



Präambel

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 - Südwest I - vom 28. Jan. 1960 für den Bereich dieses Bebauungsplanes auf.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (z. B. 2 Vollgeschosse)
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (St) und Tiefgaragen (Tga)
- Tiefgaragenzufahrt
- öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bäume zu pflanzen
- Baum Bestand zu erhalten
- Spielplatz
- Firstrichtung einzuhalten
- WH:6.50 max. Wandhöhe z. B. 6.50m
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- Einzäunung
- NG Nebenanlage

B. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

- Maße in Metern
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 807/5 Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

C. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude ohne die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- (2) Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

- (3) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 Abs.1 BayBO sind einzuhalten.

§ 3 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage und Gebäude

- (1) Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden, Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen werden vom natürlichen oder festgelegten Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut gemessen.

§ 4 Dachform

- (1) Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt 32 Grad.
- (3) Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige, naturrote Dachziegel oder gleichartige Dachsteine zulässig.

§ 5 Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den eigens zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z. B. Schotterrassen.
- (3) Bei Grünflächen, die über den Tiefgaragen liegen, muß die Überdeckung mit Erdreich mindestens 80 cm betragen.
- (4) Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- (5) Tiefgaragen sind unter den in der Planzeichnung mit der Abkürzung "Tga" gekennzeichneten Grundstücksflächen und den überbaubaren Flächen zulässig.
- (6) Die Tiefgaragenzufahrt ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.
- (7) Die Rampe der Tiefgarage ist mit einem Rampenbauwerke zu versehen, dessen Wände und Decken schallabsorbierend auszukleiden sind.

§ 6 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlage wie Geräteschuppen etc. sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Die Wandhöhe der Nebenanlage darf max. 2.25 m betragen. Die Wände sind mit senkrechter Holzschalung auszuführen; die Dachdeckung ist mit Holzschindeln oder Blech auszuführen. Der Dachüberstand darf max. 20 cm betragen. Regenrinnen sind nicht zulässig.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

- (1) Die privaten und öffentlichen Freiflächen sind zu begrünen und mit heimischen Laubbäumen und- sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- (3) Entlang der in Planungsgebiet liegenden öffentlichen Geh- und Radwege sind Einzäunungen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 8 Solarenergienutzung

Die Möglichkeit der Nutzung solarer Energiequellen wird nicht ausgeschlossen.

E. Verfahrensvermerke

1. Die Technische Ausschuss hat am 25.05.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.00 bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.00 bis 17.07.00 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

3. Die Stadt Ebersberg hat am 25.07.00 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.00 als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 03. Aug. 2000



Brilmayer

1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.08.00 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

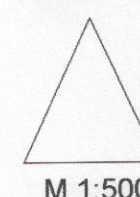
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 BauGB).

Ebersberg, den 04. Aug. 2000
1. Bürgermeister
W. Brilmayer



STADT EBERSBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 149
für eine Wohnanlage östlich der Hochriesstraße
(FINr. 807/8 Gmkg. Ebersberg)



M 1:500

KLAUS IMMICH
DIPL.ING.ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
KIRCHENSTRASSE 68
81675 MÜNCHEN
09.06.2000
ergänzt durch TA-Beschluss vom 25.07.2000