

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 190

„Benno-Scharl-Weg II“

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 und 10 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

A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 190 „Benno Scharl Weg II“




1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190 „Benno-Scharl-Weg II“
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111.1 „Benno-Scharl-Weg“

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Unzulässig sind: Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

3. Bauweise

- 3.1  Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2  offene Bauweise
- 3.3  nur Einzelhäuser zulässig

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 **GR 256** Maximal zulässige Grundfläche als Summenmaß gem. §19 BauNVO, z.B. 256,0 m², bestehend aus Grundfläche der Hauptanlage sowie Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO .
- 4.2 **GF 296** Maximal zulässige Geschoßfläche gem. § 20 Abs. 3+4 BauNVO, z.B. 296,0 m²

4.3 Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

Parzelle	GR max Hauptanlage	GR max Hauptanlage + Nebenanlagen	GF max
01	148 m ²	256 m ²	296 m ²
02	148 m ²	256 m ²	296 m ²

4.4 **II** maximal zwei Geschosse

4.5 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Seitenproportion der Baukörper:

Gebäuelänge : Gebäudebreite = mind. 1,2 : 1,0 oder schlanker

5.2 Wandhöhe maximal zulässig:

Die Wandhöhe ist definiert als Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen an der niedrigsten Stelle, bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

Wohngebäude - WH = 5,80m

Garage und Nebenanlagen – WH = 2,65m

5.3 Dachform


5.3.1 Wohngebäude:

symmetrische Satteldächer, Dachneigung 22° bis 26°, Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude, traufseitige Abschleppungen sind nicht zulässig.


Dachüberstände sind trauf- und giebelseitig mit mindestens 0,80 m, höchstens jedoch 1,40 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.

5.3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen:



Satteldächer, Dachneigung 22° bis 26°, Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude

- 5.4 Deckungsmaterial
Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen: kleinteilige Dachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit, glasierte Dachplatten sind nicht zulässig
- 5.5  Firstrichtung bei Satteldächern
- 5.6 Nicht zulässig sind:
Winkelbauten mit eigener Firstausbildung oder traufseitigen Abschleppungen des Hauptdaches, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten.

6. Garagen und Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO



- 6.1  Fläche für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 6.1.1 Die maximal zulässige Größe von Garagen beträgt 6.00 x 7.00 m.
- 6.1.2 Garagen sind nur auf den dargestellten Flächen für Garagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen sind ausschließlich Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze, Fahrradstellflächen oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zu errichten.
- 6.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Gebäude oder Nebenanlagen zulässig.
- 6.4 Nicht überdachte Stellplätze und private Fahrflächen sind wasserdurchlässig in wassergebundener Bauweise bzw. als Kiesweg zu befestigen.

7. Verkehrsflächen und Erschließung




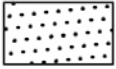
- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 8.1.1.  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 111
,Benno-Scharl-Weg I', Bestand
- 8.1.2.  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 929, 930, 931 jeweils
Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 190 in
einer Größe von ca. 2.125 m²

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen. Die Fläche ist als extensive Wiese zu pflegen (2-malige Mahd Mitte Juli und Ende September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung und keine chemischen Pflanzenschutzmittel)

- 8.2.  Baum Bestand, zu erhalten
- 8.3.  Baum, zu fällen
- 8.4.  Obstbaum, Hochstamm zu pflanzen
- 8.5.  Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist in einer Breite von 5 m als extensive Wiesenfläche auszubilden und mit heimischen Bäumen und Sträuchern der unter 8.8 genannten Arten zu begrünen. Pro 10 m² ist je ein Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze können in Gruppen gepflanzt werden.

- 8.6. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum der unter 8.8. genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgelegten Gehölze auf den Flurstücken der Parzellen 01 und 02 können dabei angerechnet werden.
- 8.7. Mindestens 10 % der Freiflächen, außerhalb der privaten Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche, sind mit heimischen Sträuchern der unter 8.8. genannten Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 8.8. Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden.

Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in regional typischen Sorten als Hochstämme

Sträucher

Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißborn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes nigrum	Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle heimischen Wildrosenarten

Unzulässig sind:

- Trauer- /Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen
- hoch wachsende Säulen- o. Pyramidengehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen)
- Gehölze mit blauer Nadelfärbung (z.B. Blaufichte)

- 8.9 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans art- und größengleich zu ersetzen.



9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 9.1 Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 9.2 Stützmauern sind ausschließlich in Naturstein-Trockenmauerwerk zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m.

10. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen für den Bebauungsplan

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. **597/24** Flurstücksnummern (z. B. 597/24)
3.  Parzellennummern (z. B. Nr. 01)
4. 1.5 Vermaßung (z. B. 1,50 m)
5. Wasserwirtschaft
 - 5.1 Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen zu beachten.
 - 5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) einzuhalten. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu prüfen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
[http:// www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)
 - 5.3 Im Zuge der Eingabeplanung sind ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser sowie ein Bewässerungsplan vorzulegen.
 - 5.4 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.
 - 5.5 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

6. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfall 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.
7. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
8. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
9. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen
Mit landwirtschaftlichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist zu rechnen.
10. Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11.12.2007. Die Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.
11. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB von 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
12. Regenerative Energien / Nachhaltigkeit
Bei der Energieversorgung soll den regenerativen Energien der Vorzug gegeben werden.
Durch nachhaltiges Planen und Bauen sowie durch die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen soll der allgemeine Einfluss der bebauten Umwelt auf die menschliche Gesundheit und die natürliche Umgebung reduziert werden.
13. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist. Die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Bebauung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
14. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.
15. Bei Neupflanzungen von Obstbäumen wird empfohlen auf „alte, vom Aussterben bedrohte Bauernsorten“ zurückzugreifen. Für eine entsprechende Beratung stehen der Landschaftspflegeverband sowie der Gartenfachberater des Landratsamtes Ebersberg zur Verfügung.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 09.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Benno-Scharl-Weg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.10.2013 gehört.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.10.2013 öffentlich ausgelegt.

4. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2014 bis 03.03.2014 gehört.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2014 bis 03.03.2014 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 21.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

6. Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss hat am 08.04.2014 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 08.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 08.04.2014

(Siegel)

Brilmayer, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 190 – „Benno Scharl Weg II“ erfolgte am Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ebersberg, den

(Siegel)

Brilmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 190

„Benno –Scharl-Weg II“

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 09.07.2013

Fassung vom 12.11.2013

Fassung vom 08.04.2014

Entwurfsverfasser:

VOITH
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl. Ing. Peter Voith, Architekt, Stadtplaner
81669 München, Zeppelinstraße 59
T. +49 (0)89 48 95 68 -70 F. -79
mail@voith-architektur.de
www.voith-architektur.de

München den 08.04.2014

.....
Peter Voith