

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind nicht zulässig (BauNVO § 1 Abs. 5).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschosfläche ergibt sich aus der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Geschoszahl.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Pro Bauraumfestsetzung sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6).

3. Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf höchstens 15 cm über dem bergseitigen Anschnitt des unveränderten, natürlichen Geländes liegen.

Die Wandhöhe darf maximal 6,00 m betragen. Sie wird vom bergseitigen, natürlichen Geländeanschnitt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (BayBO Art. 6 Abs. 3 Satz 2).

5. Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt 27 bis 33 Grad. Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand darf an der Giebelseite max. 80 cm, an der Traufe 100 cm betragen.

Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.

Als Eindeckung dürfen nur naturrote Dachziegel verwendet werden.

6. Außenwände

Wegen der Nähe zum Baudenkmal der Kapelle und der Lage im ländlichen Weiler werden symmetrisch gestaltete Doppelhaushäuser an der Traufseite nicht zugelassen.

Für Außenwände sind verputzte Wandflächen oder Holzflächen vorzusehen. Andere Materialien, wie Kunststoffe, Faserzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu streichen.

7. Garagen, Stellplätze

Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden. Die Garagenzufahrten sind mit unversiegelter Oberfläche auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundene Decke).

Die maximale Wandhöhe der Garagen ist 2,65 m. Sie wird vom bergseitigen, natürlichen Geländeanschnitt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (BayBO Art 6 Abs. 3 Satz 2).

8. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Festsetzungen

Pflanzungen: jeweils nach Fertigstellung der Gebäude, wobei gilt:

- ausschließlich standortheimische Gehölze

Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Gefällte oder abgängige Bäume sind mit einem gleichwertigen Baum nachzupflanzen (lt. Pflanzliste).

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einschließlich eines Baumbestandsplanes eines Landschaftsarchitekten einzureichen.

Privat geputzte Grünflächen

Die vorhandenen Hecken (geschnittene Thuja-Hecken, Fichten-Hecken und Hainbuch-Hecken) sind langfristig durch eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen bzw. Sträuchern zu ersetzen. Als Entwicklungsziel ist eine den natürlichen Gegebenheiten der umgebenden Landschaft angepaßte "lockere, artenreiche Gehölzstruktur mit einheimischen Gehölzen" zu verwirklichen.

Eine Bepflanzung mit geschnittenen Hecken ist nicht zugelassen.

Im Bereich der Obstwiesen ist ein lockerer Übergang Obstwiese - freie Landschaft anzustreben.

In Teilbereichen ist eine Verwendung freiwachsender Hecken mit einheimischen Gehölzen möglich.

Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist beizubehalten.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.

Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus sockellosen, naturbelassenen Holzlatenzäunen bestehen. Sockelmauern und geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen

Eine Versiegelung der Flächen ist zu vermeiden.

Stehen Bäume in Belagsflächen oder näher als 0,75 m an ihnen, so sind diese im Radius von 2,00 m zu unterpflastern. Die Pflasterfugen sind nicht kleiner als 3 cm auszubilden.

Zufahrten, Rangierflächen und Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Großpflaster mit breiten Rasenfugen u.ä.) auszuführen. Einfassungen sind soweit nötig, höhengleich mit dem Belag und mit offenen Fugen zu erstellen.

Pflanzliste

Größe und Qualität

Botanischer Name Deutscher Name

Laubbäume I. Ordnung, StU. min. 18/20, Hochstamm mind. 2 x v.

Quercus robur Stiel- Eiche
Tilia cordata Winter- Linde
Juglans regia Walnußbaum

Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme und Heister Höhe 200-300, mind. 2 x v.

Carpinus betulus Hainbuche
Obstbaum Apfel wie z.B. Jakob Fischer
Schöner von Nordhausen
Schöner von Herrenhut
Unseldapfel
Weißer Klarapfel
Croncels
Boskop
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner
Winterrambur

Obstbaum Birne wie z.B. Gute Luise
Köstliche von Chameu
Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne
Feilbacher Mostbirne
Gute Graue

Obstbaum Kirsche wie z.B. Herzkirsche
Kasseins Frühe
Knorpelkirsche

Obstbaum Zwetschge wie z.B. Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Große grüne Renelode

Sträucher 60/100, 2x verpflanzt

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornelkirsche
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides Sandhorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Prunus Padus Traubenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Salix aurita Ohrchenweide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Grundstücksgrenze
Flurnummer
Maßzahl in Metern
Baudenkmal
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9. Immissionen

Von den landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Feldern in der näheren Umgebung des Baugebiets können störende Geruchs- und Lärmemissionen auf das Planungsgebiet einwirken.

10. Hausgärten

Das Anpflanzen von Obstbäumen und die Errichtung schlicht eingerichteter Haus- oder Wurzgärten wird angeregt.

11. Verteilerschränke und Leitungen

In ihrer Stellungnahme vom 17.12.1992 weisen die Isar-Amper-Werke darauf hin, daß aus Sicherheitsgründen die Kabelverteilerschränke hinter der Randbefestigung der Fahrbahn aufgestellt werden sollten.

Freileitungen sind nicht zulässig.

12. Eigentümerweg, Erschließung

Für die südliche Stichstraße ist die Widmung als Eigentümerweg vorgesehen.

Die Erschließung ist erst nach dem Bau der Straße gesichert. Die gesamte Erschließungsstraße muß bis zum Grundstück Schurer erstellt sein.

Der Kanalschluß des südlichen Doppelhauses muß vor dem Bezug fertiggestellt sein.

Verfahrensvermerke:

1. Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (Nr. 131) wurde vom Stadtrat am 25. Juni 1996 gefasst und am 10. Juli 1996 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Ebersberg, den 27. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.02.99 bis einschl. 05.03.99 durchgeführt. Gleichzeitig fand die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ebersberg, den 27. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

3. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 08.06.99 gefasst.

Ebersberg, den 27. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Planfassung vom 14.06.99 wurde in der Zeit vom 21.06.99 bis einschl. 21.07.99 durchgeführt.

Ebersberg, den 27. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

5. Ab 20.07.99 wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Ebersberg, den 27. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

6. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 27.07.99 gefasst.

Ebersberg, den 27. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

7. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.03.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 BauGB).

Ebersberg, den 30. März 2000

1. Bürgermeister
W. Brilmayer

Stadt Ebersberg

Bebauungsplan "Gmünd" NR. 131
Neuaufstellung

KL. IMMICHT
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
KIRCHENSTRASSE 68
81675 MÜNCHEN

28.02.2000/BA

Maßstab 1 : 1000