



**STADT EBERSBERG**

# Bebauungsplan Nr. 220 "Candid-Huber-Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB

## TEIL C – BEGRÜNDUNG

Ebersberg, 26.09.2022  
geändert, 18.04.2023  
geändert, 10.10.2023 (redaktionell)

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass der Planaufstellung / Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt, in einer Entfernung von ca. 550 m zum Marienplatz. Er wird begrenzt durch die Hagenmillerstraße im Westen, die Baldestraße im Norden, die Schlesische Straße im Osten und die Floßmannstraße im Süden.

Angesichts des erheblichen Siedlungsdrucks im gesamten Ballungsraum München und vor dem Hintergrund konkreter Bauanträge, die geeignet sein könnten, den Maßstab der umgebenden Bebauung zu verschieben, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 220 und des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen und zeitgleich begonnenen Bebauungsplans Nr. 221 "Bürgermeister-Eichberger-Straße" die bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass dort, wo es städtebaulich vertretbar scheint, eine moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, und der bestehende Siedlungscharakter dennoch weitgehend erhalten bleiben kann.

Der Umgriff des Bebauungsplans 220 umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 150 m in nord-südlicher und ca. 200 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 2,61 ha. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von Westen nach Osten um ca. 5 m (576 m üNN bis 571 m üNN). Im Bereich der großen Gärten ist der Planungsumgriff stark durchgrünt.

Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. An den Rändern zur Balde-, Hagenmillerstraße liegen im Übergang zu der großmaßstäblicheren Nachbarschaft verschiedene Mehrfamilienhäuser, an der westlichen Floßmannstraße ein größeres gemischt genutztes Gebäude. Im Südwesten finden sich am Rand einer öffentlichen Grünfläche ein Wertstoffsammelplatz und eine Trafostation.

Alle angrenzenden Straßen und insbesondere auch die Candid-Huber-Straße sind Wohnstraßen von geringer Leistungsfähigkeit. Die Schlesische Straße als fußläufige Verbindung zwischen der Grundschule an der Floßmannstraße und der Mittelschule ist für Durchgangsverkehr gesperrt. An allen Straßen wird der bestehende Parkdruck durch großräumige Parkverbote geregelt.

Der Technische Ausschuss des Stadtrats hat beschlossen, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans der Charakter des Gebiets nicht grundsätzlich verändert werden soll. Um das im Hinblick auf das Ortsbild, das Maß der Versiegelung und die Leistungsfähigkeit der Straßen verträgliche Maß für die städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff finden zu können, wurde der Baubestand zunächst detailliert erhoben.

Bei den Bauformen herrscht eine große Vielfalt, die vom klassischen Siedlungshaus mit niedriger Wandhöhe und steilem Dach über zweigeschossige Gebäude mit flacherem Dach bis zum dreigeschossigen Flachdachbau mit Staffelgeschoss reicht.



**Bestand - Haustypen**

Steildach, E+D  
Satteldach, II+D  
Flachdach, II + Staffelgeschoss

Die Ausnutzung der Grundstücke liegt überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich (GRZ 0,11 - 0,25), zu den Rändern verdichtet sie sich vereinzelt (bis GRZ 0,41).



Bestandserhebungen, GRZ (o.M.)



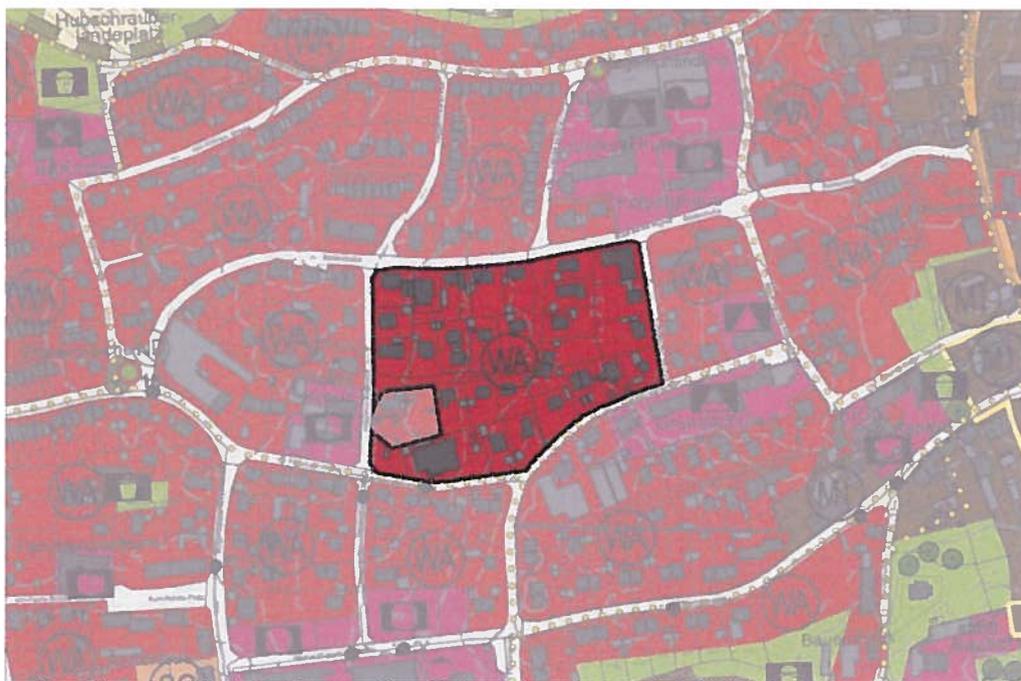
Bestandserhebungen, Wandhöhen (o.M.)



Bestandserhebungen, Dachformen, -neigungen (o.M.)

## 1.2 Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 "Candid-Huber-Straße" liegt im Umgriff des Bebauungsplans / Baulinienplans Nr. 8 "Südwest I". Dieser Bebauungsplan wurde innerhalb seines Geltungsbereichs bereits mehrfach durch neue, qualifizierte Bebauungspläne ersetzt. Der Bereich der Candid-Huber-Straße wurde bislang noch nicht überplant. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist der Planungsumgriff als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der neue Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 220 (o.M.)

### **1.3 Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Baldestraße, die in ca. 350 m nordöstlicher Entfernung in die Eberhardstraße (St. 2080) einmündet, sowie über die Pleiningerstraße, die im Süden in ca. 250 m Entfernung an die Münchener Straße (ehem. B 304) angeschlossen ist, in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden.

### **1.4 Ver- und Entsorgung**

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Bei Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist zu prüfen ob der bestehende Wasserhausanschluss weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich gewährleistet. Der vorhandene Mischwasserkanal ist entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) ausreichend dimensioniert, jedoch sind die anfallenden Regenwässer aus befestigten Flächen entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der städtischen Satzung (EWS), wenn möglich, an Ort und Stelle zu versickern. Falls das nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden und das Regenwasser gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Menge für die gedrosselte Einleitung wird vom Tiefbauamt vorgegeben.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom und von Energie Südbayern mit Gas versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Ehgartner GmbH im Auftrag der Stadt Ebersberg.

### **1.5 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich gibt es keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

## 2. Ziel und Zweck der Planung



**Geltungsbereich im Luftbild** (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Mit der Aufstellung soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich so gesteuert werden, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann. In den Augen der Stadt stellt das nunmehr festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einen geeigneten Kompromiss zwischen diesen Zielen dar. Der Bestand auf den heute höher genutzten Grundstücken wird gesichert.

### 3. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 220 (o.M.)

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 853/21, 853/22, 853/23 (alle drei Verkehrsflächen Im Bereich Gehweg Balde-/Hagenmillerstraße) 854/4, 854/7, 855/2, 855/3, 855/4, 859, 861/3, 861/4, 861/7, 861/8, 861/14, 863 (Verkehrsfläche Candid-Huber-Straße), 863/3, 863/5, 863/6, 863/7, 863/11, 863/12, 863/13, 863/14, 863/15, 863/16, 863/17, 863/18, 863/24, 863/25, 863/27, 863/28, 865, 865/2, 865/3, 865/4, 866, 866/1, 866/2, 866/5, 866/7, 867 und 867/14, jeweils Gemarkung Ebersberg.

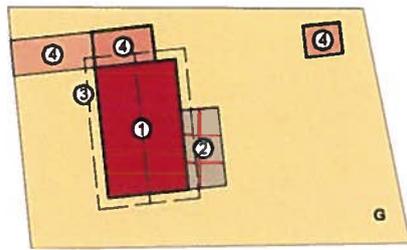
#### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, ausgewiesen.

#### Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO) von 0,3. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am überwiegenden Bestand und ermöglicht dort, wo es städtebaulich verträglich ist, Erweiterungen oder Nachverdichtungen. Sie bleibt jedoch unter dem zulässigen Höchstmaß nach § 17 BauNVO, um das in weiten Teilen lockere und stark durchgrünte Erscheinungsbild dauerhaft erhalten zu können. Die wenigen heute über der festgesetzten GRZ liegenden Grundstücke genießen Bestandschutz. Lediglich bei einem vollständigen Abgang müsste ein Ersatzneubau die festgesetzte GRZ einhalten.



	G	Grundstücksfläche	
<b>A.1</b>	①	GR Hauptgebäude zur Hauptnutzung zählende Flächen von:	GRZ = 1 / G
<b>A.2</b>	②	Terrassen	Überschreitung 50 % aus A.1
	③	Dachüberständen	
<b>B</b>	④	Flächen nach § 19 (4) BauNVO z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen	Überschreitung 50 % aus A.1+A.2

Die zulässige Grundflächenzahl darf überschritten werden durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen, Terrassen und Wintergärten, alle zusammen wiederum durch Flächen nach § 19 (4) BauNVO. Das Summenmaß der Versiegelung im WA ist somit eindeutig limitiert auf GRZ 0,30 x 1,5 x 1,5 (GRZ 2 = 0,675). Auch dieses Maß liegt unter dem möglichen Höchstwert der Baunutzungsverordnung, wie er bei Vorhaben im Umfeld erreicht worden ist.

- Es werden drei Haustypen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren und für die jeweils eine maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse (II – III)** (§ 20 BauNVO) sowie **maximal zulässigen Wandhöhe WH (4,50 – 7,20 m)** und **Firsthöhe FH (10 m)** (§ 18 BauNVO) festgesetzt werden. Mit den festgesetzten Maßen kann für künftige bauliche Entwicklungen vor dem Hintergrund des notwendigen Schutzes vor Starkregenereignissen eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden.

### Mindestgrundstücksgrößen

Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 450 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass auch bei Grundstücksteilungen der Maßstab gewahrt bleibt.

### Bauweise

offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser (§ BauNVO).

### Höhenlage, Bezugspunkte

Für jedes Grundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Diese entspricht i.d.R. der Höhe des Deckels zum jeweiligen Hausanschlusschacht. Wo diese Höhe nicht vorlag, wurden Bezugshöhen durch Aufmass ermittelt.

Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung der Sockelhöhe und Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

### Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung durchgehender Bauräume, die zu den öffentlichen Straßen und zur Geltungsbereichsgrenze einen Mindestabstand von 3 m einhalten. (§ 23 BauNVO).

### Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der *Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe* in der Fassung vom 13.12.2021. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass dauerhaft die an der BayBO i.d.F. vor der Novelle von 2021 orientierten größeren Abstandsflächen angewandt werden.

## **Gebäudegestaltung**

Um eine ortstypische und verträgliche Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu einer gestreckten Baukörperproportion größerer Baukörper (GR größer 130 m<sup>2</sup>), zu möglichen Dachaufbauten und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.

## **Verkehrsflächen**

Der Verlauf der Candid-Huber-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **Grünordnung**

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## **Erneuerbare Energien und Klimaschutz**

Die Stadt Ebersberg hat mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept und dem darin formulierten Ziel-Szenario „Energiewende 2030“ beschlossen bis zum Jahr 2030 unabhängig von fossilen Energien zu werden. Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan basierend auf den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrats eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten geprüft. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage.

## **Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen**

Festsetzung einer EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände.

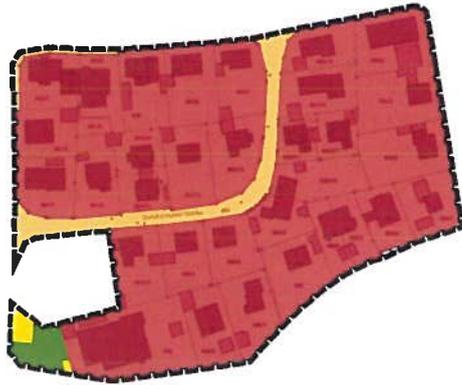
## **4. Beschleunigtes Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

## 5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Skizze zur Flächenbilanz (o.M)

<b>Bruttobauland (Geltungsbereich)</b>	2,607 ha	=	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	2,399 ha	=	92,0 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,015 ha	=	0,6 %
öffentliche Grünfläche	0,037 ha	=	1,4 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,156 ha	=	6,0 %

## 6. Realisierung

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Ebersberg, 26. Sept. 2022  
geändert, 18. April 2023  
geändert, 18. Okt. 2023 (red.)

Ulrich Proske  
Erster Bürgermeister

Germering, 26. Sept. 2022  
geändert, 18. April 2023  
geändert, 18. Okt. 2023 (red.)

Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner