



# STADT EBERSBERG

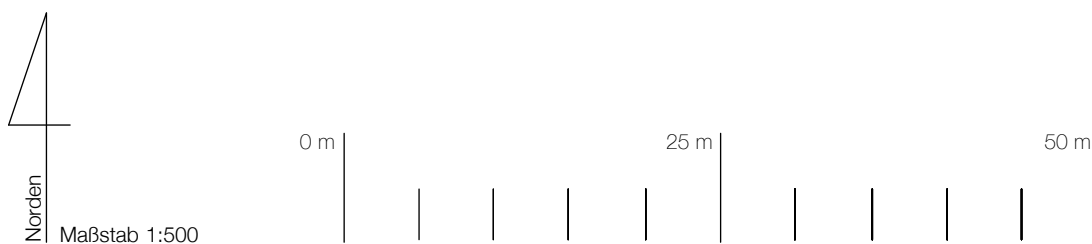
BEBAUUNGSPLAN NR. 212

"NÖRDL. DR.-WINTRICH-STR. / SÜDL.  
ROTWANDSTR. / WESTL. HOCHRIESSTR."

Im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB

## Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

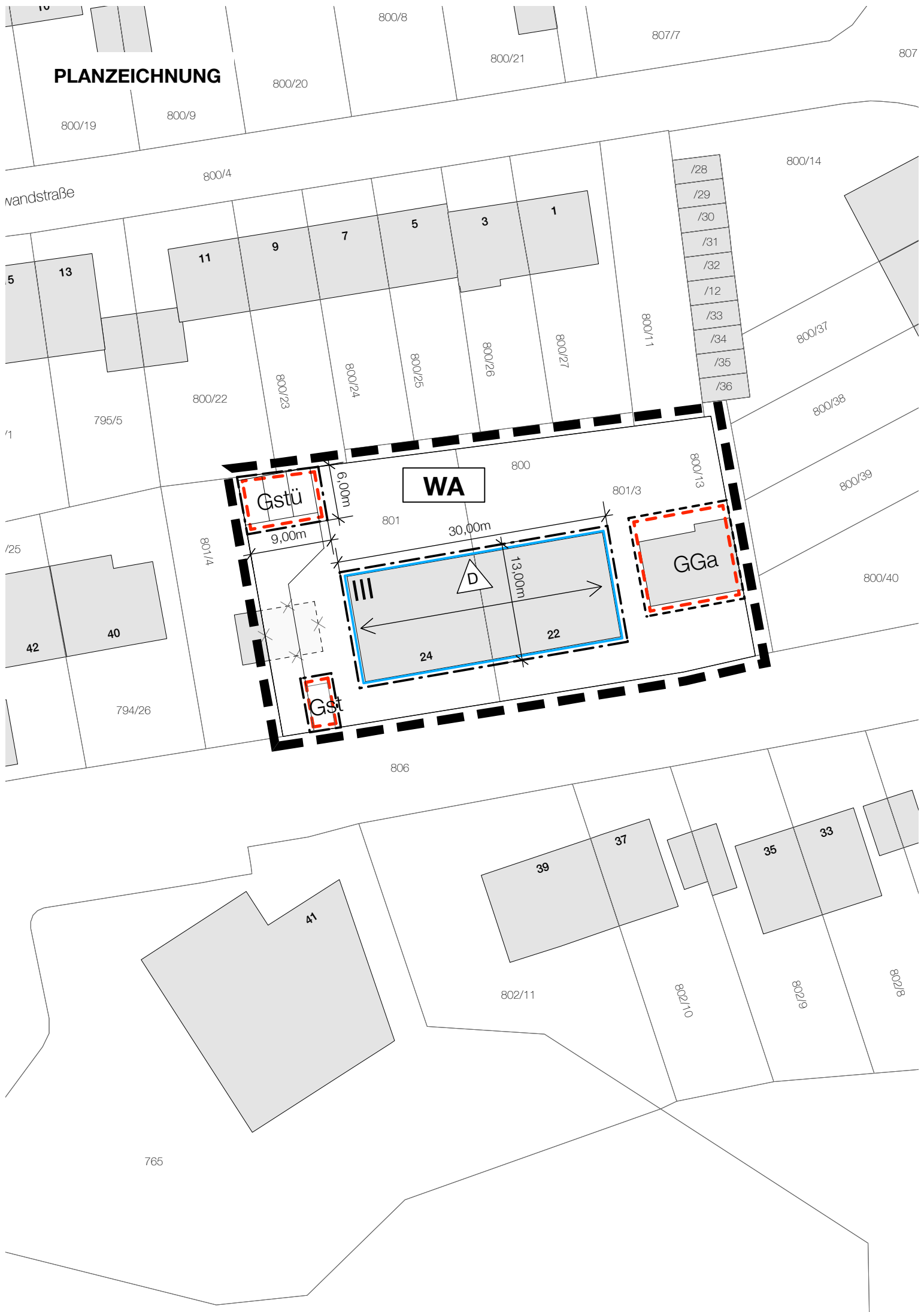


### von Angerer Architekten und Stadtplaner

Perhamerstraße 66 | 80687 München | Tel: 089 - 561602 |  
Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 08.10.2019  
geändert am 12.05.2020  
geändert am 15.09.2020

# PLANZEICHNUNG



Die Stadt Ebersberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR, gefertigten Bebauungsplan Nr. 212 "nördl. Dr.-Wintrich-Str. / südl. Rotwandstr. / westl. Hochriesstr." im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

## **S a t z u n g .**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 III maximale Anzahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse)

#### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- 3.1  nur Doppelhäuser zulässig

- 3.2  Baugrenze

#### **4. Sonstige Festsetzungen**


- 4.1  Geltungsbereich

- 4.2  Flächen für Garagen Stellplätze

- 4.3 GGa Gemeinschaftsgarage




- 4.4 Gst Gemeinschaftsstellplatz

- 4.5 Gstü Gemeinschaftsstellplatz überdacht

- 4.5  Firstrichtung

- 4.6  Maßangabe in Meter (z.B. 13,00 m)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  bestehender Baukörper
2.  abzubrechender Baukörper
3.  bestehende Flurgrenze
4. **24** Hausnummer (z.B. Hausnummer 24)
5. 801 Flurnummer (z.B. Flurnummer 801)

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

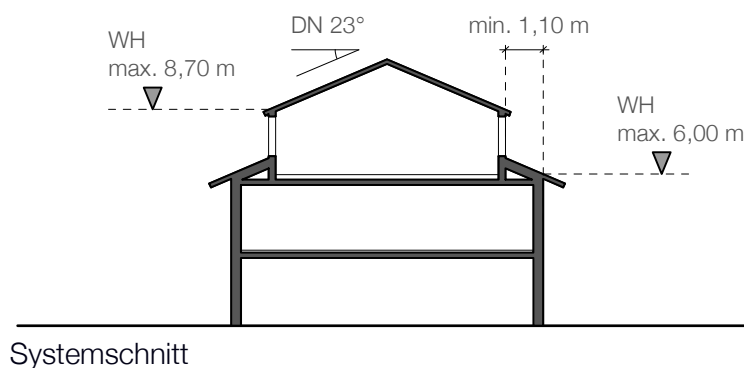
### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzten maximalen Wandhöhen bestimmt.
- 1.3 Die festgesetzten Wandhöhen bezieht sich auf das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### 2. Gestaltung

Es wird folgender Haustyp festgesetzt:

- Für den Hauptbaukörper werden zwei Vollgeschosse mit Satteldach (23° Dachneigung) und eine maximale Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt.
- Für das Laternengeschoss wird ein Satteldach (23° Dachneigung) und eine maximale Wandhöhe von 8,70 m festgesetzt.
- Die Außenwand des Laternengeschoss muss an den beiden Traufseiten um mindestens 1,10 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers zurückgesetzt, an der Kommunwand bis an die Grenze und an der Giebelseite bis an die Außenwand des Hauptgebäudes gebaut werden.
- Beim Zurücksetzen des Laternengeschosses bei der Giebelwand kann über dem 1. Obergeschosses des Hauptgebäudes eine Terrasse angelegt werden.
- Die Laternengeschosse der beiden Haushälften müssen profilgleich aneinander gebaut werden.



### **3. Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Die überdachten Stellplätze dürfen mit einer offenen Überdachung (Carport) überdeckt werden und sind mit heimischen Gehölzen zu beranken.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Niederschlagswasserbehandlung**

Das auf der Dachfläche des Carports anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit unter Beachtung der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu versickern.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 08.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 15.09.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2020, samt Begründung in der Fassung vom 15.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:

(Siegel)

Ebersberg, den .....

.....  
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am .....  
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Ebersberg, den .....

.....  
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister