

S T A D T E B E R S B E R G

FÜR DAS BAUGEBIET EBERSBERG NORD/OST "EGGERFELD" (NR. 48)

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

EGGERFELD - BRK - GRUNDSTÜCK (NR. 77)

INHALT

Satzung

Festsetzungen und Hinweise

Bauleitplan

Grünordnungsplan

Begründung

Aufzuhebender Bebauungsplan Nr. 48

AZ 610 - 21/22

AUFGESTELLT

Laut Stadtratsbeschluß

vom 31. Juli 1984 Nr. 56



Ebersberg, den 22. Mai 1986

Stadt Ebersberg/Obb.

.....
(Bürgermeister)

.....
(Vollhardt)

1. Bürgermeister

Grünwald im ^{Juni}~~März~~ 1985

Architektengemeinschaft Grünwald

A. Goller, H. Mayer, L. Thomeier

Gabriel - von - Seidl - Str. 67

8022 Grünwald, Tel.: 64 92 166

Kösching im ^{Juni}~~März~~ 1985

Die Landschaftsarchitekten

Wolfgang Brauner + Gerhard Weber = Ökoplan

Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, 8073 Kösching

geändert entsprechend Stadtratsbeschluß vom

Stadt Ebersberg

Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

P R Ä A M B E L

Die Stadt Eberberg 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 Eggerfeld wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 48 samt Grünordnungsplan im Bereich Fl.Nr. 513, Fl.Nr. 2778 T, Fl.Nr. 2778, Fl.Nr. 2778 T, 2857 T, 2776 T aufgehoben.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

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 Gewerbebe-
triebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

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

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Für die Gebäude bis einschl. 3 Vollgeschosse
ist ein Kniestock von max 30 cm zulässig.

Für Gebäude bis einschl. 2 Vollgeschosse ist
ein Kniestock von max. 1,15 m zulässig.

z.B. 0,30

Grundflächenzahl

z.B. 0,90

Geschoßflächenzahl

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

 Begrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichte.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind
unzulässig.

Grünordnungsplan: Ist Bestandteil des
Bebauungsplanes.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Baugestaltung

Baulinie



Baugrenze



Flächen innerhalb von Baugrenzen, die im Rahmen des Bauantrages nicht für eine Bebauung vorgesehen werden, sind wie die angrenzend dargestellten Flächen zu nutzen und zu gestalten.

Firstrichtung



Dachneigung $21^{\circ} - 26^{\circ}$

Dachdeckung: Ziegel

Dachflächen- oder Dachflügel Fenster sind nicht zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung.

Höhenkote bestehendes Gelände

z.B. 563



Höhenkote neues Gelände

z.B. 565



Geschoßhöhe

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe:
Geschoßhöhe WA1 für Erdgeschoße max. 3,25 m
von OK Gelände. Für Obergeschoße max. 2,80 m
Geschoßhöhe WA2 max. 2,80 m

Sockelhöhe

30 cm bezogen auf das höchste an das Gebäude angrenzende Geländeniveau.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

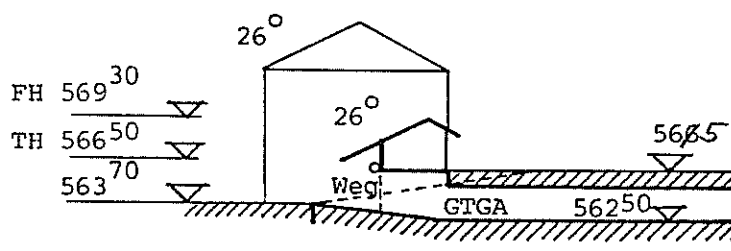
Beim Fassadenanstrich sind grelle, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt. Auffällig gemusterter Putz ist nicht zugelassen.

U

Untergeschoss

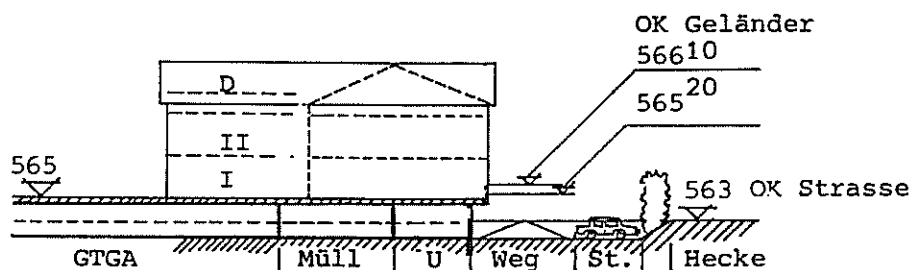
OK Wandhöhe = + 5.65²⁰ + Geländerhöhe 90 cm
Das Geländer ist als Gitter bzw. durchsichtig auszuführen.

Schnitt A - A



Maßstab = 1 : 500

Schnitt B - B



Maßstab = 1 : 500

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

Antennenanlagen:

Je Hausgruppe ist nur eine Antenne über Dach zulässig.

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 Rohrstaahl mit zaungleicher Farbgebung zu erstellen. Die Betonfundamente hierfür sind höhengleich mit der Geländeoberfläche auszubilden. Zwischen Geländeoberfläche und Maschendrahtzaun ist als Igel-Durchlass eine lichte Höhe von 10 cm freizuhalten.

Vor allgemein zugänglichen Freiflächen, Wegen und Verkehrsflächen sind die Einzäunungen mit geschnittenen Laubholzhecken abzupflanzen. Nadelholzhecken sind unzulässig.

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

Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und des gesonderten Freiflächengestaltungsplanes nach Ziff. 5 Abs. 6 zu berücksichtigen.

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

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

5. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen - verkehrsberuhigt -



Straßenbegrenzungslinie



Rampe von Straßenniveau auf Gehsteigniveau



Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie



Mit Wegerechten zu belastende Fläche.

Diese Fläche ist nicht identisch mit der zu befestigenden Fläche. Die mit Wegerechten zu belastende Fläche, sowie die daran unmittelbar angrenzenden allgemein zugänglichen Freiflächen sind nach einem gesonderten, zusammenhängenden Freiflächengestaltungsplan zu gestalten.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

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.

Öffentliche Parkplätze

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

Gemeinschaftstiefgarage:

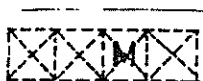
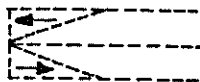
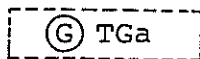
Diese muß so tief gelegt werden und so beschaffen sein, daß sie mit Bäumen bepflanzt werden kann. Im Radius von mindestens 2,00 m um den Stamm der gemäß Planzeichen zu pflanzenden Bäume ist hierfür eine Schichtstärke des Bodenprofils von mindestens 0,50 m erforderlich. Die Konstruktion der Tiefgarage ist hierauf abzustimmen.

Tiefgaragenrampe mit Überdeckung.

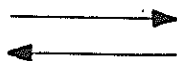
Die Überdeckung und Seitenwände der Tiefgarage und Rampe sind absorbierend auszuführen, um Reflexion des Schalls weitgehend zu vermeiden.

Durchgang für Mülltransport.

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



Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück



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.

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 einzureichender Gestaltungsplan nachzuweisen.

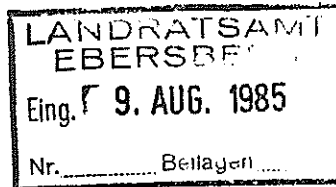
- entweder

Die Pflanzung eines Baumes, wobei folgende Arten zulässig sind:

Roßkastanie, *Aesculus carnea* "Briotii"

Kaiserlinde, *Tilia vulgaris* "Pallida"

Qualität: Hochstamm, 3 x v., 18-20, m.B.



Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

- 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



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. Dabei sind geschnittene Laubholzhecken vorzupflanzen.

Auf dem mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan müssen ersichtlich sein:

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

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

Gehölzbestand:

großkroniger Baum mit normalem bis üppigem Wuchs
ist zu erhalten (sämtliche Bäume sind in der Jung-
wuchsphase und haben einen Stammumfang von ca. 25 cm)

Baumarten:

K	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
L	Winterlinde	Tilia cordata
S	Spitzahorn	Acer platanoides

Gehölze die zu pflanzen sind:

großkroniger Baum

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

L Kaiserlinde, Tilia vulgaris, "Pallida"
Hochstamm, 3 x v., 18-20, m.B.

kleinkroniger Baum

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

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

O

Obstbaum, d.h. Apfel, Birne, Kirsche, Sauerkirsche, Pflaume, heimische Sorten.

mind. Halbstamm.



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
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

7. Sonstiges:

Müll

Der Müll, für die an d. Tiefgarage angeschloss.
Gebäude ist im Bereich der Tiefgarage unterzu-
bringen.

Die Mülltonnenschränke für die übrigen Gebäude
sind mit selbstklimmenden Gehölzen einzugrünen.

Zulässige Art:

Wilder Wein

Parthenocissus

tricuspidata "Veitchii"

Qualität: 2 x v., 60-100, m.B.

Pflanzdichte: 1 Pflanze je Tonnenschrank

Heizung

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

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

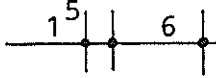
Hierfür ist die VDI 3781 Bestimmung, Schornstein-
höhe für kleine Feuerungsanlagen einzuhalten.

T

Trafostation

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

z.B.



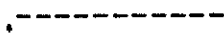
Breite der öffentlichen Verkehrsflächen,
sowie Einmessung der Baulinien und Baugrenzen.

B. Hinweise

z.B.

626

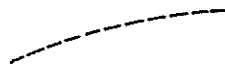
Flurstücksnummer



vorgeschlagene Grundstücksteilung außerhalb
des Geltungsbereiches



bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien im Abstand von 0,5 m.

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

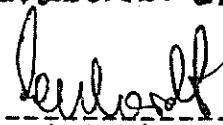
C. VERFAHRENSHINWEISE

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.7.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.8.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs- 6 BBauG in der Zeit vom 18.4.1985 bis 20.5.1985 öffentlich ausgelegt.



Ebersberg, den 22. Mai 1986
Stadt Ebersberg/Obb.



(Bürgermeister)

Stadt Ebersberg
Bebauungsplanänderung
Eggerfeld BRK Grundstück

- b) Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30. Juli 1985 diese Satzung beschlossen.



Ebersberg, den 22. Mai 1986
Stadt Ebersberg/Obb.
.....
(Bürgermeister)

- c) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.12.1986 Nr. X..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 6.7.1982 GVBl. Seite 450 genehmigt. X 211-4622.1 EBF 5-3 (85)

Siegel

Ebersberg, den 25. JUNI 1986
.....
Dr. Simon
.....
(Bürgermeister)

- d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 2. Jan. 1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Ebersberg, Marienplatz 1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

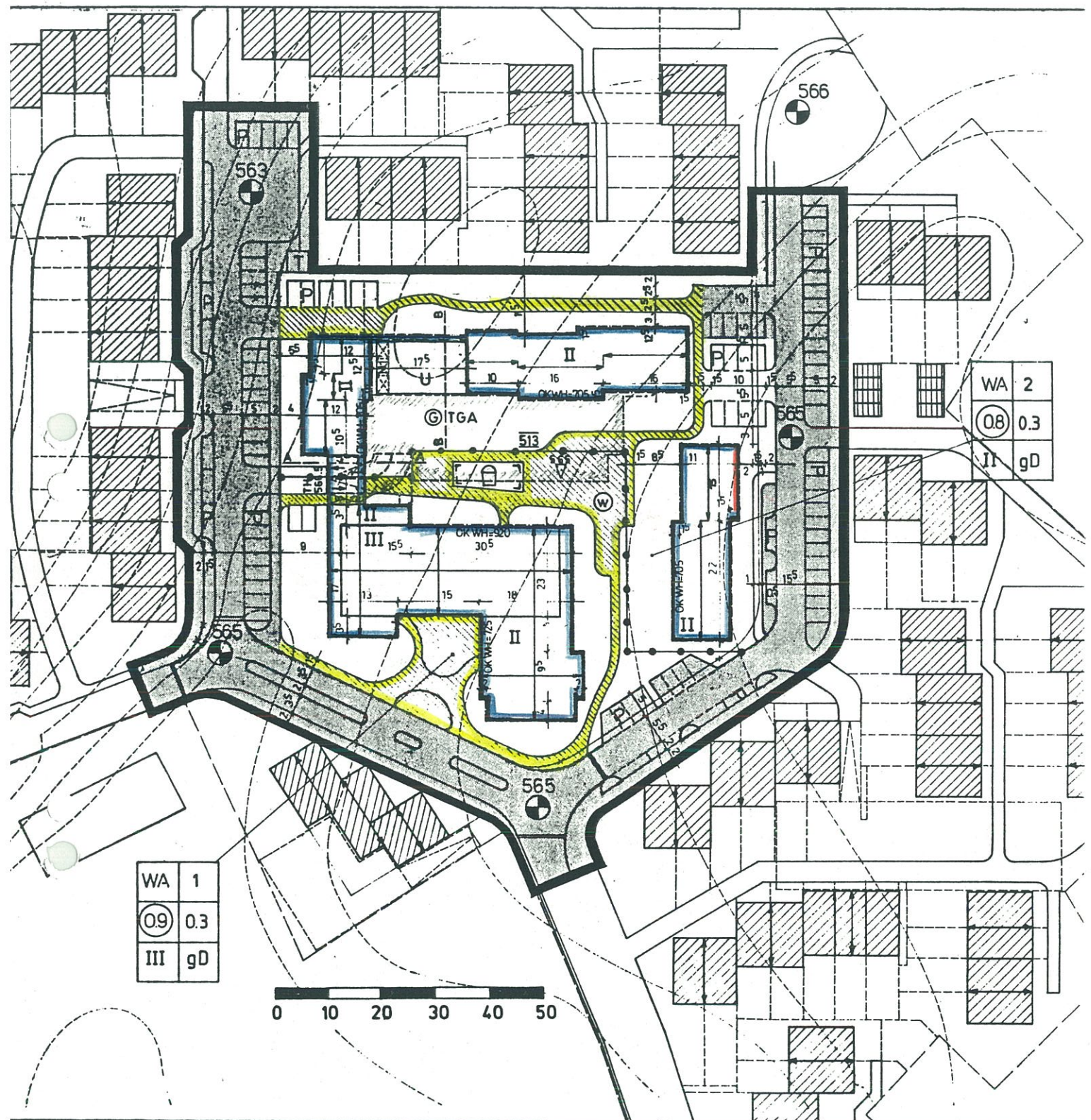
Auf die Rechtsfolgen des § 44 c BBauG, sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.



Ebersberg, den 22. Mai 1986
Stadt Ebersberg/Obb.
.....
(Bürgermeister)

STADT EBERSBERG
BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG
EGGERFELD - BRK - GRUNDSTÜCK

- 17 -



TEIL: BAULEITPLAN
GRÜNWALD, IM OKTOBER 1984
ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT GRÜNWALD
A. GOLLER - H. MAYER - L. THOMEIER
GABRIEL-VON-SEIDL-STR. 67
8022 GRÜNWALD, TEL. 089/64 92 166

GRÜNWALD, IM MARZ 1985
JUNI 1985

