Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 224 „Südlich Im Augrund"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

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

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund der Grundlage des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, dieses Bebauungsplan als

SATZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 224 „Südlich Im Augrund" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 90 „Süd West II" Süd-westlicher Ortsrand Stadtteil Hupfauer Höhe Zugspitzstr / Augrund

Planung: Zeitler, Blaimberger Architekten und Stadtplaner GbR
Rotbuchenstraße 1, 81547 München
Telefon: 089 – 693502-0
Telefax: 089 – 6903315
E-Mail: info@zeitler-architekten.com

Grünplanung: Landschaftsarchitektur Niederkirchner
Schreizstraße 14, 83512 Wasserburg a. Inn
Telefon: 08071 – 7266860
E-Mail: mail@la-niederkirchner.de

Schalltechnische Beratung: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a 85354 Freising
Telefon: 08161 8853220
Telefax: 08161 – 8061 8069 248
E-Mail: kontakt@c-h-consult.de

Hydrologische Beratung: Henning Larsen GmbH
Nussstraße 9
88662 Überlingen
Telefon: 07551 – 92880
E-Mail: ueberlingen@henninglarsen.com

Verkehrstechnische Beratung: Büro für Verkehrs- und Raumplanung
Ingenieurbüro Kurt Baumgärtner
Karl-Kapferer-Straße 5
A-6020 Innsbruck
Telefon: 0043 (0512) 575737/10
Telefax: 0043 (0512) 575737/ 20
E-Mail: office@bvr.at

Fassungsdatum: **10.02.2026**

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA1 — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO, z.B. WA1
Bestehend aus Teilfläche aus Flurstück 1780/7, 1780/9

2.2 WA2 — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO, z.B. WA2.1
Bestehend aus Teilfläche aus Flurstück 1780/9

2.3 WA2.1 — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO, z.B. WA2.2
Bestehend aus Teilfläche aus Flurstück 753/5 und 753/3

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 III — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 3 Vollgeschosse

3.3 GR 510 — Höchstzulässige Grundfläche für den jeweiligen Baurraum, z. B. 510 m²

3.4 GF 1176 — Höchstzulässige Geschossfläche innerhalb des jeweiligen Baurraumes, z. B. 1176 m²

3.5 GFs 90 — Höchstzulässige Überschreitung der Geschossfläche gem. A.3.4 für Aufenthaltsbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Loggien mit Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gem. A.8.3 und C.10.3 innerhalb des jeweiligen Baurraums, z. B. 90 m²

4. BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE

4.1 Baugrenze

4.2 Bauline

4.3 WH1 — maximal zulässige Wandhöhe, z.B. WH1, nach textlicher Festsetzung C.2.2

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen, nach textlicher Festsetzung C.2.2

5. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrs- und Wegefläche

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich,

5.4 4P — Öffentliche Parkfläche, z.B. 4 Parkplätze

5.5 Einfahrtsbereich

6. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Baum neu zu pflanzen mindestens 2. Wuchsordnung

6.2 Baum neu zu pflanzen mindestens 3. Wuchsordnung

6.3 Baum zu erhalten, Ausfälle sind mit Bäumen nach Artenliste in Punkt C.8.1 zu ersetzen, Abweichungen in der Lage sind um bis zu 5 m zulässig.

6.4 Baumfüllungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze, Pkw-Stellplätze, Stellplätze mit E-Ladestationen, Stellplätze für Carsharing, Packstation und einen Pavillon

7.2 3GSP — private Pkw-Stellplätze, z.B. 3 Pkw-Stellplätze

7.3 2GSP EL — private Pkw-Stellplätze mit E-Ladestation, z.B. 2 Pkw-Stellplätze mit je einer E-Ladestation

7.4 Mobi+F — Räume für Mobilität (Lastenfahrkes, Lasten-E-Bikes) und Fahrradabstellräume

7.5 CS — privater Pkw-Stellplatz für Carsharing

8. SCHALLSCHUTZ

8.1 Fassadenbereiche mit Grundrissorientierung gem. C.10.2 oder alternativen Schallschutzmaßnahmen gem. C10.2a oder C.10.2b oder C.10.2c

8.2 Fassadenbereiche mit Grundrissorientierung gem. C.10.2 oder alternativen Schallschutzmaßnahmen gem. C.10.2a oder C.10.2b

8.3 Schallschutzmaßnahmen für den Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) gem. C.10.3

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. Geplante Grundstücksgrenze
4. Bestehende Gas Hochdruckleitung
5. Bestehende Gas Hochdruckleitung mit Schutzbereich. Die Leitung samt Schutzstreifen darf zu keinem Zeitpunkt überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Für die genaue Lage der Erdgashochdruckleitung wenden Sie sich bitte direkt an die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG.
6. 1780/9 — Flurstücksnummer, z.B. 1780/9

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO mit den Teilbaugebieten WA1, WA2.1 und WA2.2 festgesetzt

1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Nutzungen für Freiberufler sind in allen Baufäumen und allen Geschossen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Überschreitung der in Ziffer A.3.3 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche wie folgt zulässig:
WA1 auf dem Flurstück 1780/9 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 5400 m²
WA2.1 auf dem Flurstück 1780/9 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2155 m²,
WA2.2 auf dem Flurstück 753/4 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 720 m²,
WA2.2 auf dem Flurstück 753/5 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 60 m².

2.2 Es werden folgende höchstzulässige Wandhöhen der Baukörper festgelegt, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt als unteren Bezugspunkt. Bei Flächen mit Attika bildet der obere Abschluss den oberen Bezugspunkt.

WH1 max. 3,50 m ab Höhenbezugspunkt gem. A.7.14
WH2 max. 9,25 m ab Höhenbezugspunkt gem. A.7.14
WH3 max. 9,00 m ab Höhenbezugspunkt gem. A.7.14

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in Bezug zum natürlichen Geländeverlauf bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig.

2.4 Die herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Innerhalb der als Spielplatz festgesetzten Fläche sind Geländemodellierungen im untergeordneten Umfang zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien oder Eingangsvorbauten ist nicht zulässig. Erdgeschossige Terrassen dürfen die Baugrenzen nach Westen in der Tiefe um bis zu 7m überschreiten. Überdachungen von Terrassen sind zulässig, sofern sie die 2.Rettungswege der Obergeschosse nicht einschränken.
Vordächer von Hauseingängen dürfen Baugrenzen in der Tiefe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern es sich um untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs.6 der BayBO handelt.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch bauliche Maßnahmen vor Fenstern zum Zweck des Schallschutzes ist bis zu einer Tiefe von max. 50 cm zulässig, auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GTGa) dürfen durch Licht- und Lüftungsschächte unterhalb der Geländeoberfläche und Lüftungshauben überschritten werden.

3.4 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind auch Keller- und Technikrunzungen sowie MüII- und Fahrradabstellräume zulässig. Unterirdische Aufentrinppen, Treppenausgänge und Zugangsschleusen zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GTGa) zulässig.

3.5 Technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Technische Anlagen dürfen eine Maximaldachfläche von 10% des darunterliegenden Geschosses und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4. EINFREIDUNGEN

4.1 Einfriedungen:
Als Einfriedungen sind Holzzäune mit vertikaler Lattung, sowie hinterpflanzte Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Diese sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m sind als Einfriedung zulässig.

5. STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

5.1 Die Zahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg, soweit nachstehend Nichts Abweichendes geregelt ist.
Abweichend von der Stellplatzsatzung beträgt die Zahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze bei Wohnungen für Einheimische 1 Stellplatz je Wohnung.
Abweichend von der Regelung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung zu Besucherstellplätzen sind für die Wohnungen im Plangebiet, ausgenommen für Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumfördergesetz, insgesamt sieben oberirdische Besucherstellplätze herzustellen.

5.2 Private Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Räume für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" und in Gemeinschaftsstellgaragen (GTGa) zulässig.

5.3 Gemeinschaftsstellgaragen dienen zum Stellplatznachweis der