



BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS IST AUCH DER GRÜNORDNUNGSPLAN VOM JULI 1988

Die STADT EBERSBERG
erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie Art.91 und Art.7 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) für den

KAPELLENWEG

beschränkt auf die Flur-Nr.: 520/2, 519/5, 520, 519/2, 518/2
und Teilflächen aus den Flur-Nr.: 519/4, 301, 299
der Gemarkung Ebersberg

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|-------|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung |
| 1.1 | WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung |
| 2.1.1 | II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse |
| 2.1.2 | III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse |
| 2.2 | GRZ 0.2 Grundflächenzahl, z.B. 0,2 |
| 2.3 | GFZ 0.4 Geschößflächenzahl, z.B. 0,4 |
| 2.4 | GR 95 m ² Grundfläche als Höchstgrenze, z.B. 95 m ² pro Parzelle |
| 2.5 | GF 190 m ² Geschößfläche als Höchstgrenze, z.B. 190 m ² pro Parzelle |
| 2.6 | TYP 1 Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend. Das Dachgeschoß kann in den zulässigen Grenzen ausgebaut werden (Dachneigung 28° - 30°)
Wandhöhe Hauptgebäude max. 6,40 m
Wandhöhe Nebengebäude max. 2,75 m |
| | TYP 2 Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze, über der Erdgeschoßdecke Kniestock mit mindestens 1,80 m zwingend.
Dach = Decke über OG (Dachneigung 28° - 30°)
Wandhöhe Hauptgebäude max. 5,50 m
Wandhöhe Nebengebäude max. 2,75 m |
| | TYP 3 Hauptgebäude mit einem Vollgeschöß als Höchstgrenze. Das Dachgeschoß kann in den zulässigen Grenzen ausgebaut werden (Dachneigung 28° - 30°)
Wandhöhe Hauptgebäude max. 3,90 m
Wandhöhe Nebengebäude max. 2,75 m |
| 3. | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen |
| 3.1.1 | offene Bauweise |
| 3.2.1 | nur Einzelhäuser zulässig |
| 3.2.2 | nur Doppelhäuser zulässig |
| 3.3.1 | Baugrenze |
| 3.3.2 | Bauraum mit Nutzungsbeschränkung |
| 3.5 | Baugestaltung |
| 3.5.1 | Firsttrichtung zwingend |
| 4. | Verkehrsflächen |
| 4.1.1 | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 4.1.2 | verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs.4a StVO |
| 4.1.3 | Wohnweg (nur in Ausnahmefällen zu befahren) |
| 4.2 | private Stellplätze |
| 4.3 | Straßenbegrenzungslinie |
| 5. | Grünflächen |
| | (detaillierte Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen) |
| 5.1 | private Grünfläche bzw. Straßenbegleitgrün |
| 5.2 | zu erhaltende Bäume |
| 5.3 | zu pflanzende Bäume |

- | | |
|-------|---|
| 6. | Sonstige Darstellungen und Festsetzungen |
| 6.1.1 | GA Garage oder Stellplatz mit Schutzdach |
| 6.1.2 | M Gemeinschaftsmüllraum |
| 6.2 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 6.3 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 6.4 | Sichtdreieck mit Schenkellängen Maßzahl in Meter |
| 6.5 | Böschungslinie |

- B. HINWEISE
- | | |
|-----|--|
| E | Eigentümerweg (öffentlich gewidmet) |
| 520 | Flurstücksnummer z.B. Flur-Nummer 520 |
| — | bestehende Grundstücksgrenzen |
| — | Teilungsabsichten |
| — | aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
| — | Vorschlag für die Baukörperstellung |
| — | Wohngebäude bestehend |
| — | Nebengebäude bestehend |
| — | Kapelle bestehend |
| — | Parzellennummer z.B. Parzelle Nummer 2 |
| — | Maßzahl z.B. 6m |

C. FESTSETZUNGEN DURCH SATZUNGSTEXT FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Das Baugebiet wird gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. |
| 1.2 | Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zugelassen. |
| 2.1 | Innerhalb der mit Nutzungsbeschränkung belegten Bauräume sind nur Nebengebäude im Sinn des Art. 7, Abs. 5, BayBO zulässig, sowie Wintergärten und gedeckte Freisitze. |
| 2.2 | Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig. |
| 3. | Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. |
| | Art. 7, Abs. 1, Satz 2, BayBO ist zu beachten. |
| 4. | Verkehrsflächen |
| 4.1 | Die befahrbaren Straßenflächen stellen verkehrsberuhigte Bereiche im Sinn des § 42, Abs. 4a, StVO dar. Zu- und Ausfahrten sind mit entsprechenden Verkehrszeichen zu sichern. |
| 4.2 | Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Lagerungen freizuhalten. Böschungshöhen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe. |
| 5. | Garagen und Stellplätze (Nebenanlagen) |
| 5.1 | Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. |
| 6. | Zur Hauptbeheizung ist die Verwendung von Öl und Kohle nicht zugelassen. Zusätzlich zur Hauptbeheizung können Kachelöfen, offene Kamine und Holz- und Kohleöfen zugelassen werden. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sie eine energiesparende Heizung, die hinsichtlich der Immissionen keine Mehrbelastung als die festgesetzte Heizungsart bringt, nicht zulassen würde. |
| 7. | Örtliche Festsetzungen |
| 7.1 | Höhenentwicklung der Haupt- und Nebengebäude |
| | Wandhöhe
Als Wandhöhe wird das Maß von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand, festgesetzt. |
| 7.2 | Lage der Gebäude im Gelände |
| | Höhenlage
Die Kellerrohdeckenoberkante darf nicht höher als 20 cm über dem im Grünordnungsplan festgesetzten Geländeniveau liegen. |

- | | |
|-------|--|
| 7.3 | Gestaltung |
| 7.3.1 | Baukörper
Haupt- und Nebengebäude sind als liegende, gerichtete Baukörper mit waagrecht Gliederung auszubilden.
Giebelseiten von Hauptgebäuden dürfen nicht breiter als das 0,66-fache der Traufhöhe sein.
Nebengebäude und Anbauten sind in Dachform, Dachneigung und äußerer Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. |
| 7.3.2 | Dachform und Dachneigung
Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 30° auszubilden. Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich herzustellen. |
| 7.3.3 | Dachflächen, Dachaufbauten
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
Dachflächenfenster können zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite aller Dachflächenunterbrechungen nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe beträgt.
Dachflächenfenster dürfen keine größere Einzelfläche als 1 m ² aufweisen.
Für die Anbringung von Sonnenkollektoren gelten die Begrenzungen sinngemäß. Größere Kollektorflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist. |
| 7.3.4 | Dachüberstände
Satteldächer können mit einem Maximalüberstand von 0,60 m versehen werden. |
| 7.3.5 | Dacheindeckung
Dächer sind als Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel auszuführen. |
| 7.3.6 | Traufe und Kniestock
Bei Gebäuden mit einer Geschoßdecke über dem 2.Vollgeschöß darf der Kniestock von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen, 30 cm nicht überschreiten. |
| 7.3.7 | Kamine
Kamine sind möglichst nah dem Dachfirst anzuordnen, jedoch mind. im obersten Drittel der Gesamtdachlänge.
Kaminzüge sind zusammenzufassen, es werden maximal 2 Kaminköpfe pro Einzelhaus und maximal 1 Kaminkopf pro Doppelhaushälfte zugelassen. |
| 7.3.8 | Materialien und Farben
Außenwände sollen als holzverschälte oder geputzte und gestrichene Mauerflächen ausgeführt werden. Für kleine Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton und landschaftstypischem Naturstein zulässig. Mauerputz ist weiß zu streichen, Holzflächen können farbig, jedoch nicht schwarz, behandelt werden. Auffällige, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
Blech- und Eisenteile sind zu streichen, natürlich patinierende Materialien wie Kupfer sind ungestrichen zulässig.
Nicht zulässig sind folgende Baustoffe:
Sichtmauerwerk, Waschbeton, Strukturbeton, Kunststoff-, Metall- und Glasbaueinfassungen, Riemchen-, Stein-, Faserzement-Mosaik und Keramikverkleidungen, rohes oder eloxiertes Aluminium, Wellplatten aus Kunststoff, Faserzement oder Metall, sowie alle nicht heimatabgebundenen Baustoffe. |
| 7.3.9 | Sockelzone
Sockel an Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen. |
| 8. | Mülltonnen, Bereitstellungspflicht
Bauliche Anlagen für Mülltonnen sind, soweit ihr Standort durch Zeichnung nicht festgesetzt ist (M), in gestalterischem Zusammenhang mit der Einfriedung an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Zugänglichkeit der Mülltonnen mit dem Müllfahrzeug ist am Tage der Leerung zu gewährleisten. |
| 9. | Antennen, Freileitungen
Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu führen. Pro Hausgruppe ist nur eine Antenne über Dach zulässig. |

- E. VERFAHRENSVERMERKE
- | | |
|----|---|
| 1) | Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB auf die Dauer eines Monats vom <u>18.05.88</u> bis <u>18.05.88</u> im Rathaus öffentlich ausgelegt. |
| | 3. Jan. 1989
Ebersberg, den
[Signature]
(1. Bürgermeister) |
| 2) | Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluß des Stadtrats vom <u>28.09.88</u> den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. |
| | 3. Jan. 1989
Ebersberg, den
[Signature]
(1. Bürgermeister) |
| 3) | Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11, Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid der Regierung von Oberbayern vom <u>31.10.1988</u> Nr. <u>220-4622-EBE-5-2 (88)</u> |
| | 3. Jan. 1989
Ebersberg, den
[Signature]
(1. Bürgermeister) |
| 4) | Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am <u>03.11.88</u> ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefeilen (Anschlag der Gemeinde von) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4, BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab <u>03.11.88</u> auf Dauer im Rathaus der Stadt Ebersberg im Baumt eingesehen werden. |
| | 3. Jan. 1989
Ebersberg, den
[Signature]
(1. Bürgermeister) |



Landratsamt Ebersberg
Eing. - 4. Jan. 1989
Nr. ... Beilagen ...

NR. 84
"KAPELLENWEG"
DER
STADT EBERSBERG
M=1:500

Die Architekten:
Dipl.-Ing. Rudi und Monika Sodomann, Aventinstraße 10
8000 München 5, Telefon : 089 / 29 56 73

München, im Juli 1987
München, geändert im März 1988
München, geändert im Juli 1988

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale

Dr. Simon
Abteilungsleiter

Dr. Sodomann