



**B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**  
des Bebauungsplanes mit Grünordnung

Nr. 180 Kurt-Rohde-Platz der Stadt Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 8 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung

**§ 1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG**

(1) Für die am Kurt-Rohde-Platz innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan der Stadt Ebersberg und diesem Satzungs-text.

**§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(1) Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Im Planungsgebiet sind nicht zulässig:

a) Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abtönende Handwerksbetriebe,

b) Die nach § 4 Abs. 3, Ziff. 1, 2, 3, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.

**§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe ganz mitzurechnen.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

WA 1	1360 m <sup>2</sup>
WA 2	1210 m <sup>2</sup>
WA 3	1450 m <sup>2</sup>
WA 4	990 m <sup>2</sup>

(3) Die zulässige Geschosshöhe (GF) darf ausnahmsweise überschritten werden durch die Geschosshöhe von Erdgeschoss in den Gebäuden integrierten Räumen für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze, Gemeinschaftsräumen.

**§ 4 HÖHENENTWICKLUNG, WANDHÖHEN**

(1) Die in den Bauräumen festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte über Normal Null (ü. NN):

WA 1	Höhenbezugspunkt 579,30m (FOK EG)
WA 2	Höhenbezugspunkt 579,00m (FOK EG)
WA 3	Höhenbezugspunkt 579,00m (FOK EG)
WA 4	Höhenbezugspunkt 578,10m (FOK EG)

Höhenvergleichspunkt: Schachtdeckel 027K030 Mischwasserkanal Einmündung Bürgermeister-Meyer-Straße / Pfarrer-Guggelzer-Straße, Höhe 579,43m ü. NN

(2) Die Oberkanten der Wandhöhen werden entsprechend BayBO Art. 6 ermittelt.

**§ 5 ABSTANDSFLÄCHEN**

Im Planungsgebiet sind die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nur gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 180 angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

**§ 6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BALWEISE**

(1) An den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist ein Vortreten von untergeordneten oberirdischen Gebäudeteilen, wie Gesimse und Fensterelemente, um bis zu 50 cm über die tatsächlichen Fassadenflächen zulässig.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist an folgenden festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ein Vortreten von Balkonen und Terrassen um bis zu 2,00 m über die tatsächlichen Fassadenflächen, auf max. 40% der Fassadenlänge, zulässig:

WA 1	Müll
WA 2	Westseite
WA 3	Ost- und Westseite
WA 4	Südseite

(3) An den festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Begrenzungslinien der Tiefgaragen (TGa) ist eine Überschreitung durch untergeordnete Lichtschächte um bis zu 1,50 m zulässig.

**§ 7 BAULICHE GESTALTUNG**

Die Bebauung ist innerhalb der Bauräume trecht auf einfacher rechteckiger Grundfläche zu errichten.

**§ 8 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN**

(1) Zur Herstellung der öffentlichen Platzflächen sind Abgrabungen vom natürlichen Höhenverlauf des Planungsgebiets um bis zu 80 cm zulässig.

(2) Zur Herstellung nutzbarer Gärten in WA 3 sind Abgrabungen vom natürlichen Höhenverlauf des Planungsgebiets um bis zu 80 cm zulässig.

(3) Unterschiedliche Geländeneaus in den Baugebieten sind durch bauliche Elemente, wie Stützmauern, Treppen oder Rampen, abzufangen. Modellierungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Sondernutzungsfläche Wohnungsgärten in WA 3.

(4) Zur Herstellung eines gemeinsamen Erschließungshofs im WA 1 sind Aufschüttungen bis zur geplanten OK Fertigfußboden der Erdgeschosse zulässig.

**§ 9 DACHFORM, DACHAUFBAUTEN, TECHNISCHE ANLAGEN**

(1) In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis zu 45° zulässig. Die Dachflächen sind in Querschichtung des Gebäudes mit Giebeln und Kehlen in 3 bis 6 rechteckig bis trapezförmig Teilflächen zu gliedern.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist im WA 3 ist auf der Südseite eine zusätzliche Dachfläche in Längsrichtung des Gebäudes zulässig.

(3) Dachüberstände sind unzulässig.

(4) Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen in Form von Abgas-, Abluft- und Zuluftkaminen, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf dem Dach errichtet werden können. Dachaufbauten müssen einem Mindestabstand zum Dachrand um das Maß ihrer Höhe einhalten.

(5) Anlagen für Solarenergienutzung sind nur zulässig, wenn sie in die Neigung der Dachflächen integriert werden. Ausnahmsweise sind auch nicht in die Neigung der Dachflächen integrierte Solaranlagen zulässig, wenn dies aus technischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

(6) Antennen / Satellitenanlagen sind an Fassaden und auf Dachern unzulässig. Ausnahmsweise sind sie in Form von je einer Gemeinschaftsanlage pro Gebäude zulässig.

(7) Dachgauben und Dachschneitten sind nicht zulässig.

(8) Abweichend von Abs. 7 sind im WA 3 Dachschneitten für Dachterrassen in der nach Süden geneigten Dachfläche auf 40% der Gebäudelänge und in einer Breite von jeweils max. 3m zulässig.

(9) Pro Dachfläche (siehe § 9 Abs. 1) sind max. sechs Dachflächenfenster mit max. 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.

(10) Als Dachdeckung sind ausschließlich Stehfalzdecker zulässig.

(11) Abweichend von den Festsetzungen Abs. 1 bis Abs. 10 werden die vorhandenen Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckungen, Dachauf- und Einbauten der bereits bestehenden Gebäude im WA 4 als Bestand festgesetzt.

**§ 10 TIEFGARAGE, STELLPLATZE UND ZUFAHRTEN**

(1) Im WA 1, WA 3 und WA 4 sind die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen oberirdisch anzubringen.

(2) Im WA 2 sind die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage innerhalb des Bauräume sowie in der dafür festgesetzten Umgebung der Flächen für die Tiefgarage „TGa“ anzubringen.

(3) Abweichend von Abs. 1 sind im WA 1 und WA 3 ebenfalls Tiefgaragen zulässig, wenn die Rampenanlagen und unterbauten Flächen in den Bauräumen oder den für oberirdische Stellplätze festgesetzten Bereichen angeordnet werden.

(4) Öffentliche Stellplätze sind oberirdisch nur in den dafür festgesetzten Flächen im öffentlichen Straßenraum zulässig.

(5) Zu- und Ausfahrten der Stellplätze auf Privatgrund sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

(6) Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg sind pro Wohneinheit 1,2 Stellplätze nachzuweisen.

(7) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für die Tiefgarage und die Stellplätze und von den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(8) Die Decken der Tiefgarage sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 60 cm abzusenken und ebenso hoch mit einem feingereinigten Bodenbelag zu überdecken.

(9) Die Tiefgaragenrampe ist einschließlich ihrer Aufstellfläche zu überdecken.

(10) Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind innerhalb der Bauräume, in der Tiefgarage, oder in den für Nebenanlagen zulässigen Flächen unterzubringen. Für Besucherinnen und Besucher sind im Bereich der Hauszugänge/Fahrradstellplätze in geringfügiger Anzahl auch außerhalb des Bauräume als offene Fahrradstellplatzanlagen zulässig. Der Nachweis von Abstellbäumen nach Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt hiervon unberührt. Be- und Entlüftungseinrichtungen der Tiefgarage und Tiefgaragenein- und -ausgänge sind nur in Verbindung mit Gebäuden oder am Rand von Freiflächen zulässig. Entlüftungseinrichtungen in den Freiflächen sind in ausreichendem Abstand zu sensiblen Nutzungen wie Spielplätze und Wohnungsgärten anzubringen.

**§ 11 NEBENANLAGEN, TRAFOSTATIONEN**

(1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume, in den für oberirdische Stellplätze festgesetzten eingegrünteren Bereichen, in westlicher Verlängerung der TG-Rampe, sowie unterirdisch in den Flächen für die Tiefgarage (TGa) zulässig.

(2) Abweichend von Abs. 1 sind folgende Anlagen außerhalb der Bauräume zulässig:

a) Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),

b) eine (Retungs-) Erschließung für die Nutzer der Tiefgarage,

c) temporäre Aufstellflächen für Mülltonnen,

d) Möblierungen im Bereich der beiden Platzflächen.

(3) Die vorhandene Trafostation gegenüber der Einmündung der Von-Foury-Straße bleibt erhalten und ist in der bestehenden Form zulässig.

**§ 12 EINFRIEDLUNGEN**

(1) Einfriedungen im Planungsgebiet sind nur im WA 1 und WA 3 und WA 4 zulässig.

(2) Einfriedungen im WA 1 sind ausschließlich zur Abgrenzung des vorgesehenen Gemeinschaftshofes zwischen den Gebäuden, als Mauern oder blickdichte Sichtschutzelemente mit einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen am oberen Geländeanhöhenpunkt, zulässig.

(3) Einfriedungen im WA 3 sind ausschließlich zur Abgrenzung der privaten Wohnungsgärten südlich des Gebäudes zulässig. Einfriedungen im WA 4 sind ausschließlich zur Abgrenzung der Spielfläche der Kinderkrippe. Sie sind als - sockellose, vor- und hinterpflanzte, verzinkte, Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedungen und Oberkante Boden ist ein Abstand von mindestens 15cm wegen Durchlässigkeit für Kleintiere freizulassen.

**§ 13 WERBEANLAGEN**

Die Werbeanlagen der Stadt Ebersberg gilt auch im Umgriff des Bebauungsplans.

**§ 14 DINGLICH ZU SICHERNDE FLÄCHEN**

Die mit Planzeichen festgesetzte Leitungsrechte im WA 1 am Kurt-Rohde-Platz bezieht sich auf die vorhandenen Mischwasser- und Drainegränäle.

**§ 15 LÄRM-SCHUTZ**

Die Umschließungsflächen der Tiefgaragenrampe sind innenseitig schallabsorbierend auszubilden. Erforderliche Regenrinnen und Garagenein- und -ausgänge sind lärmmäßig auszubilden.

**§ 16 GRÜNORDNUNG**

(1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abweichungen von den Standorten und der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind, vor allem im Zusammenhang mit Anforderungen an Rettungswege, möglich, soweit der Charakter einer Baumgruppe bzw. Rasterpflanzung erhalten bleibt.

(3) Für nicht bebauete Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.

(4) Im öffentlichen Straßenraum zu pflanzende Bäume sind im Grünordnungsplan legemäßig festgesetzt. Geringfügige Abweichungen vom Standort sind zulässig. Zur Bepflanzung von Baumgruppen sind Bäume gleicher Art zu verwenden.

(5) Bei Pflanzung von großen Bäumen (l. Wuchshöhe 1) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleineren Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumschalen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Für die mit Planzeichen oder Text festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus den nachfolgend aufgeführten Listen zu verwenden. Die in der konkreten Planung zur Ausführung kommenden Arten sind mit dem Stadtgartenamt letztendlich abzusimmen.

**BAÜME I: WUCHSHÖHEN**

Größtkrone, heimische Laubbäume	Bergahorn	Spitzahorn
Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm mit Ballen	Acer platanoides	Birke
Acer pseudoplatanus	Aesculus hippocastanum	Gefüllblühende Rosskastanie
Betula pendula	Fraxinus excelsior	Eiche
Juglans regia	Platanus acerifolia	Walnuss
Quercus robur	Tilia cordata	Plataner
Tilia tomentosa	Tilia tonantosa	Stieleiche
		Winterlinde
		Silberlinde

**BAÜME II: WUCHSHÖHEN**

Klein- und mittelgroße, heimische Laubbäume	Feldahorn	Rotblühende Kastanie
Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm mit Ballen	Acer campestre	Hainbuche
Acer carpini	Carpinus betulus	Gefüllblühende Vogelkirsche
Carpinus betulus	Prunus avium 'Pena'	Mehlbeere
Prunus avium 'Pena'	Sorbus intermedia	Obstbäume in Sorten Halb- oder Hochstamm (Kronenansatz 1,80 m) mit Stammumfang 12/14 cm

**SCHNITTHECKEN**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

**HEIMISCHE STRÄUCHER**

Pflanzqualifikation: Höhe 100-150 cm, verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe

Cornus sanguinea	Hartweige
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Höhlener
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

**KLEETERRANZEN**

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis paniculata	Oktober- oder Herbstwaldblume
Lonicera henri	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernebe
Parthenocissus quinquefolia	Engelwurz

Die privaten oberirdisch angeordneten Stellplatzanlagen sind entsprechend Planzeichnung mit Rankgeräten und Kletterpflanzen bzw. Schnitthecken aus standortgerechten Laubbäumen einzugrünen. Als Mindesthöhe ist bei Rankgeräten 2,50 m, bei Schnitthecken 1,50 m einzuhalten.

Mindestens 10% der privaten Grundstücksflächen jedes Baugrundstücks sind mit heimischen Gehölzen gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Die Verwendung fremdländischer Blütensträucher in den Privatgrundstücken ist zulässig. Diese sollten nicht mehr als 40% der Gesamtpflanzung ausmachen. Formschnitthecken - bunlaubiger Laubbäume und Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

(6) Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind die Flächen der Garagenzufahrten, Stellplätze und Frauenzufahrten mit einem wasserundurchlässigen Belag (z. B. Pflaster mit Rastersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

(7) Die öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung Kinderspiel ist als baum- und straßenstandiger Platz mit Spiel- und Erholungsangeboten zu gestalten. Für diesen Baumplatz ist eine einheitliche, standortgerechte Großbaumart vorzusehen.

(8) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbau oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Legemäßig im Grünordnungsplan dargestellte Bäume sind anzurechnen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Art- und Größengleich zu ersetzen.

(9) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet ist oberflächlich oder in überdeckten Riegeln zu versickern. Ausnahmsweise können Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für Riegelversickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

(10) Bei Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können im Anschluss an die Gebäude Wohnungsgärten in den dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden.

(11) Als Sichtschutz und zur Abgrenzung zwischen Terrassen von benachbarten Wohnungsgärten im Sinne von den Erdgeschosswohnungen zugerechneten Sondernutzungsflächen sind maximal 2,00 m hohe blickdichte Sichtschutzelemente, abgestimmt auf die Architektur der Gebäude, zulässig.

(12) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze können zusätzlich zu den Spielplätzen im öffentlichen Raum in den privaten Freiflächen der Allgemeinen Wohngebiete erstellt werden.

(13) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächenstellungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorschriftenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

**§ 17 IN-KRAFT-TRETEN**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 180



## DER STADT EBERSBERG

### BEREICH: KURT-ROHDE-PLATZ (TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14)

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken



03 ARCHITECTEN GMBH / LEX-KERFERS-LANDSCHAFTSARCHITECTEN

AM

BRILMAYER 1. BÜRGERMEISTER