

S a t z u n g .



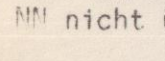
1. Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
- a) Das mit III bezeichnete Bauteil wird gemäß § 6 Raumnutzungsverordnung i.V.m. Baugesetzbuch als Wohngebiet festgesetzt.
- b) Anpassung zum Teilgebiet mit unterschiedlicher Nutzung
- A** Bezeichnung des Teilgebiets, z. B. Teilgebiet A
- d) Zulässig sind, zum Teil unter Einschränkungen, je Teilgebiet:
- | | A,B | C | D,E |
|---|-----|---|-----|
| Vollgebäude | x | x | |
| Geschäfts- und Bürogebäude | | x | x |
| Einzelhandelsbetriebe | x | x | x |
| Schank- und Speisewirtschaft | | | x |
| Betriebe des Lebensmittelverarbeitungssektors | x | x | |
| sonstige Gewerbebetriebe | x | x | x |
| Anlagen für Veranstaltungen | x | x | x |

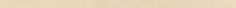
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke	X	X
---	---	---

- e) Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- f) Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen mit Ausnahme von Wohnen:
- In Teilgebiet A sind in den ~~XXXX~~ schraffierten Gebäuden landwirtschaftlichen Einzelhandelsbetriebe nur in Erdgeschoss und nur bis zu einer Größe von höchstens 150 qm Verkaufsfläche zulässig.
 - In Teilgebiet B dürfen die Nutzungen, soweit sie nicht Wohnen sind, der kirchlichen, kulturellen oder sozialen Zwecken dienen, in der Sache je Grundstück einem Anteil von 66 2/3 % der zulässigen Geschosshöhe nicht überschreiten.

- Im Teilgebiet C dürfen die Nutzungen, soweit sie nicht Wohn sind, in der Größe des Grundstücks einen Anteil von $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ der zulässigen geschäftlichen nicht überschreiten.
 - In Teilgebiet D sind die zulässigen Nutzungen so zu beschränken, dass die zulässige Gebäude- und nur bis zu einer Größe von höchstens 150 qm Verkaufsfläche zulässig.
 - a) In Teilgebiet D ist die Zulassung von Einzelhandelsbetriebsstätten (Einzelhandel) in der zulässigen Größe so zu beschränken, dass $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ der zulässigen Verkaufsfläche zulässig ist.
 - In Teilgebiet E sind die zulässigen Nutzungen so zu beschränken, dass die zulässige Verkaufsfläche zulässig ist.
 - Einschränkungen der Zulässigkeit "sonstige Gewerbebetriebe":
 - Sonstige Gewerbebetriebe sind zulässig, als es sich um nicht-ständige Gewerbebetriebe handelt.
 - Lagerplätze als unbeständige Anlagen sind zulässiger Nutzungen sind außerhalb der Wohnbaubereiche flächenunzulässig.
3. Räumlichen für den Gemeinbedarf

- a) Das  unranden Gebiet ist nach § 9 Baugesetzbuch als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
 - b)  öffentliche Verwaltung - Landratsamt
- Im Erdgeschoss sind als Ausnahme in untergeordneten Umfang kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- c)  kulturellen Zwecken dienende Tabakrie und Einrichtungen
- Im Erdgeschoss des in Nord-Süd-Richtung liegenden Gebäudes (sog. genannter Kuhstall) sind als Ausnahme in untergeordneten Umfang kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

4. Maß der häulichen Nutzung
- a) 350 Geschöfliche in Quadratmetern innerhalb einer überbauten Grundstückfläche als Höchstwert; z. R. 350.
 - b) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z. R. II Vollgeschosse
 - c) Die Firsthöhe des Hts zu fünf Geschossen hohen Gebäudeteils auf dem Grundstück Fl. Nr. 62 darf die Höhe von 57,20 m über NN nicht überschreiten.
 - d)  Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

- a) Deragenflächen in Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschöflichkeit unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 Bau-nutzungsverordnung).
5. überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- a)  Baulinie
- b)  Baugrenze

- g) abweichende Flächgröße
- a B 1 Gebäude sind, wenn keine anderen Festsetzungen dem entgegenstehen, als einseitige Grenzbebauung zulässig.
- a B 2 Gebäude sind, wenn keine anderen Festsetzungen dem entgegenstehen, als Doppelhausbebauung bzw. mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn als einseitige Grenzbebauung zulässig.
6. Abstufendflächen
- Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstufendflächen ergeben, die geringer sind als in Art. 6 Abs. 4 und

5. Sogut vorgeschrieben, werden diese für zulässig erklärt.
7. Gestaltung
- a) Sockel
- Die überkante Rohdecke im Erdgeschoß darf höchstens 0,30 m über Oberkante Bauteigkante bzw. über der in Bauplanungsplan festgelegten Bauteigkante über NN liegen.
- b) Dach
- Als Dachform sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Abweichend davon ist für die in "Mischgebiet" liegenden Gebäude auf dem Grundstück Fl./Nr. 50 eine Dachneigung von 30° - 45° vorgeschrieben. Als Ausnahme

- Konstruktion – Feuerungsanlagen auf der Gemeindefestfläche – Landbesitz – als Dachform ein Pultdach zugelassen werden. Bei demmgeschützten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Als Dachungsmaterial sind Ziegel in roten Farben zulässig. Bei demmgeschützten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
- c) $\longleftrightarrow$ vorgeschriebene Hauptrichtrichtung
- d) Kniestock
Kniestöcke dürfen aus Höhe von 30 cm, gemessen von überkante der oberstecke bis überkante Sparren senkrecht an der außenkante der außenwand, nicht überschreiten.
- e) Guben, Dachabschnitte

- Geuben sind bei Neubauten nur als untergeordneter Bauteil des Daches, in stehender Form und erst bei einer Dachneigung von 35° und darüber zulässig. Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

- 7) Handöffnungen
 - Fenster und Türen sowie sonstige Handöffnungen sind so zu untergliedern, daß sie sich vollständig in die Fassade einfügen.
- 8) Fertigkeiten
 - Die Fassadenoberfläche soll nur verputzt, hell gestrichene Fliesen- oder Mauerziegel sein.
- 9) Bewehrte Abfallbehälter
 - Benutzte Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.
- 10) Einfriedungen
 - Einfriedigungen sind nur als senkrecht stehende Holzbohlen aus einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Im Fußbodenbereich sind auch aus Mauerwerk herauslaufende Mauer zulässig.
- 11) Fernsprechanlagen
 - Die Fernsprechanlagen auf dem Gebäude sind unabh. v. Vorgesamtsleitungen (Elektrizität, Telefon) sind in Verbindung mit Telefon, Transformatorstationen und oder rufische Schaltkästen sind nur in Zusammenhang von oder in Hausanschluss zulässig.
- 12) Verkehrsanlagen
 - Verkehrsanlagen sind nur in Verbindung mit Gebäuden sind aus- geschaltet oder aufgesetzte Zeichen mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelzeichen mit Hinterleuchtung oder selbstleuchtende Gemälde zulässig.
- 13) Zeichnungen
 - Von den Festsetzungen 7a-8 sind mit Zustimmung der Stadt Anzeigen- und Zeichen, die aus der Einzelfall erfordert die Anzeigen sind, nach anderen Auflagen zur Installation verbunden werden.
- 14) Garten-/Stellplätze

- a) Garagen sind als freistehende Flächen unzulässig, sie sind nur, soweit nicht ausdrücklich Flächen dafür festgesetzt sind, in Hauptbebauungsplänen oder als Nebenanlagen zu Hausbebauungen zulässig. Die Flächen müssen in der Regel in der Hauptbebauung angegliedert werden. Diese Anbauten können als Ausnahme mit Zustimmung der Stadt die seitliche oder rückwärtige Baulinie um höchstens 3 Meter übertreten, soweit nicht andere Festsetzungen den entgegenstehen.
- b) Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der Baulinie und unter Einschränkungen auf den als öffentlichen Verkehrsflächen Flächen zulässig.
- c) Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baulinie zulässig.
- d) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nur mit einem durchgehenden Randstreifen befestigt sein.

- | | |
|--|------------------------------------|
| a)  | Fläche für Stellplätze |
| c)  | Fläche für Tiefgarage |
| b)  | Fläche für Hauseinfahrtstiefgarage |
| d)  | Tiefgaragezufahrt/-abfahrt |
| e)  | Tiefgarageeinzugang |
- Verkehrsflächen
- | | |
|--|--|
| a)  | Öffentliche Verkehrsflächen, Fahrbahn, Gehweg |
| b)  | Straßenbegleitgrün |
| c)  | Straßenbegrenzungsline |
| d)  | Fläche mit Schrächt zugunsten des Freizeits Bayern |

- Immissionsschutz
- Entlang der Bundesstraße 13 (Heinrich-Vogel-Straße, Bahnhofstraße) sollen bei Neubauten mit Wohnungen die Schlaf- und Kinderräume auf die Tarnhangwandseite ausgerichtet werden; bei Neu- und Erweiterungsbauten an bereits bestehenden Gebäuden sollen Fenster der Schallschutzklasse III eingebaut werden,
- a) Grünfischen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BayStB)
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

- a)  Kinderspielfeldplatz
 - b)  Bauerngarten
(Rosen, Stauden, Kräuter, Brunnen)
private Grünfläche - Garten
7. Grünordnung
- a)  zu erhaltenen Bäume
 - b) zu pflanzende Bäume: geringe Abweichungen in der Lage sind zulässig.
- 
 - frühblühende Bäume
 - Linde
 - Ahorn
 - Tilia intermedia
 - Acer obtusilobus

- | | | |
|--------------------|---|------------------------------------|
| Kastanie | - | <i>Aesculus hippocastani</i> |
| Kleinkronige Bäume | | |
| Kugelahorn | - | <i>Acer platanoides</i> 'Globosum' |
| Ehrentsche | - | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Kirsche | - | <i>Prunus avium</i> |
| Meißelorn | - | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Reißorn | - | <i>Crataegus laevigata</i> |

- geschlossene Gehölzflächen
- Feldahorn - Acer campestre
 - Hainbuche - C. fraxinifolia
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - und heimische Sträucher
- Obstgarten
Obstblöcke
- c) Die nicht überbauten und nicht einzeln als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen sind als Gartenflächen anzulegen.

- *) Abweichend hiervon können die so gekennzeichneten Flächen teilweise auch als Hof, Stellfläche oder Zufahrt genutzt und entsprechend befestigt werden; die Oberfläche soll wasserundurchlässig sein.
 - e) In den Gartenflächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht nach 12.4 gekennzeichnet sind, sind Gärten und Lebensbäume anzubauen, das gilt auch für die nach 12.4 gekennzeichneten Flächen, sofern sie zusätzlich so markiert gekennzeichnet sind.
 - f) Die Überdeckung der nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen mit Erdreich soll mindestens 0,90 m betragen.
- g) Handgezeichnet zu erhaltende Reifstiftungen (Böschung)

- 1) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstücksgegnern zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind arbeitslos zu ersetzen.
- 2) Den Bäumen/Sträuchern sind Freilichengestaltungspläne beizufügen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt sind.
- 3) Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.
- Vormaßung
12
Höhenlage
- (Maßzahl in Metern, z. B. 12 m)

- W 640 Die Höhe beruflicher Aufwände und Verzehrsflächen ist festgesetzt in Metern über 500m über NN; z. B. 564m über NN
- GRÜNTLICHE ÜBERWIEGE gemäß § 9 Abs. 6 BauO
- D** Baudenkmal – Einzeldenkmal
- D** Baudenkmal – Ensemble
- ANMERKUNG bestehende Grundstücksgrenze

- ✕—✕— aufzuhebende Grundstücksgrenze

Plenzeichnung nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Planfertiger: 16. März 1990
München, den

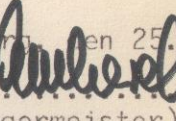
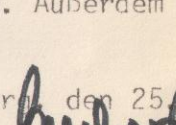
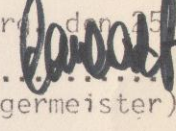
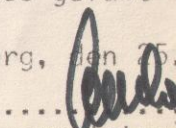
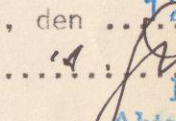
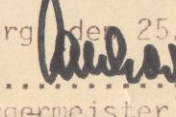
STADT EBERSBERG 28. Mai 1990
Ebersberg, den

Planungsverband
Außerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
8050 München 2, Uhlandsstraße 5

Bühner
(1. Bürgermeister)

i. A. P. Jung
ALEXANDER FRHR. v. BRANCA
EMANUELA FREIH. v. BRANCA
ARCHITECTEN
OBERFÖHRINGER STR. 167
8000 MÜNCHEN 81
TELEFON 089/956081

Verfahrensvermerk

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von Stadtrat
kurs am 27.12.1962 gefaßt und am 09.01.1962 örtlich bekannt gemacht
(S. 18a/68).
-  Oberbürgermeister 
(1. Bürgermeister)
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungs-
planverfahrr in der Fassung vom 11.04.1968 hat in der Zeit vom 04.06. bis
31.10.1968 stattgefunden (3 Abs. 1 SatzB). Außerdem wurde im
1968 eine Bürgerversammlung hierzu abgehalten.
-  Oberbürgermeister 
(1. Bürgermeister)
3. Die Festlegung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-
verfahren in der Fassung vom 11.04.1968 hat in der Zeit vom 04.06. bis
17.10.1968 stattgefunden (5.4. BauB).
Oberbürgermeister 
(1. Bürgermeister)
4. Die öffentliche Auslegung (3 Abs. 2 SatzB) des Bebauungsplan-Ent-
wurfs in der Fassung vom 11.04.1968 hat in der Zeit vom 10.12.1968 bis 30.
10.1968 stattgefunden. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.10.
1968 ist in der Zeit vom 15.11.1968 bis 19.12.1968 erneut öffentlich auf
Abs. 3 SatzB).
- Oberbürgermeister 
(1. Bürgermeister)
5. Die öffentliche Unterrichtung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.
Dezember wurde von Stadtrat Eberhard am 20. Dezember 1968 gefaßt (S. 20
a/68).
- Oberbürgermeister 
(1. Bürgermeister)
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20. De-
zember wurde von Stadtrat Eberhard am 20. Dezember 1968 gefaßt. Die Be-
nachrichtigung der Bürger wurde durch den Stadtrat Eberhard am 20. De-
zember eingeleitet. Die Festlegung von Überwachern hat mit 5.
Januar 1969 stattgefunden (S. 20 a/68) (S. 20 a/68) (S. 20 a/68) (S. 20 a/68)
München, den  1968
Oberbürgermeister 
(1. Bürgermeister)