



- ### A. Zeichnerische Festsetzung
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
1. Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb
2. Zulässig ist die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Dachüberstände dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis zu höchstens zwei Meter überschreiten. Vordächer über dem Eingangsbereich mit einer Breite von höchstens 20 m dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 5 m überschreiten.
- Grundflächenzahl (z.B. 0,7) als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- Wandhöhe
- Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von 525,70m üNN bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. Vor der Außenwand hervortretende Bauteile und Vorbauten, wie Freiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Erker und Balkone bleiben außer Betracht.
- Abgrenzung von Gebäudeteilen unterschiedlicher Gebäudehöhe
3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen privat
- Gehweg privat
- Geh- und Radweg öffentlich
- Ein- und Ausfahrtsbereich
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze
- Wasserdurchlässige Beläge
5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private zu begründende Grundstücksflächen
- Private zu begründende Grundstücksflächen mit Anpflanzung entsprechend Pflanzliste 1 und Pflanzschema 1 gemäß B.3.1. und B.3.2.
- Private zu begründende Grundstücksflächen mit Anpflanzung entsprechend Pflanzliste 2 und Pflanzschema 2 gemäß B.3.3. und B.3.4.
- Öffentliche Grünfläche
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu füllen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen von festgelegter Art mit Bezeichnung entsprechend Pflanzliste in B.3.3.
- Anpflanzung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- M1 Hochwasserretentionsraum Vegetation mit Auencharakter und aufgeweiteter und renaturierter Ebroch Bepflanzung nach Pflanzlisten entsprechend Festsetzung B.3.1. und B.3.3 und Pflanzschema in B.3.2. und B.3.4.
- M2 Eingegrabte Erdwischschüttung Bepflanzung nach Pflanzliste entsprechend Festsetzung B.3.3.
- M3 Entwicklung von hochwertigen Wiesenbeständen Bepflanzung nach Pflanzliste entsprechend Festsetzung B.3.3.

- ### B. Festsetzungen durch Text
1. VERKAUFSFLÄCHEN, SORTIMENT
- 1.1 Verkaufsfächen im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen, einschließlich aller Bedienungsbereichen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Bürolflächen), zur Verkaufsfäche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone und der Eingangsbereich mit den entsprechenden Kundenlaufflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionsstände
- Oben: werden Verkaufsfächen im Innenbereich zu 100 %, überdachte Außenflächen zu 50 % und nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet (gewichtete Verkaufsfächen).
- 1.2 Für den Bau- und Gartenmarkt ist insgesamt eine gewichtete Verkaufsfäche von 6.725 qm zulässig.
- 1.2.1 Für den Baumarkt ist insgesamt eine gewichtete Verkaufsfäche von 4.775 qm – davon für Kernsortimente 1.550 qm (gewicht.) – und für zentrenrelevante Randsortimente 400 qm (gewicht.) zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente bestimmen sich gemäß Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5 des Landesentwicklungsprogramms Bayern mit Stand vom 1. April 2003.
- 1.2.2 Für den Gartenmarkt ist insgesamt eine Verkaufsfäche von 3.000 qm, davon für Kernsortimente 1.550 qm (gewicht.) und für zentrenrelevante Randsortimente 400 qm (gewicht.) zulässig. Die Verkaufsfächen auf überdachten Außenflächen dürfen 600 qm, auf nicht überdachten Freiflächen 1.000 qm nicht überschreiten.
- 1.3 Im Baumarkt sind nur folgende Sortimente zulässig: Holz, Zuschnitte, Mitnahmefel, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Sanitär und Heizungsartikel, Eisenwaren, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge, Farben, Tapeten, Bodenbeläge sowie Elektrogeräte, Elektrozubehör, Innendekorationsartikel, Ofen und Zubehör. Die in dem Baumarkt zulässigen Verkaufsfächen für die zentrenrelevanten Randsortimente (insgesamt 500 qm) dürfen nicht anders genutzt werden als im Umfang von 350 qm zum Verkauf von Lampen, Leuchten und Haushaltswaren. Sonstige zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf nicht mehr als 150 qm Verkaufsfäche angeboten werden.
- 1.4 Im Gartenmarkt sind nur folgende Sortimente zulässig: Gartengeräte und -maschinen, Gartenmöbel, Torf, Erde, Dünger, Schädlingsbekämpfung, sonstiger Gartenbedarf, Freilandpflanzen, Schnittblumen und Gestecke, Topf-, Balkon- und Beepflanzen, sowie Sämereien und Blumenzwiebeln, Holz im Garten, Gartenhäuser, Brennstoffe, Gartenbewässerung, Gartenausstattung, Gartenbaustoffe. Auf den im Gartenmarkt zulässigen Verkaufsfächen für die zentrenrelevanten Randsortimente (400 qm) dürfen ausschließlich Zoobedarf, Tiernahrung und -bedarf, Geschenkartikel einschließlich sachbezogener Literatur und Bastelartikel angeboten werden.
2. GESTALTUNG
- 2.1. Baumarkt
- Der Baumarkt erhält ein Flachdach; Dachaufbauten für haustechnische Einrichtungen sowie Oberlichter sind zulässig. Geschlossene Fassadenteile sind mit horizontaler Schatteneingebildung zu gliedern. Die Flächen sind in Holzstülperschale oder in kleinteiligen hellen Fassadenpaneelen zu gliedern. Das Stützenraster ist in der Fassade sichtbar zu gestalten, das Dach durch Überlichtband abzusetzen. Der Eingang kann in einer Breite von ca. 27 m verglast ausgeführt werden, die Höhe des verglasten Eingangelements kann die festgelegte Wandhöhe um bis zu 2 m überschreiten.
- 2.2. Gartenmarkt
- Der Gartenmarkt erhält ein in Teilbereichen verglastes Flachdach; Dachaufbauten für haustechnische Einrichtungen sowie Oberlichter sind zulässig. Die Fassade des Gartenmarktes wird verglast mit umlaufendem Sonnenschutz oder geschlossen wie der Baumarkt ausgeführt. Der Sonnenschutz ist als Stahlkonstruktion mit feststehenden Verschattungselementen auszuführen.
- 2.3. Dachfläche
- Die Dachfläche über dem Gebäudeteil des Bau- und Gartenmarktes, für welchen eine Gebäudehöhe von 8 m zulässig ist, ist mindestens zu einem Drittel als extensiv begrüntes Dach auszuführen.
- 2.4. Einfriedungen
- Einfriedungen nur innerhalb der Baugrenzen, im Übrigen unzulässig

- ### 3. PFLANZLISTEN
- 3.1. Pflanzliste 1
- Bäume, Hochstamm, 3xv. StU. 14 – 16 cm
- AC Acer pseudoplatanus – Bergahorn
AL Alnus glutinosa – Schwarzerle
PR Prunus padus – Traubenkirchse
QU Quercus robur – Stiel-eiche
SA Salix alba – Silberweide
- Sträucher, v. Sträucher 60 – 100 cm
- Co Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Cr Crataegus monogyna – Weißdorn
Co Cornus sanguinea – Hartriegel
Eu Eonymus europaeus – Pfaffenhütchen
LI Ligustrum vulgare – Liguster
Lo Lonicera xylostium – Heckenkirchse
Sa Salix caprea – Salweide
St Solix fragilis – Bruchweide
Sp Solix purpurea – Purpurweide
Sa Salix viminalis – Flecht-Weide
Sm Sambucus nigra – Holunder
Vb Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- 3.2. Pflanzschema 1 zu Pflanzliste 1
- Rasterpflanzung 1,5 x 1,5 m
- AC Cr Cs Sf Sf Eu Eu SA Cr Lo Lo PR Sv Sv Sv Sp Sp AL Eu Cs
Cr Cr Cr AL Li Sa Eu Cr Cr Sv Lo Cs Sf Sf Li Li Li Eu Cs Cs
Sv Sv Vb Li Lo Lo Lo AL Sv Cs Cs Sp Sp AC Li Sf Sf Cr Cr Cs
Sv Sv Sp Sp Cr QU Sf Sf Vb Vb Eu Eu Cs Cr Cr Sp Lo Lo Sf Cr Cr
Cs SA Cs Sp Cr Sf Sf Sf Vb SA Li Li Cr Cr Cr Sp Lo Lo Sf PR Cs
- 3.3. Pflanzliste 2
- Bäume, Hochstamm, 3xv. StU. 16 – 18 cm
- AP Acer platanoides – Spitzahorn
BP Betula pendula – Birke
FE Fraxinus excelsior – Esche
PA Prunus avium – Vogelkirchse
QU Quercus robur – Stiel-eiche
SO Sorbus aucuparia – Eberesche
- Sträucher, v. Sträucher 60 – 100 cm
- Acc Acer campestre – Feldahorn
Om Cornus mas – Kornelkirchse
Co Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Cs Cornus sanguinea – Hartriegel
Eu Eonymus europaeus – Pfaffenhütchen
LI Ligustrum vulgare – Liguster
Lo Lonicera xylostium – Heckenkirchse
Ro Rosa canina – Hundrose
Rr Rosa ruginosa – Weinrose
Sa Salix caprea – Salweide
Sm Sambucus nigra – Holunder
Vb Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- 3.4. Pflanzschema 2 zu Pflanzliste 2
- Pflanzschema 2
Rasterpflanzung 1,5 x 1,5 m
- Sm Sm Cs Cs Cs Cr Cr Vb Li Li Cr Cr Sf Sf Cs Li AL Cr Vb Vb
Sm Cs AC Eu Cr Cr QU Vb Vb Sv Cr AC Eu Cs Cs Lo Sm Cr Cr Vb
Li Vb Eu Eu Sp Sp Sm Li Sv Sv Eu Eu Li SA Lo Sm Li PR Eu
SA Vb Vb Lo Lo Sp Cs Sm Eu Sa Li Lo Vb Vb Cr Li Li Sm Eu Eu
Cr Cr PR Lo Cs Cs AC Eu Li Lo PR Vb Cr Cr QU Cs Cs Cs

- ### C. Zeichnerische Hinweise
- Höhenkoten
- Gegenstände Verkehrsflächen
- Rohrdurchführungen
- Hauptsammler – unterirdisch (Abwasser)
- Hauptversorgungsleitungen
- Oberirdisch Hochspannungsleitung 110kV mit Schutzbereich
- Oberirdische Durchfahrt
- Verbauung (Angaben in cm)
- Brücken
- Radweg (planfestgestellt)
- Schuttdreieck (10m auf 135m)
- Es wird darauf hingewiesen, daß nach fernstraßenrechtlichen Vorschriften innerhalb des Sichtdreiecks Bauvorhaben, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m unzulässig sind.
- Überflutungsgrenze im Falle eines 100-jährlichen Hochwassereignisses
- Anbauverbotszone
- Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- ### D. Hinweise durch Text
1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. WERBENDE UND SONSTIGE HINWEISSCHILDER
- Es wird darauf hingewiesen, dass nach fernstraßenrechtlichen Vorschriften innerhalb der Anbauverbotszone werbende und sonstige Hinweisschilder unzulässig sind. Außerhalb der Anbauverbotszone sind werbende und sonstige Hinweisschilder nach den fernstraßenrechtlichen Vorschriften so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Es wird empfohlen, den Anbringungsort und die Ausführung von werbenden und sonstigen Hinweisschildern rechtzeitig mit dem Straßenbauamt München, Wingerstraße 43, 80797 München abzustimmen.

- ### E. Verfahrensvermerke
1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 17. März 2005 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 "Bau- und Gartenmarkt in Ebersberg/Langwied" einzuleiten.
- Stadt Ebersberg am 17. März 2005
Brilmayer
1. Bürgermeister
- Siegel
8. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt während der üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung in Ebersberg öffentlich zur Einsichtnahme aus. Jedermann kann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.
- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) – über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, sowie auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fristgemäßigkeit geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim zu Stande kommen der Satzung, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Einleitungsverfahren des Bebauungsplans und Flächenminderungsplans und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges werden unberücksichtigt, wenn die Verletzung nicht innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Ebersberg unter Vorlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden ist.
- Stadt Ebersberg am 17. März 2005
Brilmayer
1. Bürgermeister
- Siegel
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17. März 2005 bis 17. März 2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 17. März 2005.
- Stadt Ebersberg am 17. März 2005
Brilmayer
1. Bürgermeister
- Siegel
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 "Bau- und Gartenmarkt Langwied" einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 17. März 2005 bis 17. März 2005 gemäß § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Ebersberg am 17. März 2005
Brilmayer
1. Bürgermeister
- Siegel
5. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg beschloss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 17. März 2005 als Satzung. Ihm wurde die Begründung mit Umweltbericht i.d. Fassung vom 17. März 2005 beigegeben.
- Stadt Ebersberg am 17. März 2005
Brilmayer
1. Bürgermeister
- Siegel
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 17. März 2005 wird hierdurch ausgefertigt. Die Übereinstimmung des beschlossenen Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.
- Stadt Ebersberg am 17. März 2005
Brilmayer
1. Bürgermeister
- Siegel

VORHABENTRÄGER:
BAUSTOFF UNION GMBH & CO. KG
WASSERBURGER LANDSTRASSE 133
81827 MÜNCHEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BAU- UND GARTENMARKT IN
EBERSBERG – LANGWIED
V4E-PLAN NR. 157
M. 1:500
alle Massangaben in cm

ARCHITEKTURBÜRO
HOFFMANN / AMTBERG
WALDHEIMSTRASSE 13
82166 GRÄFELFING
TEL.: 089 / 897055-0
FAX: 089 / 897055-44

erstellt 09.07.04
geändert 19.10.04