

Stadt
Ebersberg
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan
Nr. 151, südlich der Kolpingstraße

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des Öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/ 2-83 Bearb.: Stei

Grünordnung
Ökoplan, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. W. Brauner - Dipl.-Ing. G. Weber
Erlenstraße 1b, 85092 Kösching

Plandatum
25.05.2004
20.07.2004

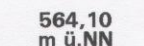
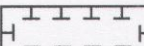
Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO, der Baunutzungsverordnung - BauNVO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

- Geltungsbereich
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR 250 qm** Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und deren Zufahrten, von Stellplätzen und von untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkone, Terrassen, Treppen u.a.) um max. 70 % überschritten werden.
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hier höchstens 2 Vollgeschosse
 - WH 6,20 m** maximal zulässige Wandhöhe auf der dem Platz zugewandten Hausseite, hier z.B. 6,20 m

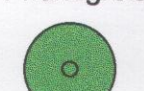
Die zulässige Wandhöhe wird zwischen dem Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage der Gebäude
 -  Baugrenze
 - Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt
 -  festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens über Normalnull, hier z.B. 565,00 m über Normalnull
- Bauliche Gestaltung
 -  Hauptfächrichtung
 - Im Bebauungsplangebiet wird als Dachform das Satteldach festgesetzt.
 - Die Dachneigung muss zwischen 30° und 35° betragen.
 - Die Gebäude im WA (Reihenhäuser) sind hinsichtlich der Gebäudetiefe, der Dachneigung, der Dachdeckung sowie der Gestaltung einander anzugleichen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 -  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - Ga** Garage

- St** Stellplatz
-  Garagenzufahrt / Grundstückszufahrt
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze/Garagenplätze nachzuweisen. Stellplätze müssen im straßennahen Bereich vorgesehen werden; sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Fläche für Nebenanlagen angelegt werden. Die Einhaltung der Festsetzung A.3.2 muss dabei beachtet werden.
- Zufahrten, Stellplätze und private Verkehrsflächen sind zur Erzielung eines ausreichenden Wurzelraumes für schattenspendende Bäume und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort mit wasser- und luftdurchlässigem Belag zu versehen. Zulässige Beläge sind Drainpflaster, Rasenpflaster, Großsteinpflaster mit Rasenfugen und Schotterterrassen.
- Verkehrsflächen
 -  öffentliche Verkehrsfläche (Fläche für Straße und Gehweg)
Der Gehweg ist im Bereich der nach Punkt A.8.1 und 2 festgesetzten Fläche wassergebunden herzustellen.
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  im Straßenraum festgesetzte Höhenkote in Meter über Normalnull, hier z.B. 564,10 m ü.NN
 -  Straßenbegleitgrün
- Im Bereich der Feldzufahrt Anlage eines Schotterterrassens mit Saatgut mit Arten gem. Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau (FLL, Bonn)
- P** Parkplatz
- Für die Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen nach A.7.3 ist zusammen mit dem Straßenbauplan ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
- Grünordnung
 -  öffentliche Grünfläche
 -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anzulegende bzw. durch Aushagerung zu erzielende und extensiv zu pflegende Blumenwiese mit Arten der Glatthaferwiese mit Arten gem. Regelsaatgutmischung RSM 8.1 (Variante 1) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau (FLL, Bonn), keine Düngung, max. zwei Schnitte pro Jahr, Mähgutbeseitigung
 -  private Grünfläche

-  zu pflanzender Baum 1. Ordnung

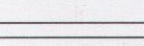
Pflanzauswahl für Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgröße: 3xv, D.B., StU 20 - 25 cm
-  zu pflanzender Baum 2. Ordnung

Pflanzauswahl für Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Obstbäume aus Festsetzung A.8.5

Pflanzgröße: 3xv, D.B., StU 16 - 18 cm
-  zu pflanzender Obstbaum

Pflanzauswahl für Obstbäume:
Birnbäume, Apfelbäume in Sorten

Pflanzgröße: 3xv, D.B., StU 20 - 25 cm
-  Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern

Pflanzauswahl für Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
-  zu erhaltende Sträucher
(hier eine zu erhaltende geschnittene Hainbuchenhecke)
- Die gem. dieser Satzung festgesetzten Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Sicherung eines ausreichenden Wuchsraumes für Bäume in befestigten Flächen ist für das Baumquartier eine unversiegelte Fläche von min. 2,50 m auf 2,50 m bereit zu stellen. Sollte dieses Maß unterschritten werden müssen, ist ein Baumpflanzkorb mit befahrbarer, wasser- und luftdurchlässiger Abdeckung zu verwenden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 28.01.1997 (mit eingearbeiteter 8., 9., 15. und 16. Flächennutzungsplan-Änderung)
mit Angabe des Planausschnitts in roter Umrandung

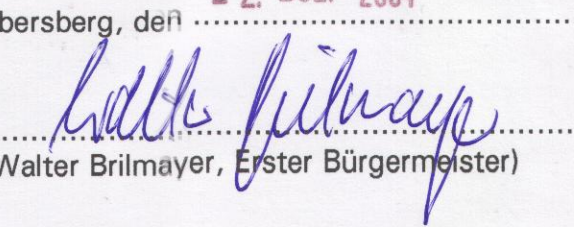


Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg am 24.10.2000 gefasst und am 14.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.07.2004 hat in der Zeit vom 08.09.2004 bis 8.10.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2004 wurde vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg am 16.11.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

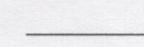
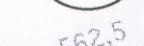
Ebersberg, den 22. Uez. 2004

(Siegel) (Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.11.2004; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ebersberg, den 30.11.2004

(Siegel) (Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister)

Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  632 Flurstücks-Nr., z.B. Fl.Nr. 632
-  bestehendes Haupt- oder Nebengebäude
-  bestehender Baum (außerhalb des Umgriffs)
-  Höhenlinie Meter ü. NN, hier z.B. 562,5 m ü.NN
-  vorhandene Böschungen (außerhalb des Umgriffs)
-  mögliche Weiterführung der Straßen und Wege
- Die Nutzung von Solarenergie sowie die Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Auf mögliche Immissionen aufgrund der östlich am Baugebiet vorbeilaufenden eingleisigen Bahntrasse Grafing Bahnhof - Wasserburg wird ausdrücklich hingewiesen.
- Im Bereich des Bebauungsplans ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Gebäudeteile im Boden sollten dicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Kartengrundlage: Bestandsplan (Einmessung) des Ing.-Büros J.F. Gruber-Buchecker, vom 19.04.2001

Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt Ebersberg, den
(Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister)