis die bereits im Bebauungsplan angedeute endgültige Erschließung in einem weiteren Bebauungsplan festgesetzt wird.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Maossteffelfeld

6. Grünflächen, Kinderspielplätze, Bäume und Sträucher

Zu erstellender Kinderspielplatz
Im Bereich der Kinderspielplätze dürfen keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden.

Freiflächen, d.h. Grünflächen und sonstige nicht überbaute Flächen, die allgemein zugänglich zu machen sind

Pflanzgebot:

Für diese Flächen ist je 100 qm durch den mit dem Bauantrag einzureichenden Gestaltungsplan nachzuweisen.

- entweder

  Die Pflanzung eines Baumes, wobei folgende Arten zulässig sind:

  Roßkastanie, Aesculus carnea "Briotii"

  Stieleiche, Quercus robur

  Winterlinde, Tilia cordata

  Qualität: Hochstamm, 3 x v., 12-14, m.B.

- oder

  20 qm Pflanzfläche für eine Gehölzpflanzung mit winterharten Laubgehölzen,

  Pflanzdichte: mindestens 1 Gehölzpflanze/m²
  25 % dieser Pflanzen müssen Wuchshöhen von mehr als 2 m erreichen.

Anrechenbar sind hierbei Pflanzungen gemäß den nach Planzeichen festgesetzten Pflanzangeboten. Erforderliche Pflanzflächen für Flächenwerte, die kleiner als 100 qm sind, sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bei den Pflanzungen von Hochstämmen ist als Mindestmaß für die Pflanzgruben nachzuweisen:
Länge x Breite x Tiefe = 2,0 x 2,0 x 1,0 m

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosseffelfeld

zu 6. Grünflächen, Kinderspielplätze,
Bäume und Sträucher

Anwohnergärten:

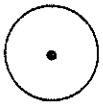
Diese Flächen sind vorrangig einer privaten gärtnerischen Nutzung durch Anwohner zuzuführen und im Falle mehrerer Wohneinheiten je Grundstück aufzuteilen.

Einzäunungen dürfen nur gegen allgemein zugängliche Freiflächen und Wohnungszugänge sowie gegen Verkehrsflächen erstellt werden und sind mit geschnittenen Laubholzhecken abzupflanzen.

Aus dem mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan müssen ersichtlich sein:

- Lage und Aufteilung der Anwohnergärten,
- Lage, Art und Ausmaß der befestigten Flächen, der Einfriedungen, der Bepflanzungsmaßnahmen sowie der Be- und Entwässerung.

Gehölzbestand:



großkroniger Baum mit normalem bis üppigem Wuchs ist zu erhalten

kleinkroniger Baum oder Baum mit kümmerlichem Wuchs

Jungwuchs

Baumhecke

Sträucherhecke mit standortheimischen Arten

Baum, der gefällt werden muß

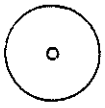
Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosteffelfeld

zu 6. Grünflächen, Kinderspielplätze, Bäume und Sträucher

Baumarten:

B	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
E	Esche	Fraxinus excelsior
F	Rotfichte	Picea abies
G	Blaufichte	Picea pungens glauca
K	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
L	Winterlinde	Tilia cordata
N	Walnuß	Junlans regia
O	Obstbaum	Malus pumila var. domestica z.B.
R	Roteiche	Quercus rubra
S	Spitzahorn	Acer platanoides
W	Baumweide	Salix spec.

Gehölze, die zu pflanzen sind:



großkroniger Baum

Roßkastanie, rotblühend, Aesculus carnea "Briottii"
Hochstamm, 4 x v., 20-25, m.B.

Winterlinde, Tilia cordata
Hochstamm, 3 x v., 18-20, m.B.

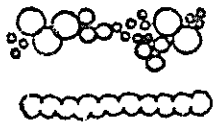
Stieleiche, Quercus robur
Hochstamm, 3 x v., 16-18, m.B.

kleinkroniger Baum

Hahnendorn-Hybride Crataegus carrierei
Hochstamm, 3 x v., 12-14, m.B.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosteffelfeld

zu 6. Grünflächen, Kinderspielplätze,
Bäume und Sträucher



Schutz- und Gliederungspflanzung aus Gehölzgruppen in frei angeordneten Pflanzflächen

frei wachsende Hecke in 2,00 m breitem Pflanzstreifen

Zulässige Arten für Gehölzgruppen und Hecke:

Flieder	Syringa vulgaris
Holler	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana

Qualität: Heckenpflanzen 2 x v., 80-100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro qm Pflanzfläche

geschnittene Laubholzhecke

Zulässige Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare, "Atrovirens"
Königsflieder	Syringa x chinensis

Qualität: Heckenpflanzen, 2 x v. 80-100

Pflanzdichte: 3 Pflanzen pro lfd.m

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosteffelfeld

7. Schallschutz
(siehe Gutachten Müller BBM v. 25.3.83)

4 Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719
Hier dürfen keine Schlaf- u. Kinderzimmerfenster mit Sicht auf die Staatsstraße angeordnet werden.

2 Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719
Hier ist bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandte Seite gelegt werden.

8. Sonstiges

Th Tonnenhäuschen

Diese sind mit selbstklimmenden Gehölzen einzugrünen.

Zulässige Art:

Wilder Wein — Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Qualität: 2 x v., 60-100, m.B.

Pflanzdichte: 3 Pflanzen je Tonnenhäuschen

Ts Trafostation
Die Trafostation ist in die Tiefgaragenrampenüberdeckung zu integrieren.

abzubrechende Gebäude

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zur Hauptheizung ist die Verwendung von Öl und Kohle nicht zugelassen.

Zusätzlich zur Hauptheizung können Kachelöfen, offene Kamine und Holz- und Kohleöfen zugelassen werden.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
~~Kapserberg~~
Moosleffelfeld

B: HINWEISE

~~15 | 6 | z.B.~~ ~~Breite der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie Einmessung der Baulinien und Baugrenzen.~~ *(she. Nr. 4 u. 5 der Festsetzungen)*

526 z.B. Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksteilung

bestehende Gebäude

A z.B Hausbezeichnung

~~H=15 z.B.~~ ~~Festgelegte Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (im GOP)~~ *(she. Nr. 4 der Festsetzungen)*

—4.0— z.B Höhenschichtlinie mit Höhenangabe (im GOP)
Bezugshöhe: +/- 0,00 = 560 m über NN

geändert entsprechend Stadtratsbeschluß vom 18.12.84