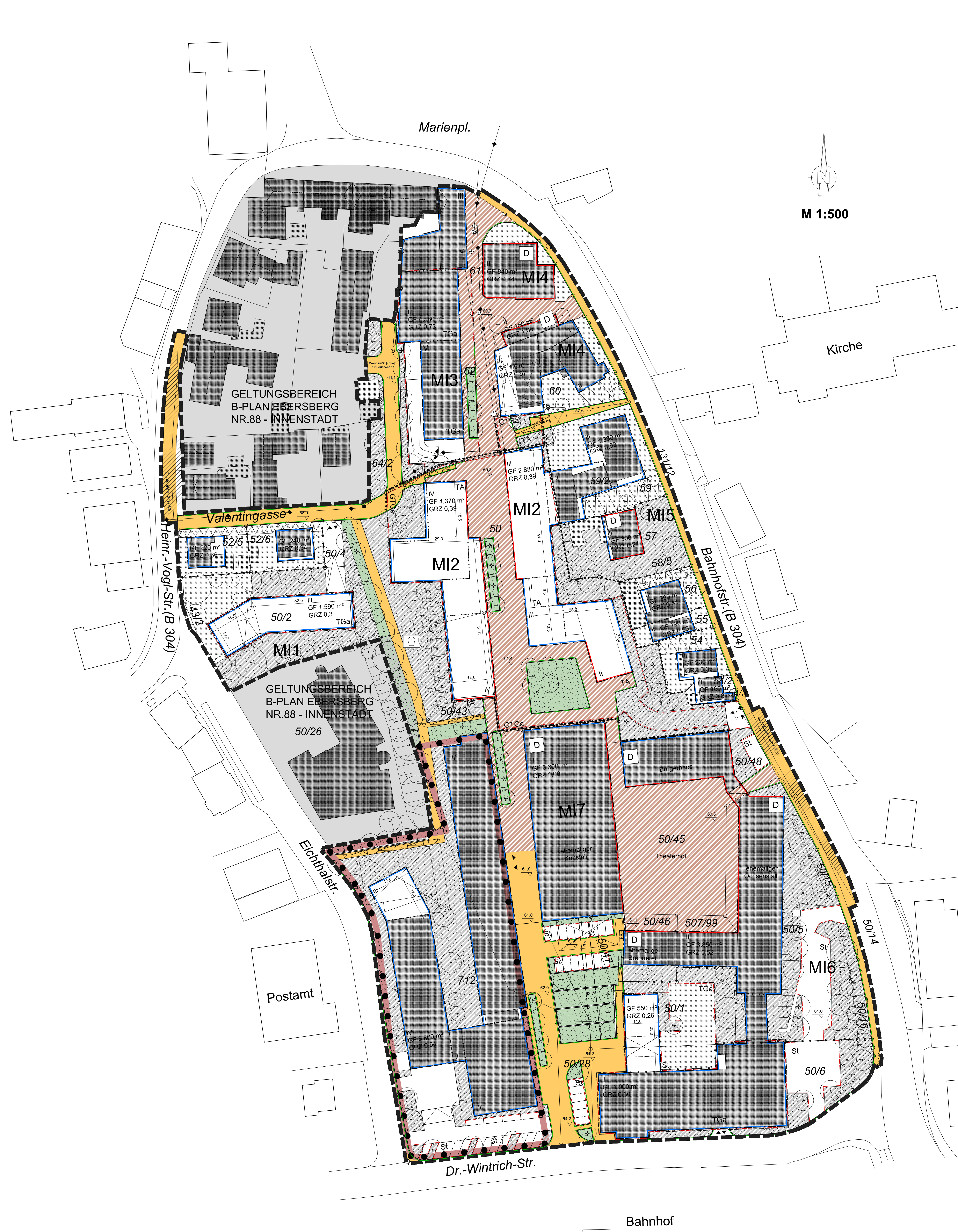




- A. FESTSETZUNGEN**
- 1. Geltungsbereich**
- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist durch die folgende Linie festgesetzt:
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- a) Das mit MI bezichnete Bauland (Teilgebiete MI1-MI7) wird gemäß § 8 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
- b) Im Baugebiet MI1-MI7 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Lagerplätze als selbständige oder unselbständige Anlagen unzulässig.
- c) Abgrenzung unterschiedlicher MI Teilgebiete im GFZ bzw. GRZ-relevanten Bereich
- d) Auf der Westseite des nördlichen Gebäudes im MI 4 sowie auf der Westseite des dreigeschossigen Teils des südlichen Gebäudes im MI 4 ist jeweils auf einer Tiefe von 7m Wohnnutzung ausgeschlossen. Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung nachgewiesen wird.
- 3. Baulflächen für den Gemeinbedarf**
- Das als umrandete Gebiet ist nach § 9 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und dient der öffentlichen Verwaltung – Landratsamt.
- In den 3-geschossigen, südlichen Baulflächen können im Erdgeschoss ausnahmsweise auch Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie Lageräume im Kellergeschoss zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- 4. Maß der baulichen Nutzung**
- a) GF 350 m² Für die einzelnen Bauläume sind maximale Geschosflächen in qm festgesetzt z.B. 350 m²
- b) Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
- c) Abgrenzung unterschiedlicher Geschosflächenbereiche sowie GRZ-Bereiche.
- d) II Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für Bauläume als Höchstgrenze z.B. II
- e) Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse.
- f) Im südlichen MI4 darf die Wandhöhe des dreigeschossigen Baukörpers 569,8 m über NN nicht überschreiten.
- g) Im MI3 darf die Wandhöhe des fünfgeschossigen Baukörpers 575,8 m über NN nicht überschreiten.
- h) GRZ 0,35 Für die einzelnen Bauläume sind maximale Grundflächenzahlen festgesetzt z.B. 0,35
- i) Für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO gilt gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Durch diese Anlagen darf die festgesetzte GRZ im südlichen MI1 von 0,30 bis zu einer GRZ von 0,80, die festgesetzte GRZ im MI2 von 0,39 bis zu 0,80, die festgesetzte GRZ im MI3 von 0,73 bis zu 0,90, die festgesetzte GRZ im MI4-Nordteil von 0,90 und die festgesetzte GRZ im MI6-Mitte von 0,26 bis zu 0,70 überschritten werden.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- a) Baulinie
- b) Baugrenze
- c) Soweit in diesem Bebauungsplan Baulinien oder Baugrenzen entlang von bestehenden Gebäudefronten gezogen sind, ist der Verlauf dieser Baulinien bzw. Baugrenzen durch die bestehende Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
- d) Im gesamten Bebauungsplangebiet ist folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Baukörper über 50 m sind zulässig.
- Im Bereich, in dem Baulinien entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen, ist kein Grenzabstand einzuhalten. Die gilt auch für den Bereich, in dem Baugrenzen entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen, soweit nachgewiesen wird, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.
- Innerhalb von Grundstücksgrenzen übergreifenden Bauläumen ist eine bauliche Grenzbebauung zulässig. Sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist, ist mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn innerhalb von Grundstücksgrenzen übergreifenden Bauläumen auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- 6. Gestaltung**
- a) Sockel Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss darf höchstens 0,30 m über Oberkante Gehsteig liegen.
- b) Dach Als Dachform sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ausnahme: Eine Ausnahme können als Dachform auch Walmdächer zugelassen werden, sofern diese städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentl. Belangen vereinbar sind. Als Deckungsmaterial sind Ziegel in roten Farben zulässig. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind auch andere Dachbedeckungen zulässig, soweit dies aus denkmalpflegerischer Sicht geboten ist.
- c) Kriechstock Kriechstöcke dürfen bei Neubauten eine Höhe von 110 cm, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut nicht überschreiten.
- d) Gärten, Dachterrassen Gärten sind bei Neubauten nur als untergeordneter Bauteil des Daches zulässig. Dachterrassen sind bei Neubauten und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentl. Belangen vereinbar sind. Als Deckungsmaterial sind Ziegel in roten Farben zulässig. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind auch andere Dachbedeckungen zulässig, soweit dies aus denkmalpflegerischer Sicht geboten ist.
- e) Fenster und Türen sowie sonstige Wandöffnungen sind so zu untergliedern, daß sie sich maßstäblich in die Fassade einfügen.
- f) Bewegliche Abfallbehälter Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.
- g) Antennen / Leitungen Sichtbare Einzelantennen auf den Gebäuden sind unzulässig. Sämtliche Leitungen (Elektrizität, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. Transformatorstationen und oberirdische Schaltkästen sind nur im Zusammenhang mit oder in Hauptgebäuden zulässig.
- 7. Oberirdische Garagen / Stellplätze im Freien**
- a) Oberirdische Garagen sind nur innerhalb von Bauläumen oder ausnahmsweise als Anbauten an Hauptgebäude zulässig. Soweit Garagen an Hauptgebäude angebaut werden, kann die Oberneilung einer festgesetzten Baulinie um höchstens 1 m – bei bestehenden Wohngebäuden bis zu 3m – zugelassen werden, sofern nicht andere Festsetzungen entgegen stehen. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- b) Stellplätze im Freien sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauläume zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze im Freien innerhalb bereits bestehender Hofflächen auch künftig zulässig, wenn sie eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.
- c) Stellplätze im Freien und Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen dürfen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt werden.

- 8. Verkehrsflächen**
- a) Öffentliche Verkehrsflächen wie z. B. Fahrbahn, Gehweg
- b) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Theaterhof im östlichen „Fußgängerbereich“
- c) Straßenbegrenzungslinie
- d) Sichtdreiecke Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von Wällen, Sichtschutzzäunen, Anpflanzungen aller Art und Zäunen sowie Stapeln, Haufen und ähnlichen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen freizuhalten.
- 9. Immissionsschutz**
- a) Schutz gegen Anlagelärm Der Ein- und Ausfahrtsbereich der zentralen Gemeinschaftsstellgarage muss eingehaust werden. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Das Dach muss innerseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von alpha > 0,6 bei 500 Hz aufweisen.
- b) Schutz gegen Verkehrslärm aa) An den in der Planzeichnung B rot gekennzeichneten Hausfassaden ist eine Überstreichung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um mehr als 30 dB(A) zu erwarten. Hinter diesen Fassaden dürfen schutzbedürftige Räume, wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nicht eingerichtet werden.
- bb) Ausnahmsweise kann die Einrichtung schutzbedürftiger Räume hinter den in der Planzeichnung B rot gekennzeichneten Fassaden zugelassen werden, wenn diese Fassaden mit verglasten Vorbauten (z. B. Wintergartenkonstruktionen) versehen werden und in geeigneter Weise nachgewiesen ist, dass ein Beurteilungspegel - ermittelt nach RL 50 - von 45 dB(A) in der Nacht hinter den verglasten Vorbau eingehalten wird. Eine ausreichende Belüftung der hinter den Vorbauten liegenden Räume (z. B. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in der Wintergartenkonstruktion) ist zu gewährleisten.
- cc) Es sind bauliche oder sonstige Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, AllmBBl Nr. 1091) eingehalten werden. Die Aussenbauteile der Lärmschuttschranke (Planzeichnung B) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß - gem. Tabelle 8 der DIN 4109 - Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes - für den jeweils maßgeblichen Lärmgebietsbereich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung aufweisen. Der Lärmgebietsbereich ist entsprechend den Anlagen 3.3.1 bis 3.3.4 des schalltechnischen Gutachtens des Büros Möller+Partner, Bericht Nr. 700-1401-2 vom 26.03.2003 - Anlage 7.6 zum Bebauungsplan - auf der Grundlage der DIN 4109 zu bestimmen. Zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes ist die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.
- Hinweis: Als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-1401-2/2 des Büros Möller+Partner vom 25. März 2003 einschließlich der DIN 4109 und der DIN 18005 bei.
- 10. Grünordnung**
- 10.1. Festsetzung durch Planzeichen**
- Öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- vorhandene, zu erhaltende Gehölze
- zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse 1
- zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse 2
- Geringfügige Abweichungen zu pflanzenden Bäumen bei ihnen im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
- Kinderplatz (Hinweis: Ausstattung gem. DIN 18034)
- 10.2. Festsetzungen durch Text**
- a) Vor Beginn der Baumaßnahme ist der vorhandene Oberboden gem. DIN 18915 zu behandeln.
- b) Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich mind. 90 cm betragen. Dabei darf die Oberbodenschicht 40 cm nicht unterschreiten. Innerhalb des Tiefgaragenumgriffes sind die Gehölze der Listen 2, 3 und 4 zulässig.
- c) Die Mindestgrößen der Baumscheiben dürfen 12 qm nicht unterschreiten. Diese sind als Vegetationsflächen oder als nicht überbaubare Flächen in wassergebundenem Belag auszuführen.
- d) Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrbarer Flächen einschließlich der oberirdischen Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Zulässige Materialien für diese Flächen sind Pflaster mit Grasfuge, wassergebundener Belag.
- e) Sichtschutzwände und Einfriedungen - auch der Standorte für Abfallbehälter sind mit Kletterpflanzen der Liste 4 zu bepflanzen.
- f) Private Vegetationsflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern unter Beachtung der heimischen Vegetation zu bepflanzen. Je angefangene 125 qm nicht überbaubar Fläche ist mindestens ein Baum der Listen 1 und 2 zu pflanzen.

- B. PLANZEICHNUNG ZUR TEXTLICHEN FESTSETZUNG IN A. Ziff. 9b**
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- D. HINWEISE**
1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Flurstücknummer; z.B. Nr. 56
3. vorgeschlagene Form der Baukörper
4. bestehende Hauptgebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Hofflächen
7. abzubrechende Gebäude
8. Böschung
9. Mauer
10. Rampe/Treppe
11. Durchgang, Durchfahrt
12. vorhandenes Kabel der e-on
13. Vermaßung: Maßzahl in Metern, z.B. 12 m
14. Höhenlage: Die Höhe von Verkehrsflächen ist dargestellt in Metern über 500 m über NN; z.B. 564 m über NN
15. Fußgängerbrücke
16. vorhandene Hof-Garagenzufahrt

- 17. Werbeanlagen**
- Es gilt die Werbeanlagensatzung vom 21.12.82, sowie die Werbeanlagensatzung vom 27.12.96 für die davon betroffenen Bereiche
- 18. Aufgrund des hängigen Plangebietes ist das Auftreten von Hang- und Schichtwasser nicht auszuschließen. Deswegen wird empfohlen, die Tiefgaragen und Keller dicht sowie aufdrückbar auszuführen. Für Eingriffe in Grund-, Hang- oder Schichtwasser sowie für Bauwasserhaltungen sind wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.**
- 19. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen ein Altlastenverdacht ergeben, so sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten, sowie die zuständigen Behörden - unter anderem das Landratsamt Ebersberg - zu benachrichtigen.**
- 20. Im Plangebiet muss von noch im Boden erhaltener, mittelalterlicher Bausubstanz ausgegangen werden. Es wird empfohlen, die ehemals vorhandene mittelalterliche Bebauung in diesem Bereich rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen mittels Planbefragungen von Archäologen zusammenzustellen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Vertreter der archäologischen Denkmalpflege hinzuzuziehen. Dies gilt auch für den Abriss des Oberbodens. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen mit dem Landesamt zum Zwecke der Vereinbarung geeigneter Finanzierungen Kontakt aufzunehmen.**
- 21. Bauanträgen ist ein Freiflächenplan beizulegen.**
- 22. Die Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast (Brückenklasse 30) zu den baulichen Anlagen jederzeit gewährleistet sind.**
- 23. Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefgaragendecken, soweit sich über ihnen Feuerwehrrufen befinden, auf einer Achslast von 10 t, Brückenklasse 30, ausgelegt werden müssen.**
- Planfertiger: Stadt Ebersberg
- GEPL. ARCHITECTEN ADOLF GUNDENSTRASSE 13, 80538 MÜNCHEN ARCHITECTEN & CO. PARTNER, DE WWW.SCHWABENHOFERSTRASSE
- München, den (1. Bürgermeister) Ebersberg, den
- Verfahrensmerkmale
1. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 17.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2001 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes Ld.F. vom 15.07.02 hat am 25.07.02 durch Bürgerversammlung stattgefunden.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 20.08.02 bis einschl. 23.08.02, mit der Planfassung vom 25.07.02, am Verfahren beteiligt. Der Billigungsbeschluss wurde in der Technischen Ausschuss Sitzung am 25.03.03 gefasst. Der erneute Billigungsbeschluss wurde vom Technischen Ausschuss am 14.03.2006 gefasst.
4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Planfassung vom 06.03.2006 wurde in der Zeit vom 24.03.06 bis einschl. 02.05.06 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB hiervon benachrichtigt.
5. Am 23.05.06 fasste der Technische Ausschuss den erneuten Auslegungsbeschluss. Der erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 01.06.06 bis einschl. 22.06.06 statt.
6. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.06.06 gefasst.
- Ebersberg, den 1. Bürgermeister W. Brilmayer
- Ebersberg, den 1. Bürgermeister W. Brilmayer

Stadt Ebersberg

Bebauungsplan mit Grünordnung, Nr. 88.1 Baugebiet Innenstadt

Übersichtsplan M 1:5000

Die STADT EBERSBERG

erläßt aufgrund

§§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -,

Art. 91

Bayerische Bauordnung - BayBO -

Art. 23

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -

Art. 3

des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur.

- bayerisches Naturschutzgesetz -

- sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken -BauNVO-

- diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 88

Planbezeichnung: Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 88.1 - Baugebiet Innenstadt Ebersberg

(Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 88 - Baugebiet Innenstadt Ebersberg vom 25.11.89)

Planfertiger: Dipl. Ing. Architekten

Grüner + Schnell + Partner

Adelgundenstraße 13

80538 München

Grünordnung: Dipl. Ing. Landschaft. Architekten BDLA

Stahr + Haberland

Montgelastraße 8

81679 München

Planstand: TA - Beschlüsse

25.03.2003 / 14.03.06 / 23.05.06 / 27.06.06