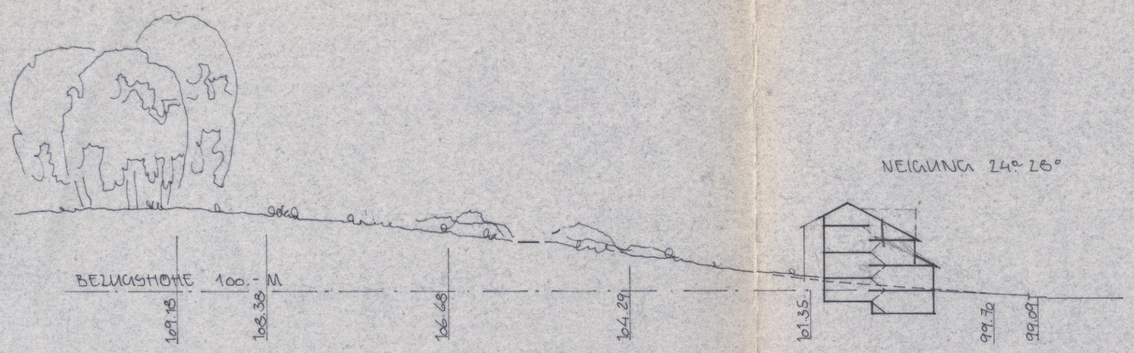
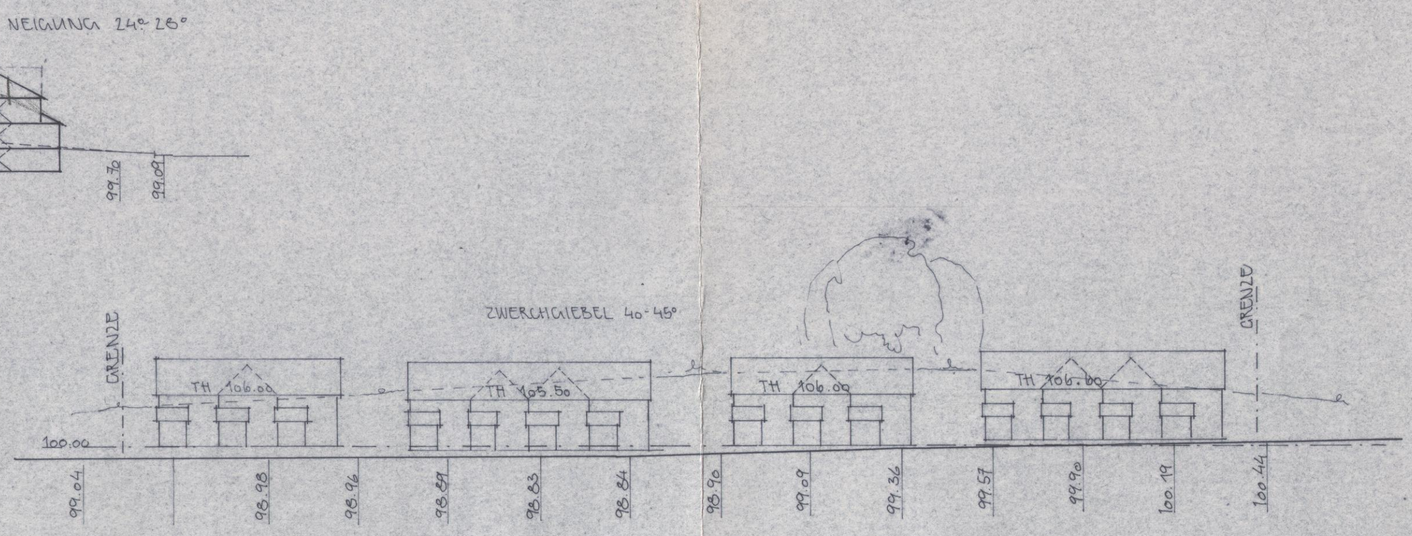



QUERSCHNITT M · 1:500




LÄNGSSCHNITT M · 1:500

LAGEPLAN M · 1:1000

# BEBAUUNGSPLAN

EBERSBERG - RINGSTR. / OST
FL.NR. 725/TEILFL., 728/TEILFL.
804/TEILFL., 805/2 TEILFL.
732/1

ARCHITEKT:
ARCH. F. OTTER
BENEDIKTINERSTR. 16
EBERSBERG

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
42.330

IM OKTOBER 1985
GEÄNDERT IM DEZ. 1985
GEÄNDERT: IM APRIL 1986

# STADT EBERSBERG
# BEBAUUNGSPLAN
# RINGSTRASSE/OST (NR. 79)

Geltungsbereich:

Flur Nr. 725/Teilfl., 728/Teilfl., 732/1,
804/Teilfl., 805/2 Teilfl.
Gemarkung Ebersberg

Inhalt

Präambel

A Festsetzungen

B Hinweise

C Verfahrenshinweise

Bebauungsplan

Grünordnungsplan

Begründung

Aufgestellt

Laut Stadtratsbeschluß
vom 29.6.1982 Nr. 794

(Siegel) Ebersberg, den 20. Nov. 1986

Gemeinde Stadt Ebersberg/Obb.

(Bürgermeister)

Planfertiger

Franz Otter
Benediktinerstr. 10
8017 Ebersberg

Ebersberg, im Oktober 1985
geändert im Dezember 1985
geändert im April 1986

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
"Ebersberg Ringstraße Ost"

P R Ä A M B E L

Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Bundesbaugesetz (BBauG), Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 89 Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBL S. 161), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 30.7.1981 (BGBL I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

A) Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in diesem Verfahren.

2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle früheren Bebauungspläne für diesen Bereich aufgehoben.

3. (WA) Allgemeines Wohngebiet
Die bebaubaren Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Nicht zulässig sind die nach § 4, Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

4. (II) Zahl der Vollgeschoße zwingend

5. (o8) GFZ = Geschoßflächenzahl - höchstzulässig

6. 0.4 GRZ = Grundflächenzahl - höchstzulässig

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
"Ebersberg Ringstraße"

7. _____ Baugrenze

8. ▒▒▒▒▒▒ öffentl. Verkehrsflächen

9. _____ Straßenbegrenzungslinie

10. STPL Stellplätze allgemein
Breite je Stellplatz 2.70 m

11. Dachform Satteldächer mit Ziegeleindeckung - naturrot
Dachneigung 24 - 28 ° zulässig
Dachüberstände: mind. 40 cm, Traufe bis 0.80 m
Ortgänge bis 1.00 m zulässig
Dachgauben sind unzulässig, je Dachseite können bis zu 2 Dachliegefenster mit höchstens je 1 qm ausgeführt werden.

Ausnahme:

Die Mittelhäuser können mit einem Zwerchgiebel zur Ostseite geplant werden.
Dachneigung 40 - 45 ° zulässig. Der First muß mind. 0.75 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

12. Traufhöhe von OK Dachrinnen bis OK Gelände max.6.00 m.
Die Höhenkoten nach Längsschnitt bei den einzelnen Hausgruppen sind einzuhalten.
(z.B. TH 106.00 m)

Ausnahmen:

Bei Gebäuderücksprüngen soweit technisch notwendig max. 7.00 m

13. Sockelhöhe — 0.30 m über Gelände. Aufschüttungen sind nach den einzelnen Hausgruppen auszurichten.

14. ←——→ — Firstrichtung

15. Gestaltung — Fassadenputze als einfache glatte bis leichte Strukturputze mit Anstrich in Pastelltönen zulässig. Im Bereich des Obergeschosses und Giebel ist Holzschalung möglich. Fenster sind mit Sprossen auszubilden.

16. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unzulässig.

17. Durch geeignete Grundrißgestaltung ist zu gewährleisten, daß Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Osten ausgerichtet werden.

18. Müll — Mülltonnenhäuschen sind im Garagenbereich in das Gebäude einzuplanen. Freistehende Mülltonnenhäuschen im Vorgarten sind unzulässig.

19. Heizung — Für Hauptheizungsanlagen sind Kohle u. Öl ausgeschlossen, für Nebenheizungen können Einzelöfen, Kachelöfen u. offenen Kamine zugelassen werden.

20. Antennen — Je Hausgruppe ist nur eine Antennenanlage zulässig.

21. Einzäunungen — Eine Einfriedung der Vorgärten ist unzulässig. Einzäunungen sind nur zur Einfriedung der hangseitigen Wohngärten zulässig. Die Höhe der Einzäunungen darf 0.80 m nicht übersteigen.

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. Zwischen Geländeoberfläche und Maschendrahtzaun ist als Igel-Durchlaß eine lichte Höhe von mindestens 10 cm freizuhalten.
Vor allgemein zugänglichen Freiflächen und Wegen sind die Einzäunungen mit freiwachsenden Laubholzhecken abzupflanzen. Nadelholzhecken sind unzulässig.

—·—·—· Zaunlinie:
Durch die Zaunlinie ist die Linie festgestetzt, die bei der Erstellung eines Zaunes einzuhalten ist.

22. Einfahrten und Wege

Eine Versiegelung der Wege und Einfahrten ist unzulässig.
Für die befestigten Flächen (Einfahrten, Stellplätze) zwischen der Fahrbahn der Ringstraße und dem zur Ringstraße parallel verlaufenden Gehweg ist ein Pflasterbelag mit Rasenfugen herzustellen.

23. Nicht überbaute Flächen, Freiflächengestaltungsplan

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.

Aus dem Freiflächengestaltungsplan müssen Lage, Art und Ausmaß der befestigten Flächen, der Be- und Entwässerung, der Einfriedungen und der Bepflanzungsmaßnahmen ersichtlich sein.

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
"Ebersberg Ringstraße/Ost"

24. Grünflächen, Bäume u.Sträucher

Private Grünflächen

Diese Flächen sind vorrangig gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Gehölzbestand:

großkroniger Baum

| | | |
|---|---|---|
| S | Sommerlinde | Tilia platiphyllos |
| W | Winterlinde | Tilia cordata (Jungwuchs) |

Gehölze, die zu pflanzen sind:

großkroniger Baum
im Straßenbereich:

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

sonstige Bereiche:

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

geschlossene, freiwachsende Hecke in einem mindestens 3.00 m breiten Pflanzstreifen. Hangseitig ist ein Pflanzstreifen von mindestens 4.00 m einzuhalten.

Zulässige Arten:

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

Qualität: Sträucher 2 x v. 80-100

Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze je qm Pflanzfläche

Frei anzuordnende Pflanzung mit winterharten Laubgehölzen.

Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze je qm Pflanzfläche

Mindestens 30 % der Pflanzen jeder dieser Pflanzungen müssen der o.a. Liste für freiwachsende Hecken entsprechen.

B) Hinweise

25. —— bestehende Grundstücksgrenzen

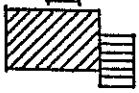
26. —×— aufzuhebende Grundstücksgrenzen

27. ------- geplante Grundstücksgrenzen

28. z.B. 728 Flur Nr.

29. — 100 — Höhenlinie

30. Vorschlag für geplante Gebäude

31.  Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

32. ND 17 Naturdenkmal im Naturdenkmalverzeichnis des Landkreises Ebersberg z.B. Nr. 17

33. — — — Grenze des Naturdenkmals Nr. 99 "Hupfauer Höhe"

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
"Ebersberg Ringstraße/Ost"

C) Verfahrenshinweise

a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.7.81, 13.10.81, 14.6.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 9. 8. 83 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..April..1986... wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 26.5.1986 bis 27.6.1986. in Ebersberg öffentlich ausgelegt (Rathaus).

(Siegel)

Ebersberg, den 20. Nov. 1986

.....(Wallhardt).....
(Bürgermeister)

b) Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29. Juli 1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom .....April 1986.. als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 20. Nov. 1986

.....(Wallhardt).....
(Bürgermeister)

Stadt Ebersberg
Bebauungsplan
"Ebersberg Ringstraße'/Ost"

c) "Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 6.11.1986 Nr. 220-4622.EBE-5-2(86) BBauG i.V. § 2 Verordnung vom 6. 7. 1982 (GVBI S. 450) genehmigt.

(Siegel) München, den .....
Sitz der Genehmigungsbehörde

(A. Plan!) .....
i.A. Dr. Simon

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..14. Nov. 1986.. gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesemTag 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 des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Ebersberg, den 20. Nov. 1986

..... (Vollhardt) .....
(Bürgermeister)