



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 185.1

„Doktorbankerl“

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

Die Bestimmungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 185 „Doktorbankerl“ gelten auch für den vorliegenden Änderungsbereich Nr. 185.1, sofern keine neuen Festsetzungen getroffen werden. Zur Beurteilung von Bauvorhaben ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 185 in der Fassung vom 11. 12. 2012 mit heranzuziehen.

A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 185.1 „Doktorbankerl“

1. Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

| Parzelle | GR max Hauptanlage | GR max Hauptanlage + Nebenanlagen | GF max | Wandhöhe WH ü NN |
|----------|-----------------------|---|--------------------|------------------|
| 35 | 90 m ² | 175 m ² | 180 m ² | 571,8 m zwingend |
| 36 | 90 m ² | 155 m ² | 180 m ² | 571,8 m zwingend |
| 37 | 90 m ² | 155 m ² | 180 m ² | 572,0 m zwingend |
| 38 | 90 m ² | 155 m ² | 180 m ² | 572,0 m zwingend |
| 39 | 180 m ² | 300 m ² | 360 m ² | 572,1 m zwingend |

2.2 Parzelle 35 – 38: maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude, ein Doppelhaus (= 2DHH) entspricht einem Gebäude

2.3 Parzelle 39: maximal vier Wohneinheiten.

3. Gestaltung der Gebäude

3.1 Für Parzellen 35 bis 39 gelten die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Ziff. 5 des Bebauungsplanes Nr. 185 für Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Die Wandhöhen für die Gebäude der Parzellen 35 – 39 sind aus der Tabelle unter Punkt 2.1 zu entnehmen.

4. Garagen und KFZ-Stellplätze auf Parzelle 39

Die maximal zulässige Größe von Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO beträgt 12,00 x 6,00 m. Es gilt ein verminderter Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.

5. Immissionsschutz

Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

5.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: 1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w,res = 30 dB(A) aufweisen.

5.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: 1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w,res = 35 dB(A) aufweisen.

6. Grünordnung für Parzelle 39

Der zu erhaltende Allee-Baum innerhalb der Ausgleichsfläche A1 an der Westseite des Grundstücks ist mit wirksamen Schutzmaßnahmen an Wurzeln, Stamm und Krone vor Beschädigung und Beeinträchtigung während der Baumaßnahme und der nachfolgenden Nutzung zu schützen.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen für Bebauungsplan Nr. 185.1

1. Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm
Bei Parzelle 35 - 39 wird zur Sicherstellung möglichst ruhiger Schlafverhältnisse zusätzlich zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer, soweit planerisch möglich, auf der lärmabgewandten Gebäudeostseite anzusiedeln und über diese Gebäudeseite zu belüften; werden die genannten Räume auf der lärmzugewandten Gebäudewestseite situiert, so sind diese, soweit möglich, mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über die Gebäude-Nord- oder Gebäude-Südseite zu versehen.

2. Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11.12.2007. Die Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Für die Parzelle 39 gilt gemäß Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg vom 11. Juni 2013 ein verminderter Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 11.06.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Doktorbankerl“ als Bebauungsplan 185.1 „Doktorbankerl“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2013 bis 02.09.2013 gehört.

3. **Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2013 bis 02.09.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

4. **Satzungsbeschluss:**
Der Technische Ausschuss hat am 24.09.2013 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 24.09.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 24.09.2013

(Siegel)

Brilmayer, 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 185.1 – „Doktorbankerl“ erfolgte am 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 24.09.2013

(Siegel)

Brilmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 185.1 - "Doktorbankerl"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Fassung vom 11.06.2013
Fassung vom 24.09.2013

Entwurfsverfasser:

VOITH
ARCHITEKTUR - STADTPLANUNG

Dipl. Ing. Peter Voith, Architekt, Stadtplaner
81669 München, Zeppelinstraße 59
T. +49 (0)89 48 95 68 -70 F. -79
mail@voith-architektur.de
www.voith-architektur.de

München den 24.09.2013

.....
Peter Voith