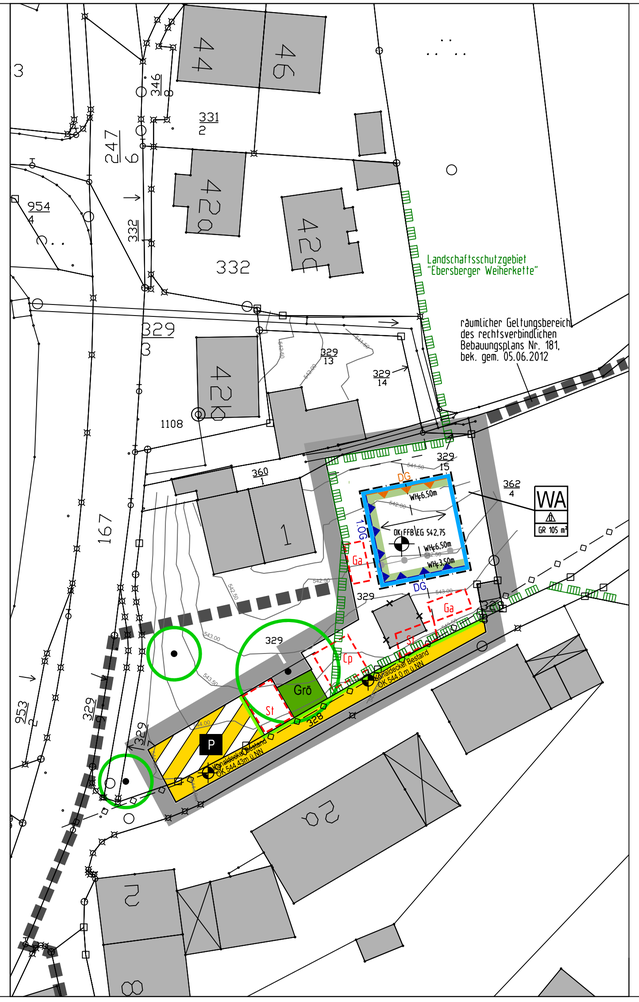

A. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung, hier Wandhöhe

2. Art der baulichen Nutzung

2.3 WA — Allgemeines Wohngebiet - WA -

3. Bauweise

3.1 Baugrenze

3.3 Doppelhaus

4. Maß der baulichen Nutzung

4.3 GR 105 m² — zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier GR 105 m²
Die zulässige Grundfläche darf abweichend um 15 m² durch Terrassen überschritten werden.

4.4 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

4.5 WH_F 6,50 — zulässige Wandhöhe WH_F als Höchstmaß, z.B. WH_F 6,50 (m)
Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
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.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dachform für Hauptgebäude ausschließlich
Symmetrische Satteldächer mit Dachneigung von 23°bis 35°
Zelt-/Walmdächer mit Dachneigung von 15°bis 35°

5.4 Hauptfirstrichtung

5.6 OK FFB EG 542,75 — OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK FFB EG 542,75 (ü.NN)

6. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

6.1 Ga — Fläche für Garagen

6.3 St — Fläche für Stellplätze

6.4 Cp — Fläche für Carports

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 P — Stellplätze öffentlich

8. Grünordnung

8.2 Grö — Öffentliche Grünfläche

11. Immissionsschutz

11.1 Die gekennzeichneten Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989-11 von R'w, res = 35 dB aufweisen.

11.6 DG — Im Dachgeschoss (DG) sind an den gekennzeichneten Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsraumen von Wohnungen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig. Alternativ muss mittels geeigneter Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten, etc. mit einer ausreichenden Tiefe) dafür gesorgt werden, dass 0,5 m vor dem Fenster der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden kann.

11.7 1.OG/DG — Ab dem 1.OG (1.OG) bzw. Dachgeschoss (DG) sind an den gekennzeichneten Außenwänden für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) notwendige Fenster nicht zulässig. Alternativ können die Räume mittels eines Vorbaus (verglaste Loggien, Wintergärten mit ausreichender Tiefe, etc.), Schiebeläden oder dergleichen vor den Lärmeinwirkungen geschützt werden. Wahlweise kann auch mittels einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage dafür gesorgt werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

Ansonsten gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 181 "Mühlweg", in der Fassung vom 08.05.2012, rechtsverbindlich seit 05.06.2012.

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Landschaftsschutzgebiet "Ebersberger Weiherkette"

3. Bestehende Grundstücksgrenzen

4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5. Abwasserleitung unterirdisch

7. Bestehende Gebäude bzw. Nebengebäude

8. Baumbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

9. 329 — Flurstücksnummer, z.B.329

10. 543.00 — Höhenschichtlinie, z.B. 543,00 (m ü.NN)

21. Kanaldeckel Bestand OK 544,0 m ü.NN — Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, hier OK 565,16 (ü.NN)

22. Füllschema der Nutzungsschablone:
1: Art der Nutzung
2: Bauweise
3: Grundfläche

23. zu entfernendes Objekt

24. räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 181

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 28.01.2014 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.02.2014 bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2014 mit der Begründung wurde in der Zeit vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 26.02.2014 bis 26.03.2014 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. 181.1 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. 181.1 "Mühlweg" mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 1.Änderung

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)

den Bebauungsplan 181.1, 1.Änderung in der Fassung vom 13.05.2014 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

....., den .....

.....
Erster Bürgermeister Walter Brilmayer

Bebauungsplan:
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

.....