

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung / unterschiedlicher OK Erdgeschossfußboden

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 310 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, z.B. GR 310 (m²)
3.2 WH_F,25 zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden EG, hier WH_F,25

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

- 4.1 Baugrenze
4.2 nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig
4.3 nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFÄHIGKEIT

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1 Gehölzbestand, zu erhalten
6.2 zu pflanzende Bäume / zu pflanzende Gehölze
6.3 Fläche für Anpflanzungen - Ortsrandeingerünung
6.4 Pflanzflächen mit Erhaltungsbinding
6.5 private Grünfläche, C: Böschungssaum
6.6 private Grünfläche, A: Ausgleichsfläche/Bühnwiese, B: Ausgleichsfläche/Feldgehölze
6.7 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Maßnahme zum Ausgleich und zum Artenschutz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 verbindliche First- und Hauptbaukörperichtung
7.2 zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier 12° (Mindestmaß) - 32° (Höchstmaß)
7.3 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 552,75 (m ü.NHN)
7.4 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
7.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. GFL1
7.6 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, z.B. GF 1
7.7 Fläche für mobile Abfallsammelbehälter - M
7.8 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Grundstücksgrenze
2. Flurnummer
3. vorhandene Gebäude, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 548,37 (ü.NN)
5. Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NHN, z.B. 552,50 (m ü.NHN)
6. Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)
7. Füllschema der Nutzungsschablone
8. Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStr
9. Bezeichnung der Bauparzellen, z.B. A
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 i.d.F.v. 16.12.1976, bek.gem. am 15.06.1977
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68 i.d.F.v. 22.03.1983, bek.gem. am 15.01.1986

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
1.1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUNDFLÄCHE
2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung A.3.1 und A.3.2 gilt jeweils für das Baugrundstück, das der gemäß Festsetzung A.1.2 abgegrenzten Fläche entspricht.
2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE
2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Innerhalb der gemäß Festsetzung A.4.2 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig.

4. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

- 4.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
4.2 Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen.
4.3 Die zu pflanzenden Gehölze der Fläche für Anpflanzungen gemäß Festsetzung A.6.3 sind anzurechnen.
4.4 Die Grundstückseingerünung gemäß Festsetzung A.6.3 ist in Form einer freiwachsenden, lockeren und höhengestuften Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen.
4.5 An den gemäß Planzeichen Ziffer A.6.2 festgesetzten Standorten sind standort-heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.6 Mindestpflanzqualitäten:
4.7 Die private Grünfläche gemäß Festsetzung A.6.5 dient der Sicherung der gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützten, bestehenden Böschungssäume.
4.8 Die Gehölzbestände gemäß Festsetzung A.6.1 sind dauerhaft zu erhalten.
4.9 Begrünung von Dächern (Haupt- und Nebenanlagen / Garagen)
4.10 Ausgleichsfläche A (Fl.Nr. 993):
4.11 Ausgleichsfläche B (Fl.Nr. 995):

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach A.7.4 sowie innerhalb der nach A.4.1 überbaubaren Flächen zulässig.
5.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen / der überbaubaren Flächen zulässig.
5.3 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
5.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
5.5 Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie außerhalb der Flächen für Anpflanzungen/Ortsrandeingerünung gemäß Festsetzung A.6.3 und außerhalb der privaten Grünfläche gemäß Festsetzung A.6.4 eine untergeordnete Nebenanlage i.S.des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
5.6 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, SOLARNUTZUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 6.1 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
6.2 Keller sind wasserdicht sowie auftriebsicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
6.3 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.
6.4 Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände kontraktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
6.5 Es sind Pull- und Satteldächer zulässig.
6.6 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

- 6.7 Die geeigneten Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der bebauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
6.8 Zur Herstellung der notwendigen Erschließung sowie für Terrassen unmittelbar am Wohngebäude sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Stützmauern bis zu 0,75 m und Treppen zulässig.

7. EINFRIEDRUNGEN

- 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
7.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sowie der privaten Grünflächen gemäß Festsetzung A.6.5 sind nicht zulässig.
7.3 Es sind nur Maschendrahtzäune und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 8.1 Die Abstandsfläche beträgt 1H, mindestens jedoch 3,0 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

- 9.1 Bau-Schalldämm-Maß R_w,ges Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen ein bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß von R_w,ges = 30 dB erreichen.

INKRAFTRETREN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan verdrängt und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne - Bebauungsplan Nr. 45 i.d.F.v. 16.12.1976, bek.gem. am 15.06.1977 - Bebauungsplan Nr. 68 i.d.F.v. 22.03.1983, bek.gem. am 15.01.1986

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie auf die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg alltagsfremd. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet.
4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben.
6. Auf die Einhaltung der geltenden Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie auf die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
7. Die Flächenversickerung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
8. Die Flächenversickerung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
9. Die Flächenversickerung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
10. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen.

- 12. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag). Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen.

Table with 3 columns: Tree species (e.g., Acer platanoides, Prunus avium), German name (e.g., Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche), and Latin name (e.g., Acer campestre, Prunus avium).

- 13. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten: Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau" zu schützen.

- 14. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

- 15. Immissionschutz: Auf die Schalltechnische Untersuchung bebauungsplan Nr. 211 "westlich Hohenlindener Straße und östlich Schwabener Straße" Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, Juli 2022, Projekt-Nr. 2536-2022 / VA-A, C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, wird hingewiesen.

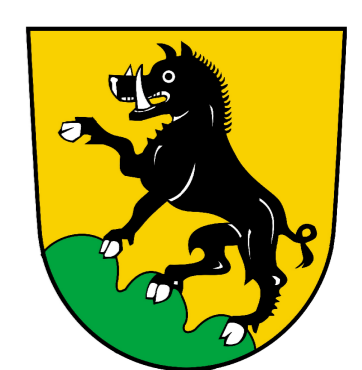
- 16. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.

- 17. Solarnutzung: Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.211 beschlossen.

STADT EBERSBERG
Landkreis Ebersberg
Bebauungsplan Nr. 211
"westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße"



Plandatum: 26.02.2024
Die STADT EBERSBERG erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9 und 10 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) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.
Urich Proske, Erster Bürgermeister



Norden
Maßstab 1:500
Geobasisdaten: Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)