

Planbezeichnung **Stadt Ebersberg**

Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark, Nr. 122

Planfertiger: **Thomas F. Fink**
Architekt Dipl.-Ing.
Hochbau und Städtebau
Dr.-Winthich-Straße 6
85560 Ebersberg

Plandatum: **Juli 1999**
(entsprechend des T.F.-Beschlusses vom 06.05.1999)

Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 98 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Aufhebung bestehender Bebauungspläne.

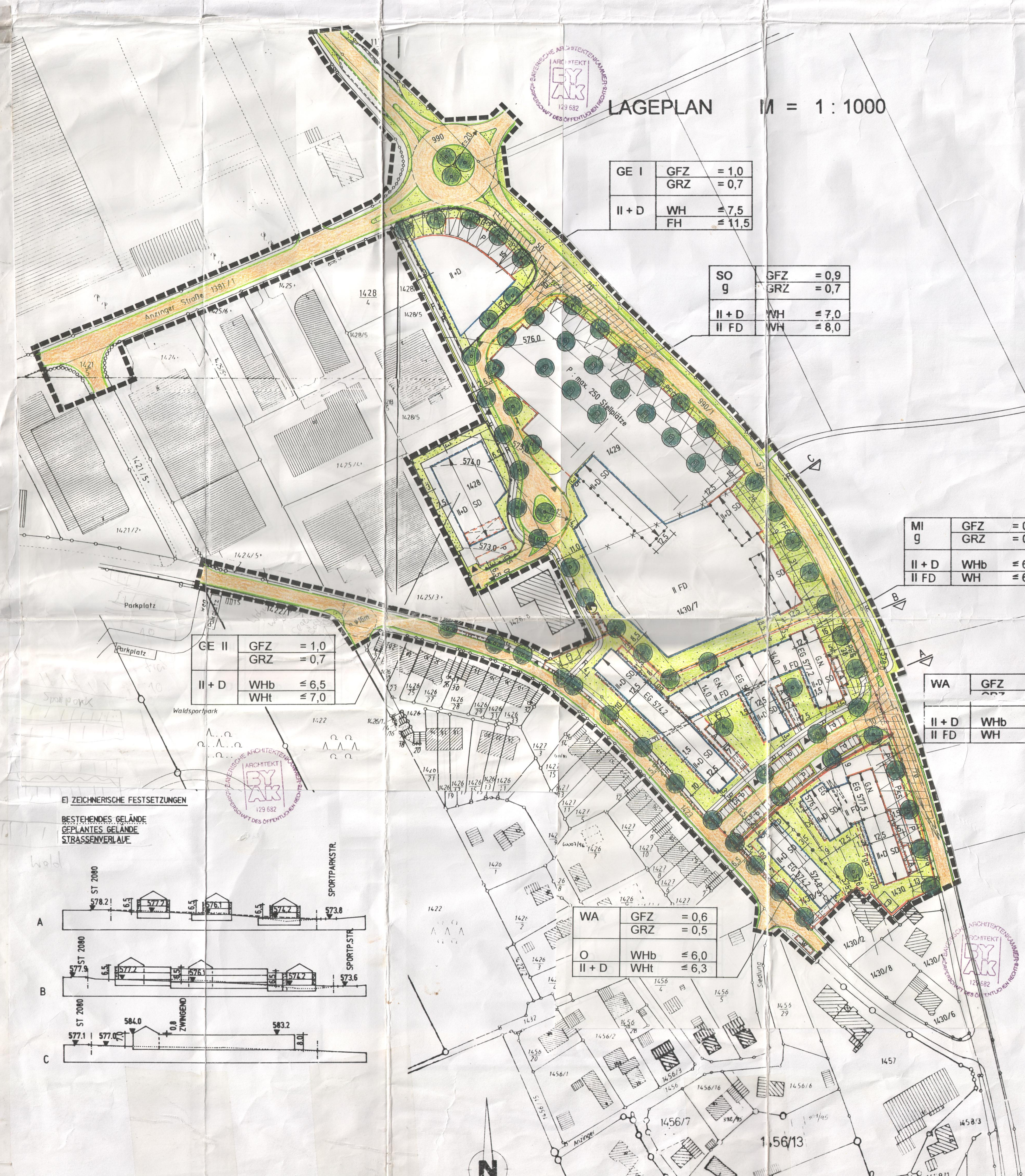
Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten bestehende Bebauungspläne des Planungsgebiets außer Kraft.

- A) Festsetzungen durch Text
1. Art der Nutzung
- 1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.1.1 Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.2 SO Sondergebiet für einen Baumarkt gemäß § 11 BauNutzungsverordnung
- 1.2.1 Zulässig ist eine maximale gesamte Verkaufsfläche im SO von 6.000 qm. Zulässig ist folgende Warengruppe (Baumarkt und weitere Warengruppe) wobei im einzelnen die jeweils zugeordneten Verkaufsflächen aus landesplanerischen Gründen nicht überschritten werden dürfen.
- WARENGRUPPE MAX. VERKAUFSFLÄCHE
- | | |
|---|----------|
| Baumarkt | 3.000 qm |
| Gartenmöbel | 2.000 qm |
| Textil | 2.000 qm |
| Schuhe | 550 qm |
| Sportartikel | 380 qm |
| Elektronik | 380 qm |
| a) Haushaltsartikel (weiße Ware) 350 qm | |
| b) Unterhaltungselektronik einschließlich Computer (braune Ware) 400 qm | |
| Zusammen jedoch maximal | 700 qm |
| Kfz-Zubehör | 280 qm |
| Drogerieartikel | 600 qm |
| WARENGRUPPE (inkl. Baumarkt) ges. | 6.000 qm |
- 1.3 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzungsverordnung
- 1.3.1 Nicht zulässig sind:
- a) Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.
- b) Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
- c) Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
- d) Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
- 1.3.2 Innerhalb der mit G.N. bezeichneten Fläche ist nur eine gewerbliche Nutzung nach den Vorgaben von § 6 BauNVO und den Einschränkungen nach der Festsetzung Nr. 1.3.1 zulässig.
- 1.4 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung
- 1.4.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.4.2 Innerhalb der mit G.N. bezeichneten Fläche gilt abweichend von der Festsetzung 1.4.1 folgende Regelung:
- Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- a) Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- b) Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO.
- c) Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Der Bereich der Vorbauzonen, der für Wintergärten, Wohnraumerweiterung, Balkone oder Erkerflächen vorgesehen ist, ist in der Gesch.- und Grundstückszeichnung.
3. Bauliche Gestaltung
- 3.1 Nebengebäude sind nur mit Putz- oder Satteldächer zulässig. Die 1,5 m tiefen, traufseitigen Vorbauzonen sind auch mit Flachdach zulässig.
- 3.2 Dachneigungen: Satteldächer: 25° bis 32°; Flachdächer: 5° bis 16°.
- 3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten und Quergebäude sind ab einer Dachneigung von 31° zulässig und dürfen insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Im Bereich der Vorbauzonen sind Dachaufbauten und Quergebäude unzulässig.
- 3.4 Dachbedeckungen: Satteldächer: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in ziegelartigen Farbtonen für die Enddeckung von Dachaufbauten oder Quergebäuden ist auch Blech zulässig. Blechbedeckungen und pagelarte Dachsteine aus Ziegel oder Beton sind zu begrünen oder zu bekieseln. Technische Aufbauten und Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.
- 3.5 Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, können ausnahmsweise zugelassen werden. Pro Haus bzw. Hausgruppe ist nur eine Antennenanlage über Dach zulässig.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von den in der Planzeichnung auf die einzelnen Gebäude bezogenen Höhenkoten der geplanten ONFFB im Erdgeschoss, zulässig, auf maximal 30 m zu begrenzen und mit der Höhenlage der Nachbargrundstücke abzustimmen. Durch den natürlichen Geländeverlauf bedingte Höhenversprünge sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen im Bereich der privaten Grünflächen durch begrünte Böschungen mit einer Höhe von maximal 1,0 m auszugleichen.
- 3.7 Die ausgewiesenen Vorbauzonen sind bis 2-geschödig zulässig. Die Fassaden dieser Gebäude sind als leichte Holz- holzschale oder Metallkonstruktionen auszuführen und müssen sich deutlich vom Hauptbaukörper absetzen.

- 3.8 Zonen Zufahrtsstraßen in das Baugelände ist eine Übersichtstafel mit den dort anzuordnenden Verkehrszeichen zu errichten. Verkehrszeichen sind nur an den Gebäudefassaden entlang der Zufahrtsstraßen im Bereich zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Leuchtschilder und Leuchtschilder sind unzulässig. Der Fassadenbereich entlang der St. 2080 ist von Werbeanlagen freizuhalten.
- 3.9 Stmliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. Verkabelungen jeder Art sind unzulässig zu verlegen.
4. Grundstücksbezeichnungen
- 4.1 B) Grundstücksbezeichnung: Grundstücke dürfen 1.000 qm nicht unterschreiten. Von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen sind nur die Grundstücke des WA an der Sportparkstraße.
5. Einriedungen
- 5.1 A) Einriedungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Die Einriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen erst 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Im Bereich der internen Zufahrtsstraßen für das SO, GE I und GE II inkl. Wendekreis sind keine Einriedungen zulässig.
6. Stellplätze, Nebenanlagen
- 6.1 Die erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den Stellplatzrichtzahlen der Bekanntmachung des Innenministeriums vom 12.02.1978 (MABl. S. 161) auf dem Privatgrundstück oder den dafür festgesetzten Flächen zu errichten.
- 6.2 Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der für Haupt- und Nebengebäude ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig, sofern sie durch Planzeichen nicht gesondert festgesetzt sind.
- 6.3 Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür und für Hauptgebäude und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind durch bepflanzte Grünstreifen, die nach der Festsetzung Pkt. 8.1.3 und Planzeichnung, zu gliedern. Zufahrten zu diesen Stellplätzen können auch über private Grünflächen zugelassen werden.
- 6.4 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
7. Schilde
- 7.1 Innerhalb der Anfahrtschweife der Schilde ist jede Art von Werbung, Befestigung sowie Abgrenzung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen über die normale Straßenmitte, ausgenommen einseitige, freistehende Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m, unzulässig.

- Ansammelschneise Saumgesellschaft
- | | |
|----------------------|---------------|
| Agrostis capillaris | Colmierung |
| Agrostis carota | Möhre |
| Agrostis virginica | Labkraut |
| Hypericum perforatum | Johanniskraut |
| Lotus corniculatus | Hornklee |
| Malva moschata | Malve |
| Origanum vulgare | Dost |
| Senecio jacobaeae | Großkraut |
| Verbascum thapsus | Königskeule |
- 8.6.6 Kletterpflanzen
- | | |
|-----------------------------|------------------|
| Clematis montana rubens | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Vitis vulpina | Wein |
| Rosa spec. | Kletterrosen |
- 8.7 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterplanzen sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nachfolgenden Pflanzliste in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- 8.8 Die Grünflächen entlang der internen Erschließungsstraßen dürfen nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.
- 8.9 Die Pflanzungen auf den Grünflächen und die Straßenbegrenzung sind entsprechend den jeweiligen Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen. Dem Bauvertrag ist ein qualifizierter Freiflächenentwässerungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 beige aus den grundrisslichen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.
- 8.10 Immissionsschutz
- 9.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionsschutzrechtlichen Schalleistungspegel der folgenden Tabelle überschreiten:
- | Teilfläche | tags | L'WA in dB(A) | nachts |
|------------|------|---------------|--------|
| GE I | 60 | 47 | |
| GE II | 60 | 45 | |
| SO | 57 | 42 | |
- 9.2 Die Hauptaufenthaltsräume der an der St. 2080 gelegenen Wohngebäude müssen nach Süd-Westen orientiert werden.

- herausnehmbare Absperrung für den motorisierten Individualverkehr
- Abzweigungsabsperrung
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer, z.B. 1430
- vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Parkierung im SO
- D) Hinweise durch Text
- Die Einhaltung der unter 10.1 genannten Schalleistungspegel sind im jeweiligen Einzelfall nachzuweisen.
 - In den Bereichen „Gewerbe- und Hausmüll“, Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser sowie sonstiger Ver- und Entsorgung wird auf die örtlichen Satzungen der Stadt Ebersberg verwiesen.
 - Die zum Anschluss notwendigen Kabelverläufe (auch die der Isar-Anlagenwerke) sind auf Privatgrund möglich in die Einfriedung zu integrieren.
 - Die Stadt Ebersberg strebt zur Energieversorgung die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes innerhalb des Baugeländes an, an das alle Bauvorhaben vor Inbetriebnahme anzuschließen sind.
 - Archaische Bodenfunde sind mäßig pflegend.
 - Verkehrsschilder
 - Die Sportplatzfläche ist durch herausnehmbare, abschließbare Platten (an der in der Planzeichnung angegebenen Stelle) gegen unbedingte Benutzung durch PKW und LKW zu sperren.
 - Die als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsflächen sind in den Einriedungsbereichen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch herausnehmbare, abschließbare Platten gegen unbedingte Benutzung durch Kraftfahrzeuge zu sperren.
 - Im Planungsgebiet ist mit Ausnahme der St. 2080 und der Anzinger Straße 20 vorgesehen.



8. Ordnung
- 8.1 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.
- 8.2 Private Grünflächen
- 8.2.1 In private Grünflächen als Pflanzgebiet (PFG) festgesetzten Teilflächen der Grundstücke sind mit Bäumen 1. Ordnung nach Pkt. 8.6.2, Sträuchern nach Pkt. 8.6.4 und einer artenreichen Krautschicht nach Pkt. 8.6.5 zu bepflanzen.
- 8.2.2 Die Bepflanzung sonstiger privater Grünflächen sind Bäume 1. Ordnung nach Pkt. 8.6.2 oder Bäume 1. Ordnung nach Pkt. 8.6.3, Sträuchern nach Pkt. 8.6.4 und Krautarten nach Pkt. 8.6.5 zu verwenden.
- 8.2.3 Nicht überdachte Stellplätze sind durch Bäume nach Pkt. 8.6.2 und Pkt. 8.6.3 und Sträucher nach Pkt. 8.6.4 zu untergliedern.
- 8.2.4 Standardflächen sind ebenfalls auszubilden.
- 8.3 Historische Fassaden von Gebäuden sind, sofern sie sich aufgrund ihrer Konstruktion und Struktur eignen, mit Kletterpflanzen nach Pkt. 8.6.6 zu begrünen. Die Begrünung von Putzdächern (nur erdgeschossige Nebengebäude) ist zulässig.
- 8.3.1 Cantliche Grünflächen
- 8.3.2 Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen sind Bäume 1. Ordnung nach Pkt. 8.6.1 und Krautarten nach Pkt. 8.6.5 zu verwenden.
- 8.4 Freizeitanlagen
- 8.4.1 Bepflanzungen: bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bepflanzungen sind Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, wenn dadurch die Struktur und die Pflanzdichte nicht verändert werden.
- 8.4.2 Raster 1,5 m x 1,5 m
- 8.5 Pflanzgröße
- 8.5.1 Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm, Stammhöhe bei Pflanzung 5,0 bis 7,0 m. Solitär- und Gruppenbäume, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammhöhe bei Pflanzung 2,0-3,0 m.
- 8.5.2 Obstgehölze: Sauerholzer: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm 100-150 cm Höhe, 3 mal verpflanzt mit Ballen.
- 8.6 Pflanzliste
- 8.6.1 Straßenbegleitende Bäume I. Ordnung
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spilanthem |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- 8.6.2 Einzelbäume I. Ordnung auf privaten Grünflächen
- | | |
|-----------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Asculus hippocastanum | Kastanie |
| Betula verrucosa | Birke |
| Fagus sylvatica | Rothbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Larix decidua | Lärche |
| Pinus sylvestris | Kiefer |
| Populus tremula | Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- 8.6.3 Einzelbäume II. Ordnung auf privaten Grünflächen
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- 8.6.4 Obstgehölze
- | | |
|------------------|-------------------------|
| Cydonia oblonga | Quitte |
| Juglans regia | Walnuß |
| Malus domestica | Mispel |
| Prunus avium | Süß-Kirsche |
| Prunus cerasus | Sauer-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis | Mostbirnen, Kulturorten |
- 8.6.5 Sträucher
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartweige |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Wiedehorn |
| Fuonytus europaeus | Pfeifenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Sambucus nigra | Holunder |
- 8.6.6 Ansammelschneise Fettnisse
- | | |
|-----------------------|----------------|
| Achillea millefolium | Schafgarbe |
| Agrostis capillaris | Gurzel |
| Alchemilla vulgaris | Frauentraut |
| Anthriscus sylvestris | Kerbel |
| Campanula patula | Glockenblume |
| Centaurea jacea | Flockenblume |
| Geranium pratense | Storchschnabel |
| Leucanthemum vulgare | Margerite |
| Pimpinella major | Bibernelle |
| Silene dioica | Lichtnelke |

- B) Festsetzungen durch Planzeichen (siehe auch E) zeichnerische Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- GE I / GE II Gewerbegebiet I und Gewerbegebiet II
- SO Sonstiges Sondergebiet
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (II z.B. zwei Vollgeschosse)
- D Dachgeschossausbau (kein Vollgeschoss)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,6
- GFZ 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstwert, z.B. 1,0
- WH maximale Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung
- WHb maximale bergseitige Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung
- WHt maximale talseitige Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung
- FH maximale Firsthöhe in Metern, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Giebelaußenwand mit der Dachdeckung
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- einseitige Freirichtungen
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Baugrenze
- Baulinie
- Vorbauzone
- überdachter Durchgang
- EG = 576,10 Festgesetzte Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (Grunderhebung auf N.N. Höhen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen und Dachformen
- G.N. Gewerbegebiet
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grundstückszufahrt
- Fuß- und Radweg, auch als gemeinsamer Fuß- und Radweg zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün als öffentliche Grünfläche
- Überquerungshilfe als öffentliche Grünfläche
- Parkstreifen / Parkbuch
- private Parkfläche
- private Grünfläche
- Kinderspielfeld
- PFG Pflanzgebiet
- Pflanzgebiet entlang der St. 2080
- zu pflanzende Bäume
- freizuhaltender Wanderbereich
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Rampe
- Höhenlinie geplant, z.B. 573,0 m ü.N.N.
- Trafostation
- Umgrenzung der Fläche für Wertstoffcontainer
- Umgrenzung der Fläche für Müll und Fahrräder
- Schuttfeld
- Maßzahl in Metern, z.B. 6 m
- Radius in Metern, z.B. 12 m

7. Der Dachanschluss der Vorbauzonen am Hauptbaukörper muß innerhalb der Traufe der Hauptbaukörper liegen.
8. Verwendete Planunterlagen
- Amliche Katasterblätter M 1 : 1000 des Vermessungsamtes Ebersberg
- Die Planzeichnungen sind zur Maßstabsnahme nur bedingt geeignet
- Höhenangaben sind vor Ausführung nachzuverifizieren.
- Ebersberg, den 06. Juli 1999
- Ebersberg, den 07. Juli 1999
- Architekt Dipl.-Ing. THOMAS F. FINK
- 85560 EBERSBERG
- TELEFON 0892-21919
- TELEFAX 0892-24179
- Stadt Ebersberg
- Bürgermeister
1. Bürgermeister
2. Bürgermeister
3. Bürgermeister
4. Bürgermeister
5. Bürgermeister
6. Bürgermeister
7. Bürgermeister
8. Bürgermeister
9. Bürgermeister
10. Bürgermeister
11. Bürgermeister
12. Bürgermeister
13. Bürgermeister
14. Bürgermeister
15. Bürgermeister
16. Bürgermeister
17. Bürgermeister
18. Bürgermeister
19. Bürgermeister
20. Bürgermeister
21. Bürgermeister
22. Bürgermeister
23. Bürgermeister
24. Bürgermeister
25. Bürgermeister
26. Bürgermeister
27. Bürgermeister
28. Bürgermeister
29. Bürgermeister
30. Bürgermeister
31. Bürgermeister
32. Bürgermeister
33. Bürgermeister
34. Bürgermeister
35. Bürgermeister
36. Bürgermeister
37. Bürgermeister
38. Bürgermeister
39. Bürgermeister
40. Bürgermeister
41. Bürgermeister
42. Bürgermeister
43. Bürgermeister
44. Bürgermeister
45. Bürgermeister
46. Bürgermeister
47. Bürgermeister
48. Bürgermeister
49. Bürgermeister
50. Bürgermeister
51. Bürgermeister
52. Bürgermeister
53. Bürgermeister
54. Bürgermeister
55. Bürgermeister
56. Bürgermeister
57. Bürgermeister
58. Bürgermeister
59. Bürgermeister
60. Bürgermeister
61. Bürgermeister
62. Bürgermeister
63. Bürgermeister
64. Bürgermeister
65. Bürgermeister
66. Bürgermeister
67. Bürgermeister
68. Bürgermeister
69. Bürgermeister
70. Bürgermeister
71. Bürgermeister
72. Bürgermeister
73. Bürgermeister
74. Bürgermeister
75. Bürgermeister
76. Bürgermeister
77. Bürgermeister
78. Bürgermeister
79. Bürgermeister
80. Bürgermeister
81. Bürgermeister
82. Bürgermeister
83. Bürgermeister
84. Bürgermeister
85. Bürgermeister
86. Bürgermeister
87. Bürgermeister
88. Bürgermeister
89. Bürgermeister
90. Bürgermeister
91. Bürgermeister
92. Bürgermeister
93. Bürgermeister
94. Bürgermeister
95. Bürgermeister
96. Bürgermeister
97. Bürgermeister
98. Bürgermeister
99. Bürgermeister
100. Bürgermeister