

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 178

„Kindergarten an der Hupfauer Höhe“

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, 10 und 13a 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.

Maßentnahme:





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

A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“


1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.2  Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Renaturierung der Fläche nach Rückbau des bestehenden Kindergartengebäudes mit Nebenanlagen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- 2.3  Fläche für Abfallwirtschaft
- 2.4  Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, als Übergangsbereich zum Naturdenkmal (ND)
Zulässig sind nur Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 c) (Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen) und Nr. 9 e) (Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude), sowie Zäune

3. Bauweise

- 3.1  Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Baugrenzen ersetzen nicht die Abstandsflächenregelung der BayBO.
- 3.2 **Vb** nur Vorbauten zulässig, deren höchster Punkt maximal auf 575,50 m üNN liegt.
Transparente Bauteile, wie z. B. Geländer, dürfen diese Höhe ausnahmsweise überschreiten, soweit die Blickbeziehung zum Naturdenkmal erhalten bleibt.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 **II** maximal zwei Geschosse, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden
- 4.2 Die maximal zulässige Versiegelung der Freiflächen innerhalb des Kindergarten-Grundstückes beträgt 50% der zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Grundfläche Hauptgebäude maximal 600 m²
- 5.2 Wandhöhe traufseitig maximal 7.50 m


Die Wandhöhe wird gemessen vom tiefsten Punkt des gestalteten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

- 5.3 Dachform Hauptgebäude
- 5.3.1 Flachdach oder flach geneigtes Dach, Dachneigung max. 5°
- 5.3.2 Deckungsmaterial: extensiv begrünt
- 5.4 Solaranlagen
Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO bleibt unberührt.



6. Nebengebäude und Kfz-Stellplätze

- 6.1 **St** Öffentliche Stellplätze
- 6.2 Nebengebäude gem. Art. 57 BayBO sind zulässig auf der gesamten Grundstücksfläche, außer im Übergangsbereich zum ND (baufreie Zone)

7. Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als Gehsteig und öffentliche Stellplätze (St)

8. Grünordnung

- 8.1  Bestehende, zu erhaltende Bäume
Bei einer unzumutbaren Beeinträchtigung der neuen Bebauung kann aufgrund der Wuchsgröße auch eine Ersatzpflanzung ungefähr in gleicher Größe vorgenommen werden.
- 8.2  Pflanzgebot Großbaum lt. Artenliste, Lage ungefähr
- 8.3 Nicht zulässig:
buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
fremdländische Gehölze
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 8.4 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Artenliste zu verwenden.
- 8.5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 8.6 Artenliste:
 - 8.6.1 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
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

8.6.2 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
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme

alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme

8.6.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide

9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

9.1 Aufschüttungen sind zulässig im Rahmen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 8 BayBO.

9.2 Abgrabungen und abgestufte Böschungsbefestigungen (Stützmauern) sind zulässig im Rahmen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 6

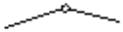





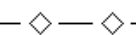
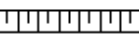
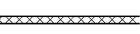
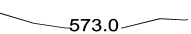
9.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

10. Einfriedungen

10.1 Zulässig sind sockellose Einfriedungen in Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 1.20 m.

10.2 An der Ost- und Südostseite des Kindergarten-Freigeländes werden Metallzäune ohne Hinterpflanzung festgesetzt, Abstand der Stäbe ca. 10 cm, transparente Gestaltung zur Erhaltung der Sichtbeziehung zum Naturdenkmal.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
 2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. **765** Flurstücksnummern (z. B. 765)
 4.  Naturdenkmal Hupfauer Höhe
 5.  Umgrenzung des Naturdenkmals Hupfauer Höhe
 6.  Zu entfernende Gebäude
 7.  Bestehende Bäume
 8.  Bestehender Kanal
 9.  Bestehende Böschung
 10.  Bestehende Stützmauer
 11.  Höhenschichtlinie, z. B. 573,00 m ü. NN
12. Wasserwirtschaft
- 12.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Ebersberg zu beachten.
- 12.2 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.
- 12.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und mittels geeigneter Einrichtungen zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser ist gemäß der Satzung der Stadt Ebersberg in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
- 12.4 Bodenverhältnisse
Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse wird empfohlen, ein Gutachten erstellen zu lassen, da mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.

13. **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.
14. **Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
15. **Denkmalschutz**
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
16. **Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11. 12. 2007. Die erforderlichen Stellplätze werden auf öffentlichem Grund nachgewiesen.**
17. **Immissionsschutz**
Es sind keine Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärmeinwirkungen oder sonstige Immissionen erforderlich.
18. **Regenerative Energien**
Auf den Einsatz regenerativer Energien sowie die Einhaltung der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung ist besonderes Augenmerk zu legen.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom 20. 10. 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. 11. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 17. 11. 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 01. 2010 bis 01. 03. 2010 gehört.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 11. 2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 01. 2010 bis 01. 03. 2010 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 19. 01. 2010 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

4. Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss hat am 16. 03. 2010 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v 16. 03. 2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den

(Siegel)

.....
Brilmayer, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 27. 04. 2010.

Der Bebauungsplan mit Begründung 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. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 17. 11. 2009

Fassung vom 16. 03. 2010

Falkenberg, den 16. 03. 2010

Entwurfsverfasser:



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



.....
Hans Baumann, Architekt