


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet - WA -


3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 180 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier GR 180 m²
 3.2 WH_F 6,25 zulässige Wandhöhe WH_F als Höchstmaß, z.B. WH_F 6,25m
 3.3 FH_F 7,05 zulässige Firsthöhe FH_F als Höchstmaß, hier 7,05m





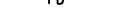
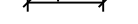
4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze
 4.2  nur Einzelhäuser zulässig

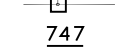
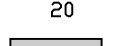

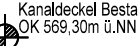
5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie

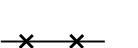

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 DN 30° zulässige Dachneigung als Höchstmaß, hier 30°
 6.2  OK FFB EG 573,25 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 573,25 (m ü.NN)
 6.3  Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
 6.4  Satteldach
 6.5  Flachdach
 6.6  Maßlinie mit Maßangabe in Meter (m), z.B. 3.00
 6.7  Stützwand

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Grundstücksgrenze
 2.  Flurnummer
 3.  vorhandene Gebäude
 4.  Fixpunkt Höhe Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, hier OK 569,30 (ü.NN)
 5.

1	2
3	
4	6
5	7
8	9

 Füllschema der Nutzungsschablone:
 1: Art der Nutzung
 2: Bauweise
 3: Grundfläche
 4: Wandhöhe A
 5: Dachform zu A
 6: Wandhöhe B
 7: Firsthöhe B
 8: Dachform zu B
 9: Dachneigung zu B
 6.  zu entfernendes Objekt
 7.  neu zu pflanzender Baum, Vorschlag

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen festgesetzt.
 2.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend um 20 m² durch Terrassen überschritten werden.
 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.
 3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE
 3.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 3.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
 5. GRÜNORDNUNG
 5.1 Baumpflanzungen:
 Je real geteiltem Baugrundstück sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume II. oder III. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 4xv.Ob., SIU 20-25 cm, zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
 5.2 Artenschutzrechtliche Belange
 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.
 6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
 6.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
 6.2 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw., mit Ausnahme der GFL-Flächen, dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.
 7. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
 7.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sind nicht zulässig.
 7.2 Zur Herstellung der notwendigen Erschließung sowie für Terrassen unmittelbar am Wohngebäude sind an den durch Ziffer A1 6.7 festgesetzten Bereichen Stützwände bis zu einer Höhe von max. 2,25m zulässig.
 8. DACHGESTALTUNG
 8.1 Für Satteldächersind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
 8.2 Dachgauben sind nicht zulässig.
 8.3 Solaranlagen sind in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Örlang anzuordnen.
 8.4 Es werden in Abhängigkeit von der Wandhöhe folgende Dachformen festgesetzt:
 - bis zu einer Wandhöhe -WH_F- von 6,25m ist ein Flachdach zulässig
 - bis zu einer Wandhöhe -WH_F- von 4,75m ist eine Dachneigung bis 30°(Höchstmaß) zulässig.
 9. ABSTANDSFLÄCHEN
 9.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung von Art.6 Abs.5 Satz1 und 2 BayBO angeordnet.

D. HINWEISE DURCH TEXT

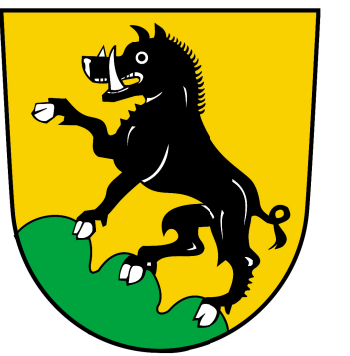
1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
 2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
 3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
 4. Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, deshalb sind Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Im Bedarfsfall ist die Sickerfähigkeit des Bodens durch Sickertests zu überprüfen und bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden. Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TREGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten. Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen von denen Verunreinigungen ausgehen können abfließt, darf generell nicht über Versickerungsanlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Bei Bedarf erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind durchzuführen. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
 5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
 6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
 7. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Freistellungs- bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungssplans abzusprechen.
 8. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei, Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
 9. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/Vorprüfung berücksichtigt abgestimmt. In der Folge des Planvorhabens werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-Verl. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
 10. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.
 11. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
 12. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Ebersberg zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
 13. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen Gehölze aus folgender Liste zu verwenden. Es wird empfohlen Sorten mit entsprechender Eignung zu verwenden.
 1. Heimische, großkronige Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang 18/20cm, 3xv.m.B.
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn Sorbus aria - Mehlbeere Fagus silvatica - Rotbuche
 2. Heimische kleinkronige Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang 14/16cm, 3xv.m.B.
 Acer campestre - Feld-Ahorn Sorbus aucuparia - Eberesche Prunus avium - Vogel-Kirsche
 3. Heimische Sträucher, verpflanzt, mind. 4 Triebe, Höhe 100-150cm
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Cornus mas - Kornelkirsche
 Ligustrum vulgare - Liguster Rosa canina - Hundrose Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 Sambucus nigra - schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder
 Viburnum opulus - gemeiner Schneeball Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2014 bekannt gemacht.
 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2013 mit der Begründung wurde in der Zeit vom 12.02.2014 bis 12.03.2014 gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 12.02.2014 bis 12.03.2014 gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 4. Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom 13.05.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2014 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 5. Ausgefertigt: Ebersberg, den
 Erster Bürgermeister W. Brilmayer
 6. Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 19.2 i.d.F.v. 13.05.2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
 Ebersberg, den
 Erster Bürgermeister W. Brilmayer

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 19.2 "Alpenstraße/Ringstraße" mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Plandatum: 13.05.2014

Die STADT EBERSBERG

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2014 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G.

Der Bebauungsplan Nr.19.2 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 19 "Südwest" i.d.F.v. 25.10.1960, genehmigt 30.01.1961 sowie den Bebauungsplan Nr. 19, 1.Änderung, i.d.F.v. 14.03.2000, rechtsverbindlich seit 08.06.2000.

..... den

Erster Bürgermeister Walter Brilmayer

Entwurfsverfasser:
 Ferdinand Feiner-Kornprobst
 Architekt und Stadtplaner
 Filzenweg 19
 83071 Stephanskirchen