

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 177

„Rosenheimer Straße - Südöstlich Moossteffelfeld“

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 2008 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 177
„Rosenheimer Straße – Südöstlich Moossteffelfeld“**


1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 177 Rosenheimer Straße – Südöstlich Moossteffelfeld“

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Bauweise

- 3.1  Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Baugrenzen ersetzen die Abstandsflächenregelung der BayBO nicht.

- 3.2  Einzelhäuser zulässig

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 **II** maximal zwei Geschosse und ausgebautes Dachgeschoss, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden

- 4.2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten
Parzelle 01 maximal 1 WE und eine Einliegerwohnung
Parzelle 02 maximal 1 WE

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Gebäudebreite Hauptbaukörper maximal 10.00 m

- 5.2 Gebäudelänge Hauptbaukörper maximal 14.00 m

- 5.3 Wandhöhe Hauptgebäude im Mittel 6.00 m
Garagen maximal 2.80 m

- 5.3.1 Die Wandhöhe wird folgendermaßen ermittelt:
An den vier äußeren Eckpunkten des Gebäudes wird die Höhe der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche über NN bestimmt und gemittelt, wobei zusammengebaute Garagen als ein Gebäude zählen. Von der so entstehenden Ebene wird bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen.

- 5.4 Dachform
Wohngebäude: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 28° bis 33°
Garagen: Flachdächer oder flach geneigte Dächer

- 5.5 Deckungsmaterial
Satteldächer mit kleinteiligen Dachsteinen in Rot
Flachdächer oder flach geneigte Dächer extensiv begrünt

- 5.6  Hauptfirstrichtung bei Satteldächern

5.7 Solaranlagen
Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO bzgl. Solaranlagen bleibt unberührt .

6. Garagen und Kfz-Stellplätze

6.1  Fläche für Garagen

6.2 Garagen sind nur auf den dargestellten Flächen für Garagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3  Private Stellplätze

6.4 Auf den ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich Kfz-Stellplätze oder Fahrradstellflächen zu errichten.

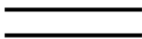
6.5 Nicht überdachte Stellplätze und private Gehwegflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

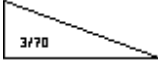
6.6 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11. 12. 2007.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als Gehsteig


7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  Private Verkehrsfläche, schraffierte Teilfläche als Gehweg freizuhalten

7.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge (z. B. 3/70 m)

8. Grünordnung

8.1  Bestehende, zu erhaltende Bäume

8.2  Private Grünfläche mit Versickerungsmulde für Oberflächenwasser
Bepflanzung gemäß Artenliste Ziff. 8.8.4. Die vorhandenen heimischen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und können mitgezählt werden.

8.3 An der westlichen Grenze zur freien Landschaft hin sind mind. zwei Gehölzgruppen mit mind. je fünf Sträuchern lt. Artenliste zu pflanzen. Ein Baum nach Artenliste zählt für drei Sträucher. Die vorhandenen heimischen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und können mitgezählt werden.

8.4 Ohne Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Rosenheimer Straße ist an der östlichen Grenze des Baugebietes mind. ein Gehölz lt. Artenliste „Sträucher oder Kleinbäume“ je 5.0 m² zu pflanzen, Anteil an Kleinbäumen mind. 10 %, gruppenartig gepflanzt. Die vorhandenen heimischen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und können mitgezählt werden.

- 8.5 Nicht zulässig:
 buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze
 Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
 Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
 fremdländische Gehölze
 alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 8.6 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Artenliste zu verwenden.
- 8.7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 8.8 Artenliste:
- 8.8.1 Heimische, großkronige Laubbäume
 Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Weide |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- 8.8.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
 Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
- | | |
|------------------|---------------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus ayria | Mehlbeere |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Alnus incana | Weißerle |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Ulmus minor | Feldulme |
- Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme
 Erlen aus phytophthora-freien Beständen
- 8.8.3 Sträucher für Eingrünung Ost und West
 2 x v. 100-150 cm, mind. 5 Triebe
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Salix viminalis | Korbweide |

8.8.4 Bepflanzung Versickerungsmulde an allen vier Seiten in einer Breite von ca. 2.50 m
Pflanzabstand 1.50 x 1.50 m

Alnus glutinosa	Erle	Heister
Fraxinus excelsior	Esche	STU 12 - 14
Ulmus glabra	Ulme	Heister

Erlen aus phytophthora-freien Beständen

Pflanzqualität: 2 x v. 80-100 cm, mind. 3 - 4 Triebe

Cornus alba	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

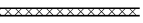
9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0.60 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände.
Stützmauern sind ausschließlich in Naturstein-Trockenmauerwerk zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen müssen sich, ebenso wie Terrassen und Treppenanlagen in Form, Maß, Verhältnis und Material in die Gesamtanlage einfügen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h. die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
- 9.2 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.

10. Einfriedungen

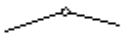


- 10.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit senkrechten Stäben in Holz zulässig oder als Schallschutzeinrichtung in Holzausführung.
- 10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern nach Artenliste zulässig.
- 10.3 Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos und durchlässig für Kleintierwanderung auszuführen.
- 10.4 Die Höhe der Einfriedung darf für Zäune max. 1.10 m ab Oberkante Gelände betragen. Schallschutzeinrichtungen sind in der erforderlichen Höhe zulässig.
- 10.5 Garagenzufahrten dürfen entlang des Erschließungsstiches nicht eingefriedet werden.

11. Immissionsschutz

- 11.1  Schallschutzwand gegen Verkehrslärm aus der Rosenheimer Straße St 2080 als Alternative zur Grundrissorientierung bzw. Wintergartenkonstruktion im EG bei Parzelle 02

- 11.2 Sofern keine Schallschutzwand errichtet wird, sind schutzbedürftige Räumlichkeiten in allen Geschossen (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) der Parzelle 02, die auf der Gebäudeostseite angesiedelt sind, mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudenord- oder –südseite zu versehen.
- Alternativ können auf dieser Seite auch Wintergartenkonstruktionen mit einer Mindesttiefe von 1.0 m vorgebaut werden.
- Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109:1989 an der lärmzugewandten Gebäudeostseite müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB aufweisen.
- 11.3 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109:1989 an der Nord- und Südfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen.
- 11.4 Bei Errichtung einer Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze ist diese in Holzbauweise auszuführen, Höhe 2.0 m über Fahrbahnoberkante, mind. jedoch Oberkante Fenster des Erdgeschosses des der Straße am nächsten gelegenen Gebäudes. Die flächenbezogene Masse der Schallschutzwand muss mind. 10 kg pro m^2 betragen. Es ist eine fugendichte Ausführung sowie ein dichter Abschluss an den Boden sicherzustellen. Bei Errichtung dieser Schallschutzwand entfällt die Grundrissorientierung im Erdgeschoss des Gebäudes auf Parzelle 02.
- 11.5 Die schalltechnische Untersuchung des Beratungsbüros C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, vom Juli 2009, Projekt-Nr. 223-2009 / 03, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 628/19 Flurstücksnummern (z. B. 628/19)
4.  Parzellennummer (z. B. 01)
5. Wasserwirtschaft
- 5.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen zu beachten.
- 5.2 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.
- 5.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser
Aufgrund sehr geringer Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes muss das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt, zurückgehalten und mittels geeigneter Einrichtungen versickert werden. Die technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

5.4 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser muss über die Kanalisation der Stadt Ebersberg abgeleitet werden. Hierfür ist das Kanalnetz entsprechend zu erweitern.

5.5 Baugrund

Die Bodenverhältnisse wurden erkundet und mit Gutachten des Büros Crystal Geotechnik, Wasserburg, Projekt-Nr. B 29718 vom 30. 06. 2009 beschrieben. Diese Geotechnische Stellungnahme ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Vorgaben, insbesondere zur Bauwerksgründung und Bauwerkstroekenhaltung bzw. Auftriebs-sicherung sind zu beachten. Sollten während der Bauphase Abweichungen der Untergrundverhältnisse zwischen den Aufschlusspunkten festgestellt werden, sind zusätzliche geotechnische Untersuchungen und Beurteilungen vom Bauwerber selbständig einzuholen.

Auf mögliche Kontaminationen des Auffüllmaterials wird hingewiesen.

5.6 Mit der Eingabeplanung sind Bewässerungs- und Entwässerungspläne vorzulegen.

6. 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 2008 entsprechen.

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die vorhandene Wasserversorgung und die vorhandenen Hydranten nachgewiesen.

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. Regenerative Energien

Es ist verstärkt auf den Einsatz von regenerativen Energien zu achten. Auf die Programme „Ebersberger Sonnenweg“ und „Aktionsprogramm Ebersberg 2030 für die nachhaltige Entwicklung des Landkreises Ebersberg“ wird verwiesen.

10. Spartenverlegung

Im Baugebiet bereits vorhandene Anlagen für Telekommunikation, Kabelfernsehen und Stromversorgung sind zu schützen und die Spartenträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 19. 05. 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Rosenheimer Straße - Südöstlich Moossteffelfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. 05. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14. 07. 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05. 08. 2009 bis 07. 09. 2009 gehört.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14. 07. 2009 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05. 08. 2009 bis 07. 09. 2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26. 05. 2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

4. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20. 10. 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. 01. 2010 bis 22. 02. 2010 gehört.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 10. 2009 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. 01. 2010 bis 22. 02. 2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12. 01. 2010 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

6. Wiederholte Behördenbeteiligung:

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20. 04. 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 10. 05. 2010 bis 25. 05. 2010 gehört.

7. Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20. 04. 2010 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB den betroffenen Bürgern im Zeitraum vom 10. 05. 2010 bis 25. 05. 2010 erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

8. Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss hat am 15. 06. 2010 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v 15. 06. 2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den

(Siegel)

.....
Brilmayer, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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. 177 „Rosenheimer Straße - Südöstlich Moossteffelfeld“

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 17. 03. 2009
Fassung vom 14. 07. 2009
Fassung vom 20. 10. 2009
Fassung vom 20. 04. 2010
Fassung vom 15. 06. 2010

Entwurfsverfasser:



Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 15. 06. 2010

.....
Hans Baumann, Architekt