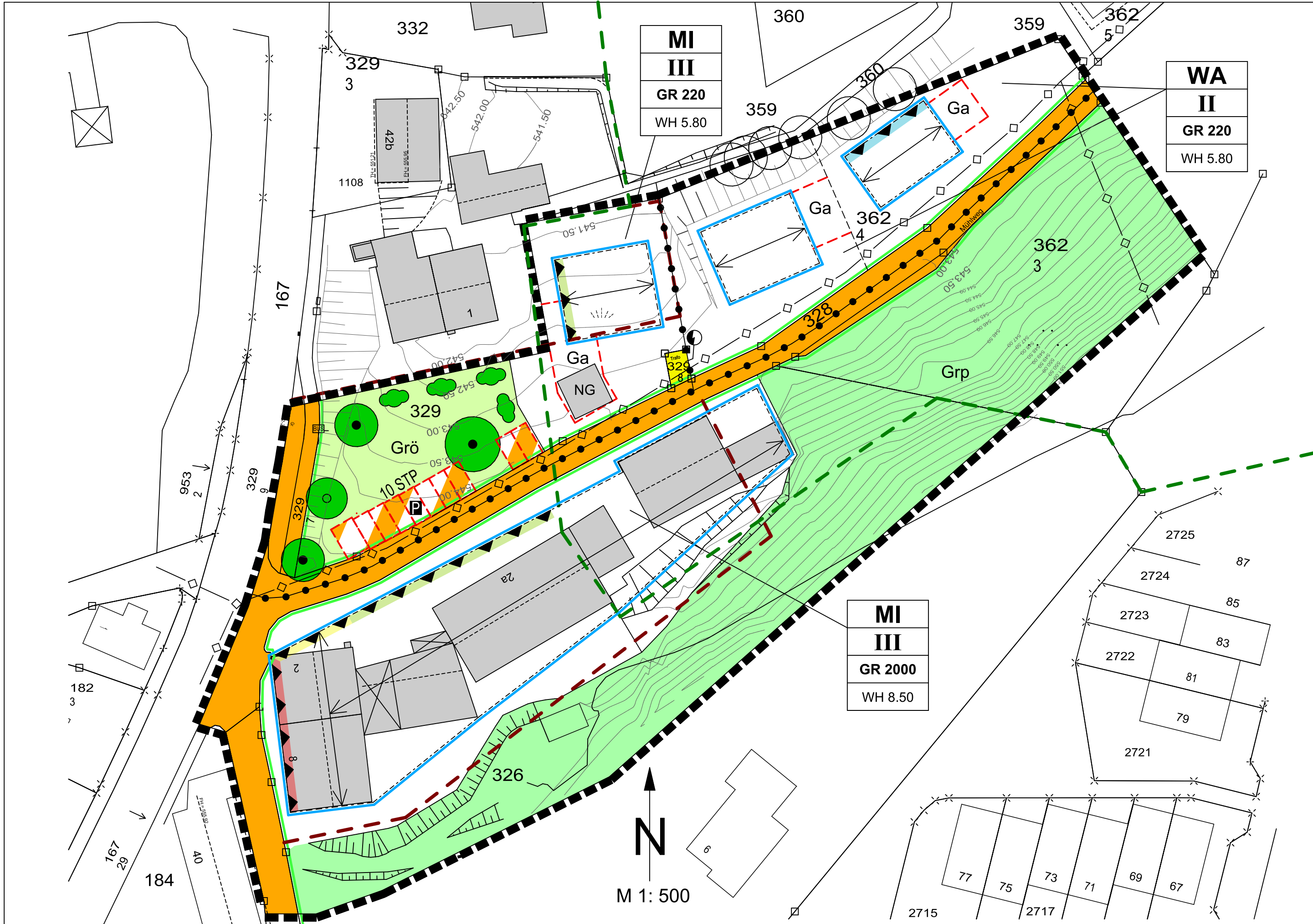


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 181 "Mühlweg" Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg



- 5.4 Hauptfirstrichtung
gilt nicht für Zeltdächer
- 5.5 Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sind innerhalb der Bauräume
bis ca. 15° zulässig.
6. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 6.1 Fläche für Garagen
- 6.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume
zulässig.
7. Verkehrsflächen und Erschließung
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche als Bestand
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Stellplätze öffentlich, wasserdurchlässig befestigt
8. Grünordnung
- 8.1 Grp Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
südlich des Mühlweges auf Fl. Nr. 326 und 362/3
als heimische Wiese mit Obstbäumen und als Weideland,
keine baulichen Anlagen zulässig
- 8.2 Grö Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
nördlich des Mühlweges auf Fl. Nr. 329 als Parkanlage
- 8.3 Bestehende, zu erhaltende Bäume
Die Bäume sind bei Baumaßnahmen mit geeigneten Maßnahmen
vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen.
- 8.4 Pflanzgebot Großbaum lt. Artenliste, Lage ungefähr
- 8.5 Strauchpflanzung lt. Artenliste Sträucher
ein Gehölz je 2,00 m² auf einer Breite von 5,00 m
- 8.6 Nicht zulässig:
buntlaubige Laubgehölze sowie blauanadelige Nadelgehölze
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
fremdländische Gehölze
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 8.7 Artenliste:
Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. m. mit Ballen
- Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Tilia platyphyllos Sommerlinde

11. Immissionsschutz
- 11.1 Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w,res = 30 dB aufweisen.
- 11.2 Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w,res = 35 dB aufweisen.
- 11.3 Bei Sanierung oder Neubau
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w,res = 40 dB aufweisen.
- 11.4 Bei Sanierung oder Neubau
Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w,res = 45 dB aufweisen.
- Schlafräume dürfen nicht über die Westfassade des westlichsten Gebäudes
belüftet werden. Fenster sind als Schallschutzfenster auszuführen.
- Fenster schlutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und
Kinderzimmer) dürfen bei Neubau von Wohngebäuden in den
gekennzeichneten Bereichen nicht errichtet werden, es sei denn, die
betreffenden Fenster werden durch bauliche Maßnahmen (hier: Winter-
gartenkonstruktionen mit einer Mindestdiefe von 1,0 m) vor den Anlagen-
bzw. Gewerbelärmeinwirkungen geschützt.
- 11.5 Fenster schlutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und
Kinderzimmer) dürfen im Obergeschoss nicht errichtet werden, es sei denn,
die betreffenden Fenster werden durch bauliche Maßnahmen (hier: Winter-
gartenkonstruktionen mit einer Mindestdiefe von 1,0 m) vor den Anlagen-
bzw. Gewerbelärmeinwirkungen geschützt.
- Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res setzt sich zusammen aus dem Schall-
dämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungs-
anlage etc. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN
4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.
- Der Innenraumpegel der Wohnraumlüftung ist auf max. 25 dB(A) zu begrenzen.
- 11.6 Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res setzt sich zusammen aus dem Schall-
dämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungs-
anlage etc. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN
4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.
- Der Innenraumpegel der Wohnraumlüftung ist auf max. 25 dB(A) zu begrenzen.

C. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom 15. 12. 2009 die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 181 „Mühlweg“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten
Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. 03. 2011 ortsüblich
bekannt gemacht.
2. Behördenbeteiligung:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom
15. 02. 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. 05. 2011 bis 27. 06. 2011 gehört.
3. Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. 02. 2011 wurde
mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. 05. 2011 bis
27. 06. 2011 öffentlich ausgestellt.
Dies wurde am 17. 05. 2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf
hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben
werden können.
4. Beschlussfassung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom
15. 02. 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. 05. 2011 bis 27. 06. 2011 gehört.
5. Wiederholte Behördenbeteiligung:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom
13. 03. 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. 03. 2012 bis
30. 04. 2012 erneut gehört.
6. Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. 03. 2012 wurde
mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
28. 03. 2012 bis 30. 04. 2012 öffentlich ausgestellt.
Dies wurde am 20. 03. 2012 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hinge-
wiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben
werden können.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Umgrenzung des vorgeschlagenen Landschaftsbestandteiles gemäß Landschaftsplan
2. Umgrenzung Mischgebiet gem. Flächennutzungsplan
3. Bestehende Grundstücksgrenzen

- 8.7.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. m. mit Ballen
- Sorbus aucuparia Eberesche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aria Mehlflebe
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus mahaleb Steinweichsel
Pyrus pyramidalis Wildbirne
Ulmus minor Feldulme
alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme
- 8.7.3 Sträucher
2 x v. m. 100-150 cm
- Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Johannisbeere
Sambucus racemosa Traubenholunder
Salix caprea Ohrchenweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Viburnum lantana Vollerger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Salix cinerea Grauweiße
Salix purpurea Purpurweiße
Salix viminalis Korbweiße

4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5. Abwasserleitung unterirdisch
6. Bestehende Böschung
7. Bestehende Gebäude bzw. Nebengebäude
8. Baumbestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
9. Flurstücksnummern (z. B. 329)
10. Höhenschichtlinie, z. B. 543,00 m ü. NN

11. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen
Satzungen der Stadt Ebersberg zu beachten.
- 11.2 Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der
Bebaubarkeit 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.
- 11.3 Unverschnitztes Niederschlagswasser
Das unverschnitzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln,
zurückzuhalten und mittels geeigneter Einrichtungen zu versickern. Nicht ver-
sickerbares Oberflächenwasser ist in Abstimmung mit der Stadt Ebersberg
satzungsgemäß in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
- 11.4 Bodenverhältnisse
Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse wird empfohlen, ein Gutachten erstellen
zu lassen, das mit Hang- und Schichtwasser und hohem Grundwasserstand zu
rechnen ist.
Im südlichen Bereich der Fl. Nr. 326 sind bei Abgrabungen Maßnahmen zur
Hangsicherung vorzunehmen.
12. 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 2009 entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die vorhandene
Wasserversorgung und die vorhandenen Hydranten nachgewiesen.
13. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel
bekannt.
14. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler
sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
15. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt
Ebersberg in der Fassung vom 11. 12. 2007.

- 8.8 Baumbestand, der an Bau- oder Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des
Geltungsbereiches angrenzt, ist während der Baumaßnahmen vor Beschädigung
und Beeinträchtigung wirksam zu schützen. Der zu erhaltende Baumbestand wird
bei möglicher Beschädigungsgefahr durch die Bauarbeiten fachgerecht ausge-
schnitten.
- 8.9 Rodungs- und Räumungsarbeiten sind nur zulässig zwischen 01. Oktober und
28./29. Februar außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schonzeiten bzw. unter
Berücksichtigung der Verbote des § 39 (5) BNatSchG.

9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von
max. 0,50 m.
- 9.2 Abweichend von Festsetzung 9.1 sind auf der Südseite der dreigeschossigen
Bebauung auf Fl. Nr. 326 Aufschüttungen bis 3,00 m Höhe zulässig.

10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände-
oberkante, zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit oder ohne Sockel, ansonsten
nur sockellos.
- 10.2 Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
- 10.3 Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig mit senkrechten Stäben
aus Holz oder Metall, zwischen den Grundstücken auch aus Maschendraht mit
Hinterpflanzung.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 181

"Mühlweg"

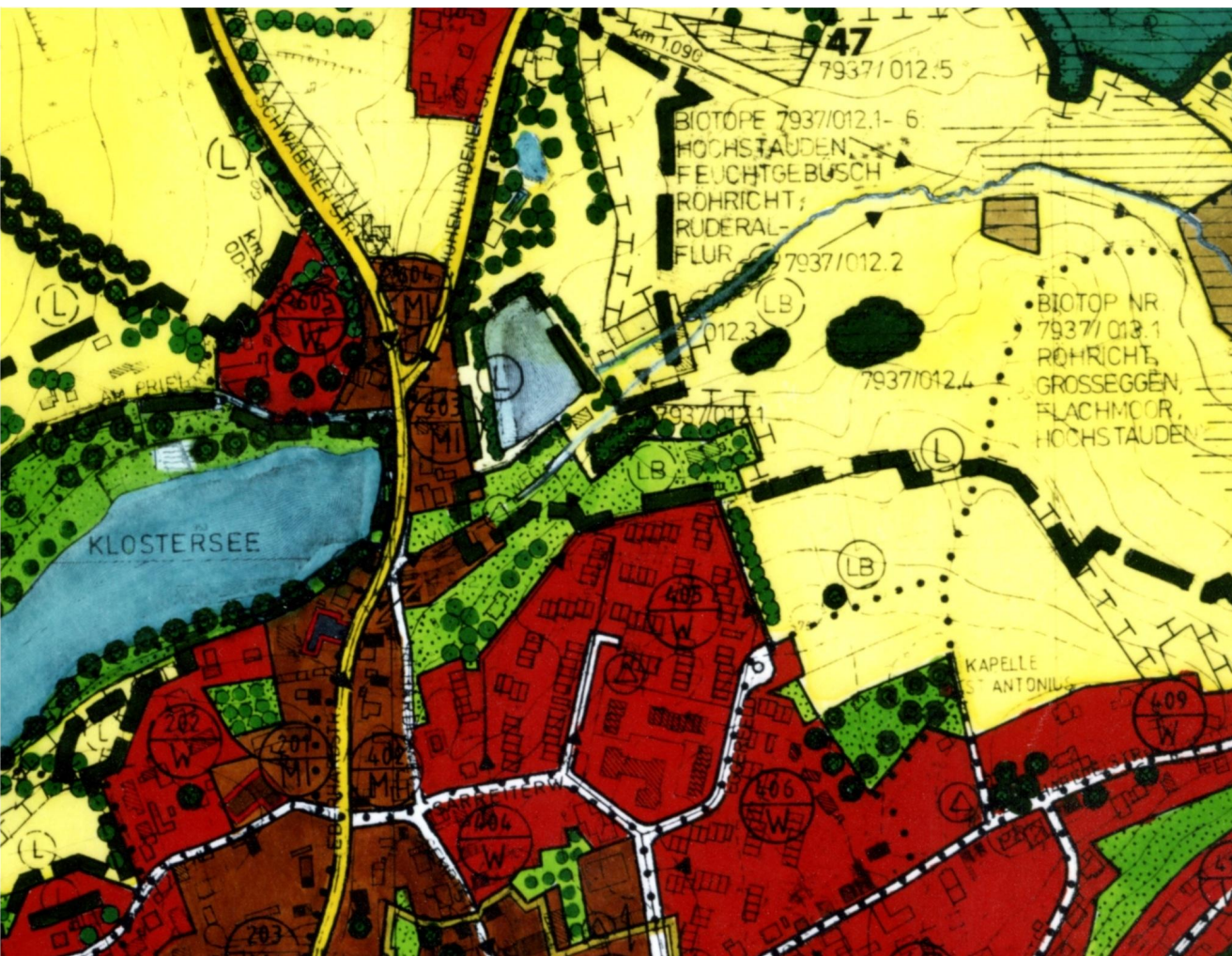
Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

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 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006
(BGBl. 2006, S. 3316), der Art. 81 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung
(BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten
gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg M 1 : 5000



Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

A. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 181 "Mühlweg"

1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 181 "Mühlweg"
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedlicher
Festsetzungen
- 2.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 2.4 Fläche für Trafostation
3. Bauweise
- 3.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2
BayBO; insofern wird die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6
Abs. 5 Satz 3 BayBO.
4. Maß der baulichen Nutzung
- 4.1 maximal zwei Geschosse, sofern die zulässigen Wandhöhen nicht
überschritten werden.
- 4.2 maximal drei Geschosse, sofern die zulässigen Wandhöhen nicht
überschritten werden.
- 4.3 GR 220 Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO, z. B. 220,00 m²
Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hierbei mitzurechnen.
- 4.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
um bis zu 10 % überschritten werden.
- 4.5 WH 5.80 Maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 5.80 m

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand vom Schnittpunkt der Außenkante der
Wand mit der Dachhaut bis zur Fahrbahnoberkante des Mühlweges, jeweils im
rechten Winkel zur Straße hin gemessen.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Dachform für Hauptgebäude ausschließlich
Symmetrische Satteldächer mit Dachneigung von 23° bis 32°
Zelt- / Walmdächer mit Dachneigung von 15° bis 32°
- 5.2 Deckungsmaterial
Kleinsteile Dachelemente in Rot, Braun oder Anthrazit, extensive Begrünung,
Flachglasflächen und Blechdach für untergeordnete Gebäudeteile zulässig
- 5.3 Solaranlagen
Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO bleibt unberührt.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 181

"Mühlweg"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 07. 12. 2010
Fassung vom 15. 02. 2011
Fassung vom 13. 03. 2012
Fassung vom 08. 05. 2012

Entwurfsverfasser:
ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 089/15698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 08. 05. 2012

Hans Baumann, Architekt