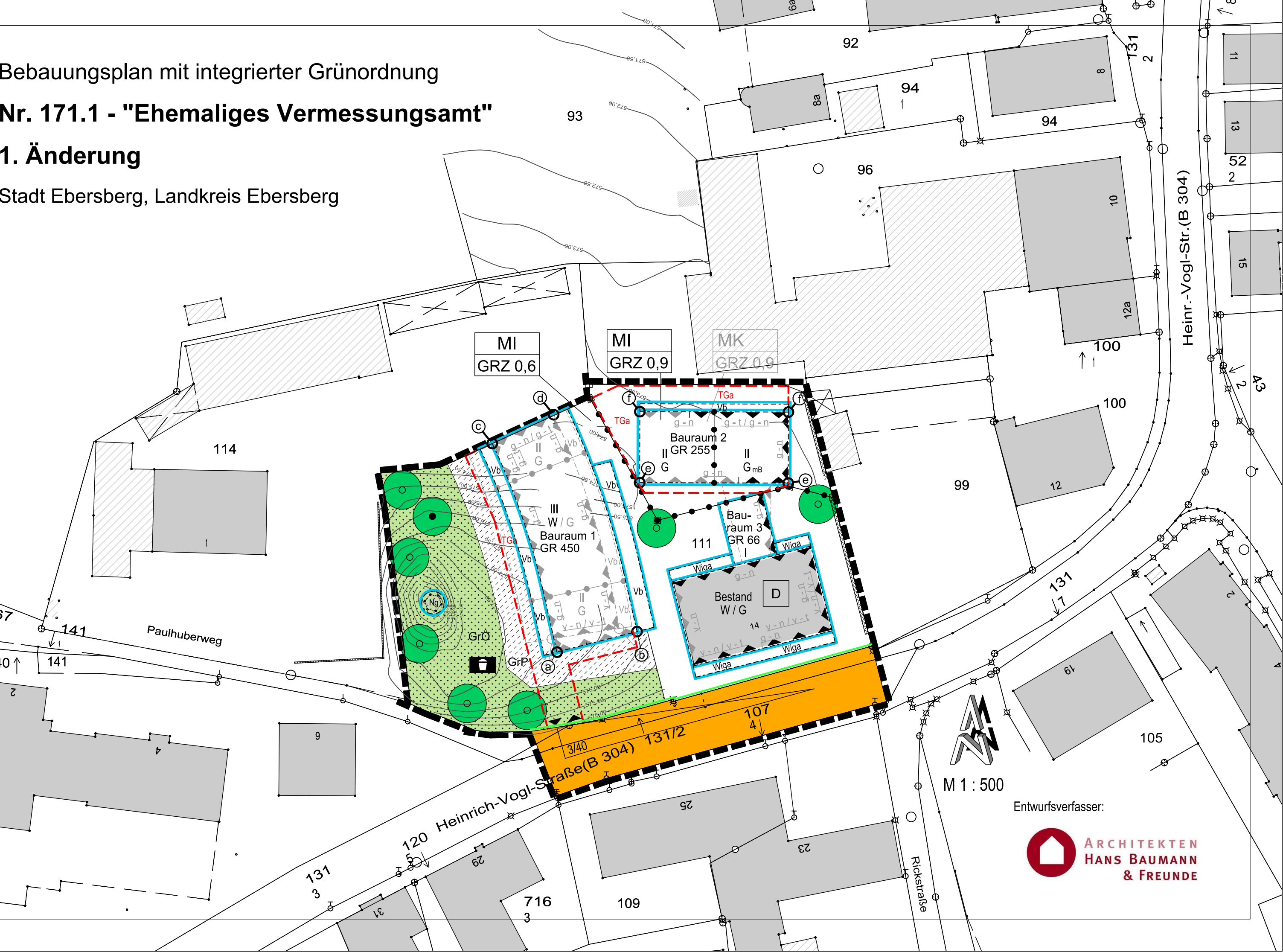


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 171.1 - "Ehemaliges Vermessungsamt"

1. Änderung

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 171.1

Ehemaliges Vermessungsamt – 1. Änderung

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Art. 81 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg

Die Bestimmungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 171 „Ehemaliges Vermessungsamt“ wurden in die vorliegende Änderung Nr. 171.1 übernommen und behalten ihre Gültigkeit, sofern keine neuen Festsetzungen getroffen werden.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung Nr. 171.1

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 MI Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Nicht zulässig sind Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, z. B. GRZ 0,9, einschl. der Grundflächen für Wintergärten, Laubengänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

3.2 GR 480 Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO für Hauptgebäude ohne Wintergärten und Laubengänge, z. B. 450 m² für Bauraum 1: max. 450 m² für Bauraum 2: max. 255 m² für Bauraum 3: max. 66 m²

Die maximalen Grundrissabmessungen der Gebäude sind durch die Baugrenzen geregelt.

3.3 Für die Nutzungen Vb, Ng und WiGa gelten die Bauräume als Maximalbegrenzung der zulässigen Grundfläche.

3.4 I, II, III maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, sofern die festgesetzten Wandhöhenpunkte nicht überschritten werden, z. B. drei Vollgeschosse

3.5 Wandhöhenpunkte Maximale Wandhöhe in Metern über Normalnull mit Angabe der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, z. B. III a Die Wandhöhenpunkte sind zur Begrenzung der Gebäudehöhen linear entlang der Baugrenzen zu verbinden.

bei III a: 584,90 m üNN
bei III b: 583,40 m üNN
bei III c: 583,00 m üNN
bei III d: 581,50 m üNN

bei II e: 581,60 m üNN
bei II f: 580,00 m üNN

bei I: 577,50 m üNN

bei Vb: begrenzt durch einen Höhenversatz von mind. 0,5 m nach unten zwischen Oberkante Dachhaut Hauptbaukörper und Oberkante Dachhaut Wintergärten und Laubengänge
bei Ng: begrenzt durch die Höhe des Bestandes an dieser Stelle
bei WiGa: in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die Abstandsflächenregelung der BayBO wird ersetzt durch Baugrenzen und Wandhöhenfestsetzungen

4.2 Zulässige Nutzungsarten

G Gewerbliche sowie freiberufliche Nutzung und Betriebswohnungen

G_{mb} Gewerbe mit Beschränkungen Im Bauraum 2, östlicher Teil, ist die Errichtung von Betriebswohnungen unzulässig.

W Wohnnutzung

Vb Nutzung als kalter Wintergarten oder Laubengang, offen oder geschlossen, beides auch zulässig innerhalb der Flächen für G und W;

Ng Nebengebäude, Nutzung als für jedermann zugänglicher Unterstand, offen oder geschlossen, z. B. Pavillon o. a.;

WiGa Nutzung als kalter Wintergarten oder Schallschutzverglasung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

5. Festsetzungen zu Gebäudegröße und Gestaltung

5.1 Dachform:

bei II und III: Pultdach, Dachneigung 5° bis 10°
bei I: Flachdach

bei Vb: Pultdach, Dachneigung 5° bis 10°
bei Ng: keine Beschränkungen
bei WiGa: in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde

5.2 Gestaltung der Dachflächen:

bei I: nur extensive Dachbegrünung
bei II und III: Metalldeckung, Flachdachpfannen
bei Vb: Metalldeckung, Glas und andere transparente Materialien mit ebener Oberfläche
bei Ng: keine Beschränkungen
bei WiGa: Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

5.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig mit Ausnahme von Lichtkuppeln bis zu einer Gesamthöhe von max. 20 % der jeweiligen Dachfläche und bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über Oberkante der sie umgebenden Dachfläche

5.4 Fassadengestaltung: nicht zulässig ist Treppblech als Fassadenmaterial sowie der großflächige Einsatz greller Farben

Bei Errichtung einer Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze sind keine Maueröffnungen zulässig.

6. Garagen und Kfz-Stellplätze

6.1 TGA Fläche für Tiefgarage

6.2 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellflächen dürfen im Rahmen der zulässigen GRZ auf den gesamten Baugrundstücken errichtet werden.

6.3 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11. 12. 2007.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Tiefgaragenzufahrt

7.4 Private Verkehrsanlagen wie Wege, Treppen, Rampen und Zufahrten dürfen im Rahmen der zulässigen GRZ auf den gesamten Baugrundstücken errichtet werden.

7.5 Private Hof- und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

7.6 Auf der öffentlich genutzten Grünfläche GrÖ sind Fuß- und Radwege, Treppenanlagen und Rampen einschließlich Stützmauern, Aufenthaltsbereiche im Freien in dem für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Maße zulässig. Art. 57 BayBO bleibt diesbezüglich unberührt.

8. Grünordnung

8.1 GrÖ Öffentliche Grünfläche

Zulässig sind die Anlage von Fuß- und Radwegen, befestigten Aufenthaltsbereichen im Freien, das Aufstellen von Spielgeräten und ähnliche Maßnahmen im Rahmen der Nutzung als öffentliche Grünfläche, sowie Schallschutzmaßnahmen nach Pkt. A 10.3 der Festsetzungen.

8.2 GrP Private Grünfläche Die nicht überbaute Tiefgaragendecke ist über mindestens ein Drittel der Fläche mit mind. 60 cm Substrat zu überdecken und intensiv zu begrünen. Maximal zwei Drittel dieser Fläche dürfen versiegelt werden.
8.3 Pflanzgebot Kleinbaum lt. Artenliste; die Lage ist ungefähr; das Pflanzgebot kann auch erfüllt werden durch Erhalt des Bestandes, soweit
• der STU den entsprechenden Pflanzgeboten entspricht
• die Standsicherheit der Bäume auch nach dem Freistellen gewährleistet ist
• es sich um Gehölze nach Artenliste handelt.
8.4 Baum zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen
8.5 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. Abtragungen und Aufschüttungen

Geländeveränderungen bis zu max. 2,00 m nach oben und nach unten, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf, sind zulässig. Sie verändern nicht die Wandhöhenpunkte.

10. Immissionsschutz

10.1 Schallschutzwand gem. Darstellung im Bebauungsplan

Schallschutzwand gem. Darstellung im Schalltechnischen Bericht

Höhe 3,0 m über Gelände Stellplatz (Fl.Nr. 99). Die Wand muss den Anforderung der ZTV-Lsw 06 entsprechen und eine Durchgangsdämmung von > 25 dB erreichen. Solange die Garagengebäude auf Fl. Nr. 99 existieren, können diese bei entsprechender Höhe die Funktion der Schallschutzwand in diesem Bereich übernehmen.

10.2 Fassade mit Schutzvorkehrungen gem. Darstellung im Bebauungsplan

10.2.1 Festsetzung für das Bestandsgebäude im Sanierungsfall:

Außenflächen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R_{w, res} = 40 dB aufweisen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R_{w, res} = 35 dB aufweisen.

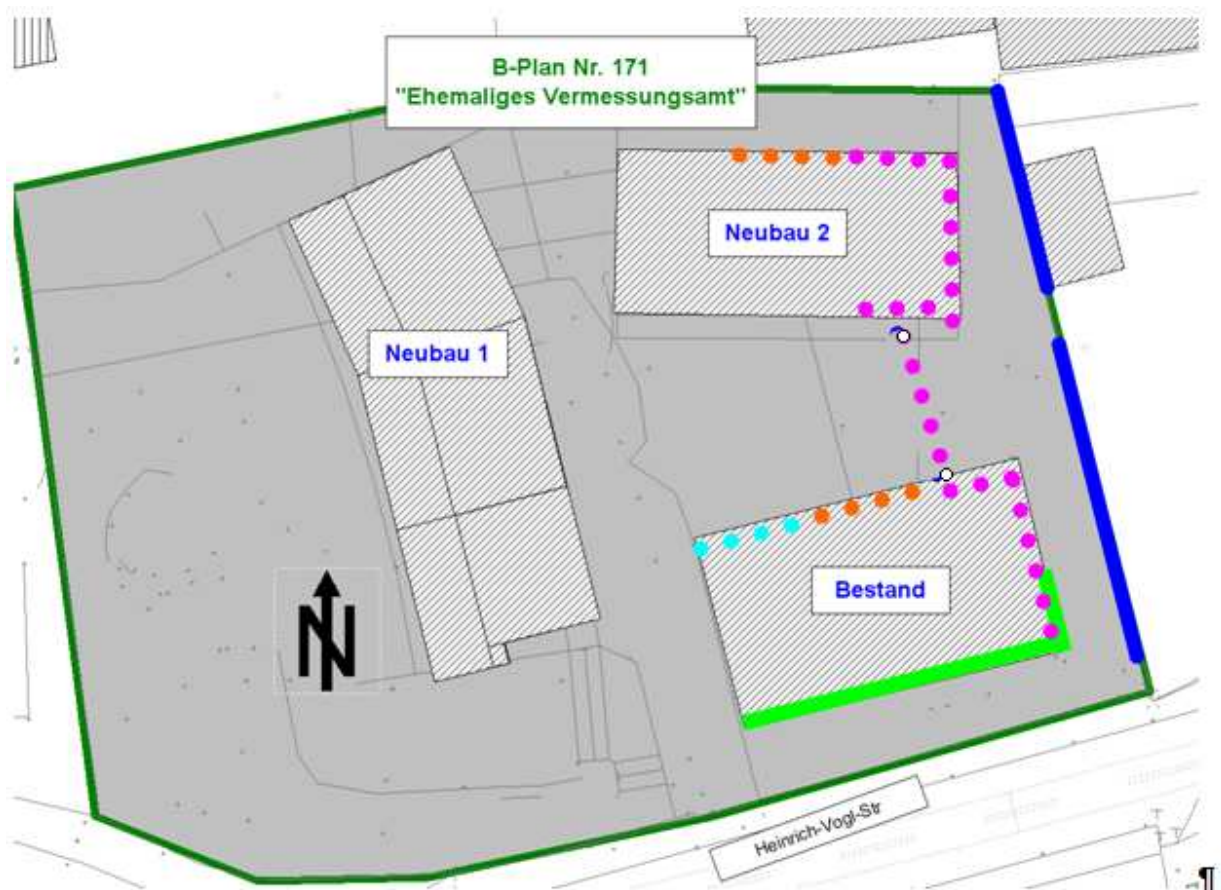
Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind unzulässig. Alternativ kann mittels einer Fensterunabhängigen Lüftungsanlage für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster gesorgt werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

10.2.2 Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind unzulässig. Alternativ muss mittels

geeigneter Vorbauten (vorgehängte Glasfassade, verglaste Loggien, Wintergärten, etc. mit einer ausreichenden Tiefe) dafür gesorgt werden, dass 0,5 m vor dem Fenster der Immissionsrichtwert der TA Luft:1989 für ein Mischgebiet eingehalten werden kann. Diese Festsetzung gilt für folgende Geschosse:

• ab dem Erdgeschoss
• ab dem 1.Obergeschoss
• ab dem 2.Obergeschoss

Die genannten Richtlinien und Normen sind z. B. beim Beuth Verlag zu beziehen (www.beuth.de).



Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult vom Oktober 2013

10.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gartenbereiche sind zulässig entlang der Heinrich-Vogl-Straße und entlang des Paulhuberweges als weitestgehend klar durchsichtige Glaswände mit den für den Vogelschutz erforderlichen Kennzeichnungen. Die maximale Höhe dieser Schallschutzwand ist mit 3,0 m über Oberkante der vorhandenen Stützmauer bzw. über Oberkante Gelände begrenzt.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Höhenschichtlinien mit Höhen über Normalnull, z. B. 498,00
3. Bestehende Gebäude
4. MK GRZ 0,9 Darstellung Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO im Ursprungsbebauungsplan Nr. 171
5. 111 Flurstücksnummern (z. B. 111)
6. Baudenkmal (Ehemaliges Vermessungsamt)

Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: D-1-75-115-23 Heinrich-Vogl-Straße 14, Wohnhaus, sog. beim Gautinger, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit Krüppelwalmdach, Mitte 19. Jh., nachqualifiziert.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen zu beachten.

Grundwasser Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkheit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder satzungsgemäß in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten. Bei Eingabeplanung sind Be- und Entwässerungspläne vorzulegen.

Mit Hang- und Schichtwasser ist zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

8. Brand- und Katastrophenschutz Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 31 Abs. 1 BayBO 2008 entsprechen. Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die vorhandene Wasserversorgung und die vorhandenen Hydranten nachgewiesen.

9. Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittelablagerungen bekannt.
10. Denkmalschutz Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
11. Sanierungsgebiet Altstadt Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umgriffes des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“ in der erweiterten Fassung vom 8. Juli 1999.
12. Werbeanlagen Die Werbeanlagensatzung der Stadt Ebersberg gilt auch im Umgriff des Bebauungsplanes.
13. Immissionen Die schalltechnische Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, vom 29. 10. 2013 kann in der Stadtverwaltung Ebersberg eingesehen werden.
Alle grau dargestellten Angaben zum Immissionsschutz gelten nicht mehr für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss: Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 20. 08. 2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

2. Behördenbeteiligung: Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung samt Begründung in der Fassung vom 20. 08. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 11. 2013 bis einschl. 04. 12. 2013 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20. 08. 2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 11. 2013 bis einschl. 04. 12. 2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22. 10. 2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

4. Satzungsbeschluss: Der Technische Ausschuss hat am 10. 12. 2013 die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 11. 12. 2013 (Siegel) Ried, Stellv. Bürgermeister

Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung

Nr. 171.1 - „Ehemaliges Vermessungsamt – 1. Änderung“

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 20. 08. 2013
Fassung vom 10. 12. 2013

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

Hans Baumann, Architekt Dipl.-Ing. Univ.
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de