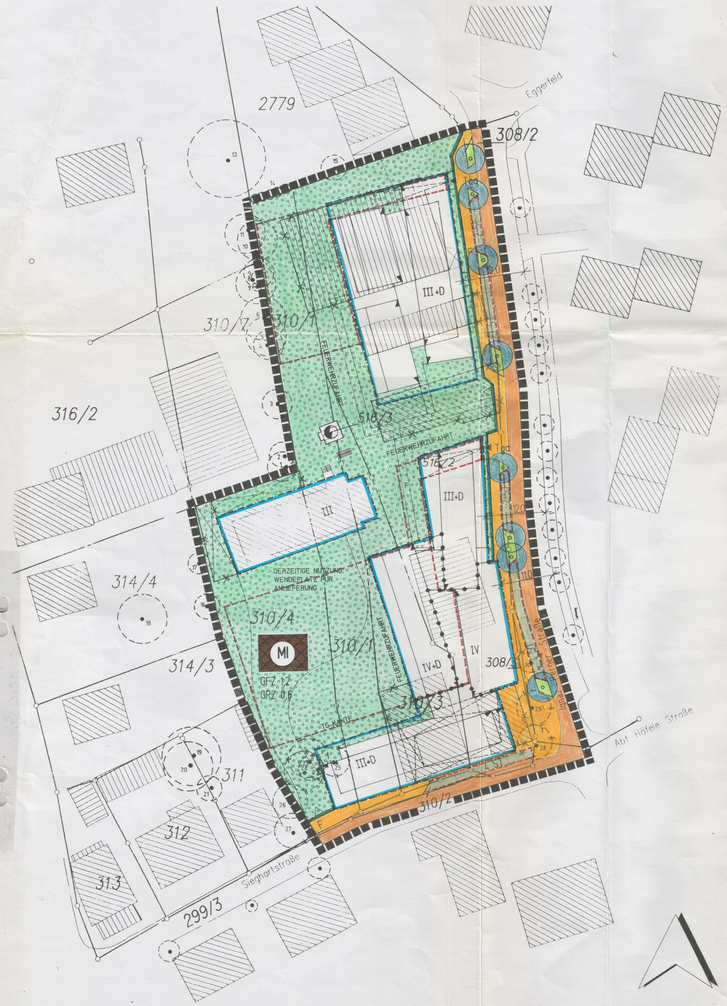
PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

2. ART DER NUTZUNG

2.1 MI — Mischgebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 III — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 3 VG.

3.2 GRZ 0,6 — max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6

3.3 GFZ 1,2 — max. zulässige Geschoßflächenzahl, z.B. 1,2

3.4 +D — zusätzlich mögliches Dachgeschoß

4. BAUGRENZE

4.1 Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 F — Fußweg

5.3 Straßenbegleitgrün

5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, z.B. 2

6.2 Tiefgarage

6.3 ◂ Tga — Tiefgaragenzufahrt

6.4 Grundstückszufahrt

6.5 Firstanordnung Pultdach

6.6 Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Maßes der Nutzung und der Höhenentwicklung

7. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

7.1 öffentliche Grünflächen

7.2 privat genutzte Freiflächen, keine Grünflächen i.S.d. Baugesetzes

7.3 Baum, zu pflanzen

C. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. 310/1 — Flurstücksnummer, z.B. 310/1

3. bestehende Gebäude

4. vorgeschlagene neue Gebäude

5. abzubrechende Gebäude

6. Trafostation

7. Arkaden bzw. Durchgänge

8. FEUERWEHRZUFAHRT — vorgeschlagene Feuerwehrzufahrt

9. vorgeschlagene Fußwege

10. bestehende Treppen

11. Bäume, zu fällen

12. bestehende Bäume

B I Festsetzungen durch Text - Bebauung

1. GÜLTIGKEIT

Dieser Bebauungsplan ersetzt den bisher in diesem Bereich gültigen Bebauungsplan Nr. 89 vom September 1987

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1-5 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
Im Erdgeschoß der Gebäude sind Läden mit jeweils maximal 150 qm Verkaufsfläche zulässig. Außerdem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Lebensmittelladen mit höchstens 400 qm Verkaufsfläche zulässig.
In den Obergeschossen sind nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1 (Wohnnutzung) und Ziff. 5 (Verwaltung, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig.
Die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Dachgeschosse, die nach den Festsetzungen der Bayerischen Bauordnung als Vollgeschosse gelten, aber nicht mehr als 2/3 der GF des jeweils darunterliegenden Geschosses aufweisen, sind bei der Ermittlung der GFZ nicht zu berücksichtigen. Das gleiche gilt für durch Knödellinie abgetrennte Gebäudeteile, deren Erdgeschoßdeckenunterkante im Mittel weniger als 1,20 m über der Geländeoberkante liegt (Art. 2 Abs. 4 BayBO).

Erdgeschossige, nicht allseits umschlossene Flächen wie Arkaden und Durchgänge werden auf die GF nicht angerechnet. Ebensowenig werden Wintergärten und Balkone - auch über 1,50 m Tiefe - berücksichtigt.
Tiefgaragen und deren Zufahrten, die mehr als 1,00 m von Erdreich überdeckt sind, werden bei der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Bei den Gebäuden an der Ignaz-Perner-Straße darf die Wandhöhe auf der Straßenseite maximal 10,40 m betragen. die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO vom höchsten Punkt der Fahrbahn der Ignaz-Perner-Straße vor dem jeweiligen Gebäude bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der Normalgeschosse gemessen.

6. DÄCHER UND DACHGESCHOSSE

Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 8 ° festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude sind in Blechdeckung zu decken. die Dächer von Treppenhäusern und Laubengängen sowie Terrassen- und Balkonüberdeckungen sind auch als Glasdeckung zulässig. Flachdächer sind zwischen mit geneigten Dächern versehenen Gebäudeteilen zulässig und ab einer Größe von 50 qm, wenn sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet sind, zu begrünen.

Die Fassade von Dachgeschossen muß traufseitig so weit hinter die der darunterliegenden Normalgeschosse zurückspringen, daß ihr Schnittpunkt mit ihrer Dachhaut auf einer max. 45° geneigten Linie hinter dem Schnittpunkt der Fassadenaußenkante der Normalgeschosse mit deren zugehöriger Dachhaut liegt. An den Giebelseiten der straßenseitigen Gebäudeteile muß ein Dachgeschoß um mind. das gleiche Maß wie an der Traufseite zurückspringen.

7. AUSSENWÄNDE

Die straßenseitigen Außenwände sind horizontal zu gliedern in ein abgesetztes Erdgeschoß als Sockelgeschoß, eine einheitliche Zone für das 1. und 2. Obergeschoß und ein abgesetztes 3. Obergeschoß. Als Oberflächen sind bis einschließlich des 2. Obergeschosses verputzte, gestrichene Wandflächen vorzusehen, wobei die Erdgeschoßzone im Bereich von Läden aufgeglast werden kann. Für das darüberliegende Geschoß ist mindestens ab Oberkante Brüstung ein Materialwechsel vorzunehmen.
Balkonbrüstungen, die aus der Wandfläche hervortreten, dürfen nicht im gleichen Material wie die Wand selbst ausgeführt werden bzw. sind von der Wandfläche zu lösen, um den planen und ruhigen Charakter der Wandflächen nicht zu stören.
Putzflächen sind in hellem Ton zu streichen.

8. GARAGEN

Garagen sind nur in den Hauptgebäuden und in der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgarage zulässig. die Zu- und Abfahrtsrampen der Tiefgarage müssen entweder innerhalb der Gebäude liegen oder überdacht werden.

9. WERBEANLAGEN

Lichtwerbung an oder in Verbindung mit Gebäuden ist nur mit ausgeschnittenen oder aufgesetzten zeichen mit Hinterleuchtung, nicht mit selbstleuchtenden Einzelbuchstaben oder Werbetafeln zulässig. Kletterschriften sind nicht zulässig.

B II Festsetzungen durch Text - Grünordnung

10. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

10.1 Pflanzungen: jeweils bei Fertigstellung der Bauabschnitte gemäß Grünordnungsplan (GOP) und Pflanzliste, wobei gilt:

- max. 10% heimische Koniferen
- keine Pflanzung von nichtheimischen Koniferen
- keine giftigen Bäume und Sträucher im Spielplatzbereich
- im Rahmengrün ausschließlich standortheimische Gehölze

10.2 Fachgerechte Begrünung, Pflege und Unterhaltung

Pflanzlöcher: Die oberen 0,6 m sind mit organisch und anorganisch verbessertem Oberboden auf- zufüllen. Bäume in geschlossenen Belagsflächen sind mit Baumrosten zu versehen.
- Bäume I. und II: Ordnung: 2 x 2 m bei 1m Tiefe
- Baumgräben an Straßen: mind. 1,5 m Breite bei 1m Tiefe

10.3 Gefällte oder abgängige Bäume sind mit einem Baum entsprechend den Festlegungen der Satzung nachzupflanzen.

10.4 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

10.5 Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten einzureichen.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

11.1 Allgemeine Grünflächen sowie geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen: nach den allgemeinen Festsetzungen.
Im Bereich von Straßeneinmündungen und Zufahrten sind nur einzeln stehende Bäume mit min. 2,5 m Ansatz zulässig. Vorgärten sind mit Bäumen und Sträuchern, Restflächen mit Bodendeckern und Wildstaudern gemäß GOP und Pflanzliste zu begrünen oder mit Rasen einzusäen.

11.2 Entlang der Ignaz-Perner-Straße sind nur schmalkronige Bäume zulässig.

12. PRIVATE FREIFLÄCHEN

12.1 Begrünte Flächen sind als Rasen- oder Pflanzfläche anzulegen; Pro 100 m² nicht bebaute und nicht bebaubare Flächen ist mindestens ein Baum zu setzen, davon 30 % Bäume I. Ordnung und 70 % Bäume II. Ordnung bzw. Obstbäume, ansonsten Pflanzung nach GOP und Pflanzliste.
Heckenartige lockere Einfassungen sind zulässig.

12.2 Tiefgaragenbegrünung
Flächige Begrünung auf mind. 1/3 der Tiefgaragenfläche.
Aufbaustärken: für Sträucher und Bäume mind. 60 cm (50 cm Oberboden + 10 cm Dränschicht).

12.3 Spielplätze gemäß DIN 18034 sind bei Wohnnutzung nach Altersgruppen (bis 6 bzw. bis 12 Jahre) auszuweisen und auszustatten nach gesonderten Plänen eines Landschafts- architekten. Giftige Pflanzen sind nicht zulässig.

12.4 Feuerwehrzufahrten sind von Baum- und Strauchbewuchs freizuhalten.

13. VERKEHRSFLÄCHEN

13.1 Beschränkung der Flächenversiegelung auf das fahrgeometrisch notwendige Maß. Materialien: Beton- oder Natursteinpflaster, Asphalt, Olympia-Mastix oder Splitteinstreudecke mit Gliederungsbändern; Einfassung: Granit- oder Betongroßsteine, bündig, mit Rasenfuge.

13.2 Feuerwehrzufahrten: mit Schotterrasen bzw. Rasensteinen zu befestigen.

13.3 Stellplätze: wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasensteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.ä. Bei Erstellung einer Einfassung: Einfassung mit offenen Fugen.

13.4 Fußwege: Pflasterflächen oder Wassergebundene Decke; Einfassung: mit Einzeiler aus Natur- oder Betonpflaster.

14. HINWEISE

Geländeformen und Stützmauern:
Möglichst geringe Geländeformveränderungen, notwendige Auf- und Abträge sind in weicher Modellierung dem Gelände anzupassen.
Notwendige Stützmauern: als Natursteintrockenmauern (außer wenn aus technischen Gründen nicht möglich), maximale Höhe 100 cm; eine Staffelung mit je 1 m Abstandspflanzstreifen ist möglich.

PFLANZLISTE

Laubbäume I.Ordnung

Hochstämme und Stammbüsche, Stammumfang 18 - 20 cm, mB, 3 x verpflanzt

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
JR	Juglans regia	Walnuß
PA	Prunus avium	Vogel-Kirsche
PP	Prunus avium "Plena"	Vogel-Kirsche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II.Ordnung

Hochstämme und Heister, Höhe 200 - 300 cm, mB, 2 x verpflanzt

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
MA	Malus sylvestris	Holz-Apfel
PC	Pyrus communis	Holz-Birne
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
SD	Sorbus domestica	Speierling
O	Obstbaum Apfel, wie z.B.	Jakob Fischer
		Schöner von Nordhausen
		Schöner von Herrenhut
		Usseldapfel
		Weißer Klarapfel
		Cronoels
		Boskoop
		Kaiser Wilhelm
		Gravensteiner
		Winterrambur
O	Obstbaum Birne, wie z.B.	Gute Luise
		Köstliche von Charneu
		Pastorenbirne
		Gellerts Butterbirne
		Fellbacher Mostbirne
O	Obstbaum Kirsche, wie z.B.	Gute Graue
		Herzkirsche
		Kasseins Frühe
		Knorpelkirsche
O	Obstbaum Zwetschge, wie z.B.	Hauszwetschge
		Wangenheimer Frühzwetschge
		Große grüne Reneclode

Sträucher

Mindestgröße 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Heimische Arten, wie:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Stauden

Heimische Stauden, wie:

Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macr.'Spessart'	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Lithospermum purpurocaelerum	Steinsame
Phlomis samia	Samos-Phlomis
Symphithum grandiflorum	Beinwell
Tiarella cordifolia	Schaumblüte

BAUMBESTAND

Bäume über 40 cm St.- Umfang, zu fällen:

lfd. Nr.	Art		Physiol. Alter J H R A	Vitalität Ü N K	Stellung in Gruppe S V M Z H	Größe StBu	StU	O	H	Kr	O
22	Betula pendula	Sand- Birke	X	X	X		31 cm		16 m	8 m	
23	Betula pendula	Sand- Birke	X	X	X	2 St. 29/22			16 m	5 m	
24	Betula pendula	Sand- Birke	X	X	X		46 cm		16 m	8 m	
25	Kirsche		X	X	X		23 cm		5 m	6 m	
28	Acer pseudo.	Berg- Ahorn	X	X	X		20 cm		8 m	7 m	
29	Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	X	X		27 cm		10 m	7 m	
30	Tilia cordata	Winter-Linde	X	X	X		17 cm		8 m	5 m	

Baumbestand in Nachbarschaft; St.- Umfang über 40 cm:

lfd. Nr.	Art		Physiol. Alter J H R A	Vitalität Ü N K	Stellung in Gruppe S V M Z H	Größe StBu	StU	O	H	Kr	O	Bemerkung
1	Pinus sylvestris	Wald- Kiefer	X	X	X	X	28 cm		5 m	6 m		Wipfel geschnitten, einseitig
												Krone geschnitten, einseitig
2	Betula pendula	Sand- Birke	X	X	X	2 St. 24/19			11 m	6 m		
3	Salix caprea	Sal- Weide	X	X	X	2 St. 15/18			8 m	6 m		einseitig
4	Pinus sylvestris	Wald- Kiefer	X	X	X		32 cm		6 m	6 m		
5	Betula pendula	Sand- Birke	X	X	X		35 cm		15 m	8 m		
6	Salix caprea	Sal- Weide	X	X	X	5 St 15-30			6 m	9 m		
7	Abies alba	Nordmanns-Tanne	X	X	X		13 cm		5 m	2 m		
8	Salix spec.	Weide- Art	X	X	X	3 St. 20-25			8 m	8 m		
9	Pinus sylvestris	Wald- Kiefer	X	X	X		16 cm		8 m	3 m		
10	Acer plat.	Spitz- Ahorn	X	X	X	3 St. 20-27			9 m	6 m		
11	Gleditsia tri. inermis	Lederhülsen baum	X	X	X		30 cm		12 m	8 m		
12	Pinus sylvestris	Wald- Kiefer	X	X	X		25 cm		12 m	8 m		
13	Quercus robur	Stiel- Eiche	X	X	X		55 cm		14 m	16 m		
14	Hecke: Carp. bet.15 Stk	Hainbuche	X	X	X		12-22 cm		10 m	5 m		
15	Salix caprea	Sal- Weide	X	X	X	2 St. 13/14			5 m	5 m		
16	Zwetschge		X	X	X		25 cm		6 m	5 m		
17	Zwetschge		X	X	X		18 cm		6 m	4 m		
18	Abies welchii	Veichts-Tanne	X	X	X		40 cm		18 m	10 m		
19	Picea abies	Fichte	X	X	X		50 cm		20 m	12 m		
20	Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X	3 St. 22-30			8 m	10 m		
21	Zwetschge		X	X	X		30 cm		7 m	5 m		
26	Fraxinus exc.	Esche	X	X	X		22 cm		15 m	7 m		
27	Apfel		X	X	X		35 cm		5 m	7 m		

STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN **NR. 102**

SIEGHART-/ IGNAZ-PERNER-STRASSE
(REISCHL-GRUNDSTÜCKE)

Maßstab:	1:500
Fassungsdatum:	29. Juli 1997
Änderungsdatum:	28.September 1999 entsprechend Beschluß TA vom 27.4.1999

PLANVERFASSER

WOLFGANG BARTH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
EFFNERSTRASSE 35
81925 MÜNCHEN
TEL. 089 / 98 59 82 - FAX 089 / 98 27 346

ARCHITEKTURBÜRO RAUMKONTOR
ARCHITEKTEN DIPLOMINGENIEURE
CHRISTIAN ECKLER MARK HABEL
BEREITERANGER 15 81541 MÜNCHEN
TELEFON 089/654919 TELEFAX 089 65 87 85

Datum, Unterschrift: 6/10/99

Datum, Unterschrift: 15/10/99