



WA	O
E	II

WA	O
D	II

WA	O
II	II

M 1:1000



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 185

"Doktorbankerl"

Stadt Ebersberg  
Landkreis Ebersberg

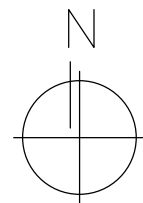
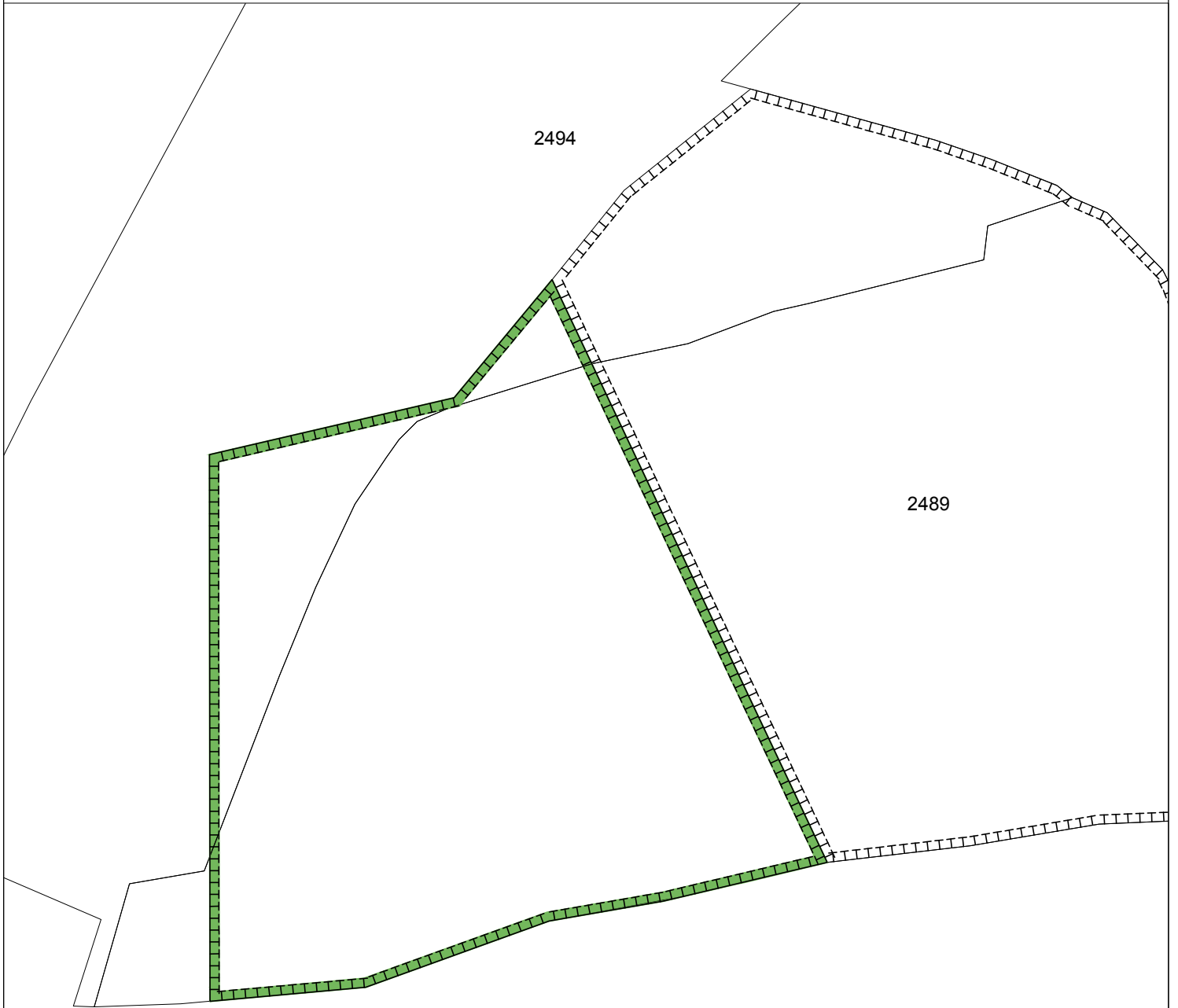
Entwurfsverfasser:

München, 11.12.2012

**VOITH**  
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 185  
"Doktorbankerl"

Ausgleichsfläche Ökokonto  
7.949m<sup>2</sup>



M 1:1000

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 185**

## **„Doktorbankerl“**

### **Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg**

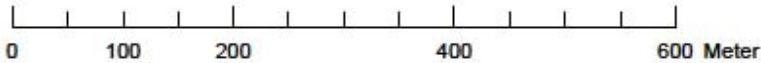
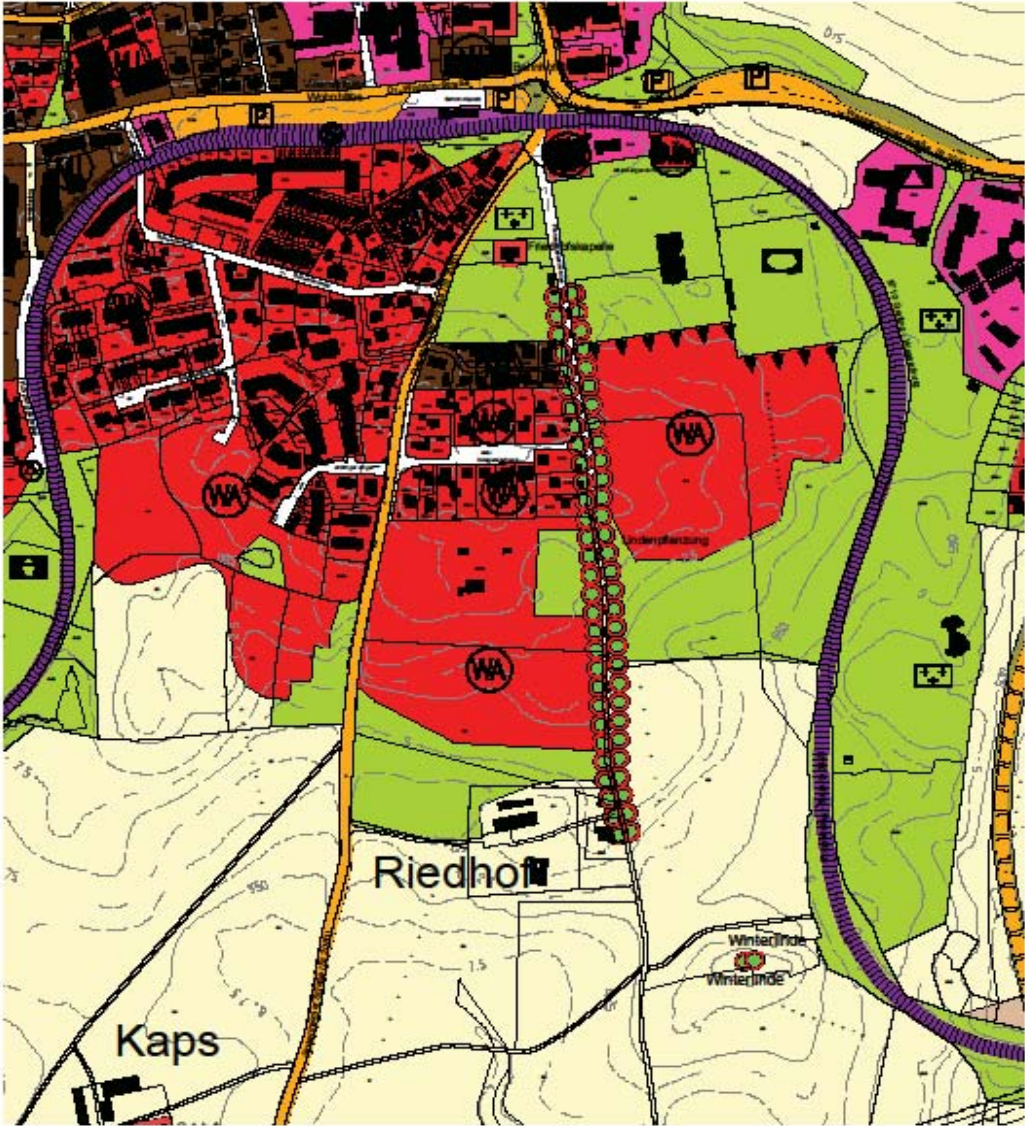
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 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 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

### **Satzung**



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg

Maßstab ca. 1 : 5000





## A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 185 „Doktorbankerl“






### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 185 „Doktorbankerl“
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
Unzulässig sind: Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Fläche für Abfallentsorgung
- 2.3  Fläche für Transformatorenstation

### 3. Bauweise

- 3.1  Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.3  offene Bauweise
- 3.4  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5  nur Doppelhäuser zulässig

### 4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 **GR 110** Maximal zulässige Grundfläche als Summenmaß gem. §19 BauNVO, z.B. 110,0 m<sup>2</sup>, bestehend aus Grundfläche der Hauptanlage sowie Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO .
- 4.2 **GF 240** Maximal zulässige Geschosßfläche gem. § 20 Abs. 3+4 BauNVO, z.B. 240,0 m<sup>2</sup>

#### 4.3 Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung

Parzelle	GR max Hauptanlage	GR max Hauptanlage + Nebenanlagen	GF max	Wandhöhe WH ü NN
01	110 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	572,5 m maximal
02	110 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	572,8 m maximal
03	110 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	573,0 m maximal
04	110 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	573,0 m maximal
05	110 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	572,6 m maximal
06	110 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	572,1 m maximal
07	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	570,5 m maximal
08	110 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	569,9 m maximal
09	150 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	569,5 m maximal
10	150 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	569,6 m maximal
11	90 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	570,1 m zwingend
12	90 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	570,1 m zwingend
13	90 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	570,8 m zwingend
14	90 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	570,8 m zwingend
15	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	571,1 m zwingend
16	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	571,1 m zwingend
17	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	572,5 m zwingend
18	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	572,5 m zwingend
19	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	572,2 m maximal
20	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	571,4 m maximal
21	150 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	570,1 m maximal
22	150 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	570,0 m maximal
23	90 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	571,3 m zwingend
24	90 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	571,3 m zwingend
25	90 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	572,1 m zwingend
26	90 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	572,1 m zwingend
27	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	572,6 m zwingend
28	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	572,6 m zwingend
29	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	572,4 m zwingend
30	77 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	572,4 m zwingend
31	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	572,0 m maximal
32	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	571,8 m maximal
33	150 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	571,1 m maximal
34	150 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	571,1 m maximal
35	600 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	WH gemäß Punkt 5.2.3

4.4 II maximal zwei Geschosse

4.5 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude,  
ein Doppelhaus (= 2DHH) entspricht einem Gebäude

## 5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Seitenproportion der Baukörper:

Gebäuelänge : Gebäudebreite = mind. 1,2 : 1,0 oder schlanker

5.2 Wandhöhe maximal zulässig:

5.2.1 Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Sie ist festgesetzt als Höhe über Normal Null (üNN) und ermittelt in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

5.2.2 Die Wandhöhen für die Gebäude der Parzellen 1 – 34 sind aus der Tabelle unter Punkt 4.3 zu entnehmen.

5.2.3 Die traufseitige Wandhöhe auf Parzelle 35 ist festgesetzt auf maximal 6.50 m in Bezug auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Die bei einem Pultdach entstehende firstseitige Wandhöhe ist festgesetzt auf maximal 9.50 m in Bezug auf die Oberkante der Erschließungsstraße.  
Der Bezugspunkt auf der Straße ist definiert auf der lotrecht zur Bauraumgrenze gelegenen Linie an der Stelle der gemessenen Wandhöhe.

5.2.4 Die Wandhöhen der Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind festgesetzt auf maximal 3.00 m in Bezug auf die Oberkante der Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt auf der Straße ist definiert auf der lotrecht zur Garagenfassade gelegenen Linie an der Stelle der gemessenen Wandhöhe.

5.3 Dachform

5.3.1 Parzelle 01-34:  
symmetrische Satteldächer, Dachneigung 22° bis 28°, Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude, traufseitige Abschleppungen sind nicht zulässig.

5.3.2 Parzelle 35:  
symmetrisches Satteldach, Dachneigung 22° bis 28°, Dachfirst in Längsrichtung des Gebäudes; Pultdach oder Flachdach

- 5.3.3 Garagen und Carports:  
Flachdächer und flach geneigte Dächer, Dachneigung 0° bis 5°
- 5.4 Deckungsmaterial  
Hauptgebäude, SD + PD: kleinteilige Dachplatten in Rot, Braun und Anthrazit, glasierte Dachplatten sind nicht zulässig  
Garagen und Nebenanlagen, FD: begrünt oder bekiest, sichtbare Metalldeckungen sind nicht zulässig
- 5.5 ←→ Firstrichtung bei Satteldächern
- 5.6 Nicht zulässig sind:  
Winkelbauten mit eigener Firstausbildung oder traufseitigen Abschleppungen des Hauptdaches, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten.
- 5.7 Festsetzungen für Doppelhäuser  
Gebäudebreite, zwingend 11.00 m  
Dachneigung, zwingend 27° Grad.  
Wandhöhe, zwingend gemäß Tabelle 4.3


## 6. Garagen und Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- 6.1 Ga Fläche für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 6.1.1 Die maximal zulässige Größe von Garagen beträgt 6.00 x 9.00 m.
- 6.1.2 Garagen sind nur auf den dargestellten Flächen für Garagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen sind ausschließlich Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze, Fahrradstellflächen oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zu errichten.
- 6.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Gebäude zulässig.
- 6.4 Nicht überdachte Stellplätze und private Fahrflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.


## 7. Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  öffentlicher Fuß- und Radweg, wasserdurchlässig befestigt.




7.3  Verkehrsberuhigte Fläche

7.4  Straßenbegrenzungslinie


7.5  Öffentliche Stellplätze


## 8. Immissionsschutz


### Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm


8.1  Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109: 1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$  aufweisen.


## 9. Grünordnung


9.1.1  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 1, Allee an der Rosenheimer Str. auf Fl. Nr. 597/24 Teilfläche, Gmkg. Ebersberg, Aufwertung lt. Umweltbericht


9.1.2  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 2, öffentliche Grünfläche auf Fl. Nr. 597/24 Teilfläche, Gmkg. Ebersberg, Aufwertung lt. Umweltbericht


9.1.3  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 3 auf Fl. Nr. 2489, Gmkg. Ebersberg, Aufwertung lt. Umweltbericht

9.2  Öffentliche Grünfläche mit Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung.

9.3  Öffentliche Fläche als Schotterrasen, zur Aufnahme der Kanaltrasse.

9.4  Vorgartenzone, dieser Bereich ist von Einfriedungen zur Erschließungsstraße freizuhalten. Die Vorgartenzone kann bei Überschneidungen mit dem Bauraum oder den Garagen- und Nebenanlagenflächen bebaut werden.

9.5  zu pflanzender Einzelbaum  
als Straßenbaum im Baugebiet: Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn  
als Alleebaum an der Rosenheimer Straße: Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
als Alleebaum am Gspraiter Weg im Osten: Acer platanoides - Spitzahorn

9.6  Einzelbaum Bestand, zu erhalten

9.7  Private Ortsrandeingrünung

Auf den Parzellen 09, 10, 21, 22, 33, 34 ist auf einem 3.0 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mind. ein Gehölz laut Artenliste Sträucher je 3.0 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können mitgerechnet werden und zählen für zwei Sträucher je Baum der Wuchsordnung II bzw. für vier Sträucher je Großbaum. Die Sträucher können in Gruppen gepflanzt werden.

9.8 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Baum I. oder II. Wuchsordnung lt. Pflanzliste sowie mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

9.9 Bei Bäumen innerhalb befestigter Flächen ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Die Baumscheiben sind wasserdurchlässig abzudecken. z.B. mit gelochten Betonringen

9.10 Im Bereich der geplanten Bäume dürfen keine Sparten verlegt werden, welche die Pflanzung behindern.

9.11 Artenliste:

9.11.1 Wuchsklasse/Wuchsordnung I – heimische, großkronige Bäume > 20 m  
Hochstamm, Stammumfang min.16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea `Briotii`	Scharlach – Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

9.11.2 Wuchsklasse/Wuchsordnung II – heimische, kleinkronige Bäume < 20 m  
Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-/ Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme

9.11.3 Sträucher  
100-150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix caprea</i>	Öhrchenweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Alle heimischen Wildrosenarten

Nicht zulässig:

buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze

Thuja (Lebensbaum) in allen Arten

*Chamaecyparis* (Scheinzypresse) in allen Arten

fremdländische Gehölze

- 9.12 Gehölzrodungen erfolgen zum Schutz von Vogelbruten im Zeitraum von 1.10. bis 28./ 29.02. Erforderliche Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Brutperiode (01.03. bis 01.07.) durchzuführen.  
Als Ersatz für die verlorengelassenen 5 Baumhöhlen sind von einer fachkundigen Person 10 Nistkästen im Plangebiet und der näheren Umgebung aufzuhängen.



## 10. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände.
- 10.2 Stützmauern sind ausschließlich in Naturstein-Trockenmauerwerk zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0.5 m und bei stufenförmiger Anordnung (Terrassierung) im Abstand von mindestens 2.0 m.  
Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen d. h die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

## 11. Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung bestehen, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten.
- 11.2 Zwischen den Grundstücken sind neben Holzzäunen mit senkrechter Lattung auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern nach Artenliste zulässig.
- 11.3 Alle Einfriedungen sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von 15cm, durchlässig für Kleintierwanderungen auszuführen.
- 11.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.10 m ab Oberkante Gelände betragen.
- 11.5 Garagenzufahrten und Vorgartenzonen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

## **B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen für Bebauungsplan**

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. **597/24** Flurstücksnummern (z. B. 597/24)
3.  Parzellennummern (z. B. Nr. 01)
4. 1.5 Vermaßung (z. B. 1,50 m)
5. Wasserwirtschaft
  - 5.1 Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen zu beachten.
  - 5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern und nur über einen gedrosselten Überlauf dem Regenwasserkanal zuzuführen. Drainagewasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Als primäre Lösung soll eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu prüfen. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:  
[http:// www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versickerung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)  
Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.  
[http:// www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)
  - 5.3 Im Zuge der Eingabeplanung sind ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser sowie ein Bewässerungsplan vorzulegen.
  - 5.4 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.

- 5.5 Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
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 einen Hydrantenplan 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. Immissionsschutz
- 9.1 Landwirtschaftliche Immissionen  
Mit landwirtschaftlichen Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist zu rechnen.
- 9.2 Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm  
Bei Parzelle 35 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 Gebäudenord- oder –südseite zu versehen.
10. 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.
11. Großbäume dürfen nur im Abstand von mind. 4.00 m zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche gepflanzt werden.
12. Regenerative Energien / Nachhaltigkeit  
Bei der Energieversorgung soll den regenerativen Energien der Vorzug gegeben werden.  
Durch nachhaltiges Planen und Bauen sowie durch die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen soll der allgemeine Einfluss der bebauten Umwelt auf die menschliche Gesundheit und die natürliche Umgebung reduzieren werden.

13. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
14. 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.
15. Der Erhalt von Obstbäumen im Bestand kann auf die Pflanzpflichten angerechnet werden.
16. Bei Neupflanzungen von Obstbäumen wird empfohlen auf „alte, vom Aussterben bedrohte Bauernsorten“ zurückzugreifen. Für eine entsprechende Beratung stehen der Landschaftspflegeverband sowie der Gartenfachberater des Landratsamtes Ebersberg zur Verfügung.

## **C** Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 08.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Doktorbankerl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2012 bis 02.07.2012 gehört.
3. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2012 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2012 bis 02.07.2012 öffentlich ausgelegt.
4. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 gehört.
5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2012 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am 24.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.
6. **Satzungsbeschluss:**  
Der Technische Ausschuss hat am 11.12.2012 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 11.12.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 11.12.2012

(Siegel)

Brilmayer, 1. Bürgermeister



**7. Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 185 – „Doktorbankerl“ 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. 185 - "Doktorbankerl"**

#### **Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 17.04.2012

Fassung vom 23.10.2012

Fassung vom 11.12.2012

**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 11.12.2012

.....  
Peter Voith