

PRÄAMBEL

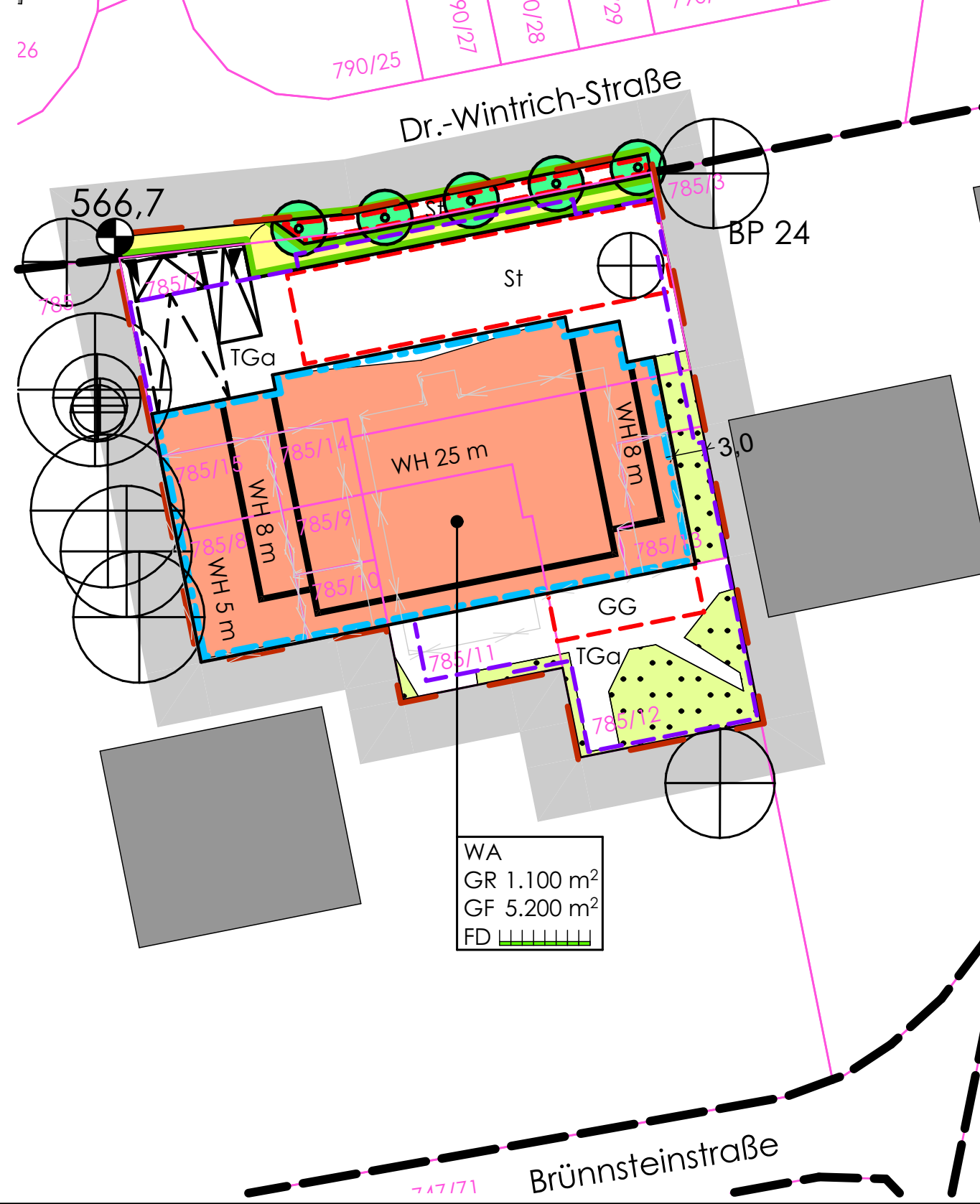
Der Stadtrat der Stadt Ebersberg erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 A "Dr. Wintrich Straße 45, 47, 49" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 24 "Südwest-Punkthäuser".

PLANTEIL I VON II

PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- (§ 9 Abs. 7 und § 12 Abs. 3 BauGB)
- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.1. GF 5.200 m² Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 5.200 m²
- 2.2. GR 1.100 m² überbaubare Grundfläche, z.B. 1.100 m²
- 2.3. WH 5 m Wandhöhe in Metern über dem Höhen Bezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 5 m NHN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1. Baugrenze

4. GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 81 BayBO)

- 4.1. FD Flachdach Dachneigung bis 5°

5. VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2. Straßenbegrenzungslinie
- 5.3. Ein- und/oder Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB)

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1. Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.2. Dachbegrünung herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.3. Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. SONSTIGES

- 7.1. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, deren Zugänge und Einfahrten
- 7.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 7.3. Stellplätze
- 7.4. Gastgarten
- 7.5. Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 7.6. Überdachte Rampe
- 7.7. Rampe
- 7.8. Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN, z.B. 566,7 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. angrenzender Bebauungsplan
2. Gebäudebestand
3. zu entfernendes Gebäude
4. Grundstücksgrenze
5. Flurstücksnummer, z.B. 785 / 11
6. vorgeschlagene Form der Baukörper
7. vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichen Kronendurchmessern)
8. begrünte Flächen auf Baugrundrücken
9. Maßzahl, 3,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst neben den Flächen hinter der südlich verlaufenden Straßenbegrenzungslinie auch den Bereich an der Dr. Wintrich-Straße, der in der Planzeichnung mit der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Planzeichen A 7.3) gekennzeichnet ist.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.3. Einzelhandelsnutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet auf das Erdgeschoss beschränkt zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen und bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,97 überschritten werden.

3. Baugrenzen, Durchgang

- 3.1. Die südliche Baugrenze darf innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche durch die Terrasse eines Gastgartens um bis zu 4,5 m überschritten werden.

4. Höhenentwicklung

- 4.1. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 566,7 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).
- 4.2. Der obere Bezugspunkt entspricht der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der Dachhaut.
- 4.3. Die festgesetzte Wandhöhe im Bereich des obersten Geschosses darf durch Dachaufbauten um bis zu 3,5 m überschritten werden.
- 4.4. Die festgesetzte Wandhöhe in den Bereichen mit 5 m und 8 m zulässiger Wandhöhe darf durch eine Pergola mit Schichtschutz um bis zu 3 m überschritten werden.

5. Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 5.1. Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- 5.2. Dachaufbauten müssen von der Dachtraufe der Nordfassade mindestens um 1 m, an allen anderen Fassaden um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhäuschen und dürfen einen Anteil von 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

- 5.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung gem. D.11.8 zu kombinieren. Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die zulässige Oberkante um bis zu 1,5 m überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurücktreten.

6. Abstandslächen

- 6.1. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO bestimmen die im Bebauungsplan zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen das Maß der Abstandslächentiefe.

7. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze

- 7.1. Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Wege.
- 7.2. Tiefgaragen, deren Zufahrten und Zugänge sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 7.3. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage (einschließlich Rampenbereich) ist einzuhausen.
- 7.4. Stellplätze sind im Planungsgebiet gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg nachzuweisen.

8. Werbeanlagen

- 8.1. Werbeanlagen sind nur am Gebäude an der Nordfassade im Erdgeschoss in einer Größe von 10% der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite mit einer Schriftgröße von bis zu 1,5 m zulässig.
- 8.2. Blinkende und laufende Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9. Abgrabungen

- 9.1. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

10. Schallschutz

- 10.1. Die schallartigen Bauteile (Innenwände und Decke) der Tiefgarageneinhausung sind, beginnend ab der Zufahrtsöffnung der Tiefgarage, hochschallsorbierend auf einer Länge von mindestens 10 m mit einem Schallschallsorptionsgrad von alpha ≥ 0,8 zu verkleiden.
- 10.2. Die Fahrbahnoberfläche der Kfz-Fahrgassen ist asphaltiert auszuführen.

11. Grünordnung

- 11.1. Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.11.3 zu entsprechen.
- 11.2. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Baugründe gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
- 11.3. Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm
 - Sträucher, Solitär, 2x verpflanzt, mind. 40 - 100 cm
- 11.4. Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen“ sind als blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. D.11.3 in der folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb dieser zu begrünenden Flächen sind Feuerwehrauflastflächen sowie erforderliche Licht- und Lüftungsschächte für Kellergeschosse und Tiefgaragen bis zu einer Fläche von 10 % zulässig. Schotter, Kies oder ähnliche Beläge insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind nicht zulässig.
- 11.5. Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Vegetationsflächen sind mit einer mind. 0,8 m mächtigen, belebten Oberbodenschicht zu überdecken.
- 11.6. Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäumen sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume zulässig. Die erforderliche Neupflanzung ist entsprechend den Güteanforderungen gem. D.11.3 zu erbringen.
- 11.7. Bei Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 2 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen.
- 11.8. Das Flachdach des Wohngebäudes ist auf 60 % der Dachfläche extensiv mit heimischen Arten (Kräuteranteil mind. 50%) zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 20 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht bestehen.
- 11.9. Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie überwiegend fensterlose Gebäudelassaden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.10. Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit Ausnahme der Zufahrten mit sickerfähigen Belägen (wie z.B. offen gefügtem Pflaster oder Sickersteinen) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.
- 11.11. Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist auf dem Vorhabenflurstück zu versickern. Eine Rigolen-Versickerung ist zulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1. Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2. Grundwasser

- 2.1. Soweit Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebsrisiko herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseranstrich zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwerkserhaltung.
- 2.2. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserstände obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

3. Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 3.1. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENcW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 3.2. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppentrittöffnungen, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend nachzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden.
- 3.3. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Ebersberg.

4. Bodenschutz

- 4.1. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

5. Grünplanung und Baumschutz

- 5.1. Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 5.2. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen.

6. Pflanzliste

- 6.1. Laubbäume
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.

7. Denkmalschutz

- 7.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8. Hinweise zum Schallschutz

- 8.1. Der Betrieb der gastronomischen Nutzung (einschl. Außenbewirtschaftungsflächen) ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
- 8.2. Die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Kfz-Stellplätze (u.a. Kundenverkehr der gastronomischen Nutzung) ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
- 8.3. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz für Außen- und Innenbauwerke ist nach Art. 62(1) Satz 1 BayBO im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Mindestanforderungen aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018, Schallschutz im Hochbau sind zu beachten.
- 8.4. Regenern im Bereich der Zu- und -Ausfahrt sind lärmarm (z.B. mit einem gummielagerten Überlastmat) auszuführen.
- 8.5. Die gebäudetechnischen Anlagen, welche im Planungsgebiet errichtet werden, sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
- 8.6. Soweit ein Tiefgaragensor vorgesehen wird, ist es entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit gummielagerten Stoßkanten, Gummipuffern und kärmern Antriebsaggregaten) auszuführen. Durch Wartung des Tores ist eine Vermeidung von relevanten Geräuschen bei Toraktivierungen zu gewährleisten. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit einer Torscheißeranlage (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Das Bedienelement zur Öffnung des Tiefgaragentores ist so anzuordnen, dass es, ohne den PKW zu verlassen, benutzt werden kann.

9. Sonstiges

- 9.1. Alle zitierten DIN liegen bei der Stadt Ebersberg zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentscheid des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentscheid des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Ebersberg, den

.....

Ulrich Proke - Erster Bürgermeister - (Siegel)

7. Ausgefertigt.

Stadt Ebersberg, den

.....

Ulrich Proke - Erster Bürgermeister - (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Ebersberg, den

.....

Ulrich Proke - Erster Bürgermeister - (Siegel)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 24 A DR.-WINTRICH-STRASSE 45,47,49
Flurnummern 785/7, 785/8, 785/9, 785/10, 785/11, 785/12, 785/13, 785/14, 785/15

Planstand	Stand	Datum
Vorhaben	14.03.2023	
Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Vorhaben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Entwurf		
Ausgabebeschluss		
Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Satzungsbefehl		

PLANVERFASSER: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Architekturbüro Rinkes GmbH
Kirchenstraße 4
80335 München

VORHABENTRÄGER: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Architekturbüro Rinkes GmbH
Kirchenstraße 4
80335 München