



**STADT EBERSBERG**

## Bebauungsplan Nr. 221 "Bürgermeister-Eichberger-Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB

### TEIL C – BEGRÜNDUNG

Ebersberg, 26.09.2022

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

ENTWURF 26.09.2022

# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass der Planaufstellung / Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt am westlichen Rand der Innenstadt, in einer Entfernung von ca. 400 m zum Marienplatz. Er wird begrenzt durch die Pleiningerstraße im Südwesten, die Floßmannstraße im Norden und Nordwesten, die Bürgermeister-Müller-Straße im Osten und die Grundstücke nördlich der Wildermuthstraße (Bebauungsplan 51.1 "Westlich der Ulrichstraße II") im Süden.

Angeichts des erheblichen Siedlungsdrucks im gesamten Ballungsraum München und vor dem Hintergrund konkreter Bauanträge, die geeignet sein könnten, den Maßstab der umgebenden Bebauung zu verschieben, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 und des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen und zeitgleich begonnenen Bebauungsplans Nr. 220 "Candid-Huber-Straße" die bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass dort, wo es städtebaulich vertretbar scheint, eine moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, und der bestehende Siedlungscharakter dennoch weitgehend erhalten bleiben kann. Im Bereich der Grundschule soll im Hinblick auf eine notwendige zusätzliche Erweiterung eine Aufstockung ermöglicht werden. Das südöstlich an das Schulareal anschließende im städtischen Besitz befindliche Grundstück soll ebenfalls für die Erweiterung der Schule als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Der Umgriff des Bebauungsplans 221 umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 100 m in nord-südlicher und ca. 220 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 2,61 ha. Das Gelände im Geltungsbereich ist auf einem mittleren Niveau von 571 m üNN nur leicht bewegt. Im Bereich Gärten ist der Planungsumgriff stark durchgrünt.

Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. An der Bürgermeister-Eichberger-Straße findet sich auch ein bestehendes Mehrfamilienhaus, ein anderes ist bereits genehmigt und ein weiteres in Planung. Durch die notwendigen Tiefgaragen ergeben sich im Bestand wie bei den Planungen relativ hohe Versiegelungen. Im Nordosten umfasst der Geltungsbereich das Grundstück der städtischen Grundschule an der Floßmannstraße. Im Westen des Umgriffs besteht heute eine kleinere Gärtnerei.

Die Bürgermeister-Eichberger-Straße im Besonderen, aber auch alle anderen anliegenden Straßen sind Wohnstraßen von geringer Leistungsfähigkeit. Das westliche Ende der Bürgermeister-Eichberger-Straße vor der Einmündung zur Pleiningerstraße ist heute so schmal, dass es nur in jeweils einer Richtung befahren werden kann. Im Bereich der Floßmannstraße / Bürgermeister-Bauer-Straße herrscht zu den Stoßzeiten eine merkliche Belastung durch Hol- und Bringverkehr der Grundschule. Im Geltungsbereich wird der bestehende Parkdruck durch ein durchgängiges Parkverbot geregelt.

Der Technische Ausschuss des Stadtrats hat beschlossen, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans der Charakter des Gebiets nicht grundsätzlich verändert werden soll. Um das verträgliche Maß für die städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff zu finden, wurde der Baubestand detailliert erhoben.

Bei den Bauformen herrscht eine große Vielfalt, die in den beiden gemeinsam betrachteten und zeitgleich aufzustellenden benachbarten Bebauungsplänen 220 und 221 vom klassischen Siedlungshaus mit niedriger Wandhöhe und steilem Dach über zweigeschossige Gebäude mit flacherem Dach bis zum dreigeschossigen Flachdachbau mit Staffelgeschoss reicht.



**Bestand - Haustypen**

Steildach, E+D  
Satteldach, II+D  
Flachdach, II + Staffelgeschoss



Die Ausnutzung der Grundstücke im WA liegt überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich (GRZ 0,10 - 0,27), sie erhöht sich bis zu einer GRZ von 0,49 im Bereich des intensiv genutzten, verhältnismäßig kleinen Grundstücks Bürgermeister-Eichberger-Straße 1a. Auch der schon genehmigte Neubau liegt mit 0,29 höher als die Nachbarschaft, die beabsichtigte Planungen mit einer GRZ von 0,42 sogar über dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung.



Bestandserhebungen, GRZ (o.M.)



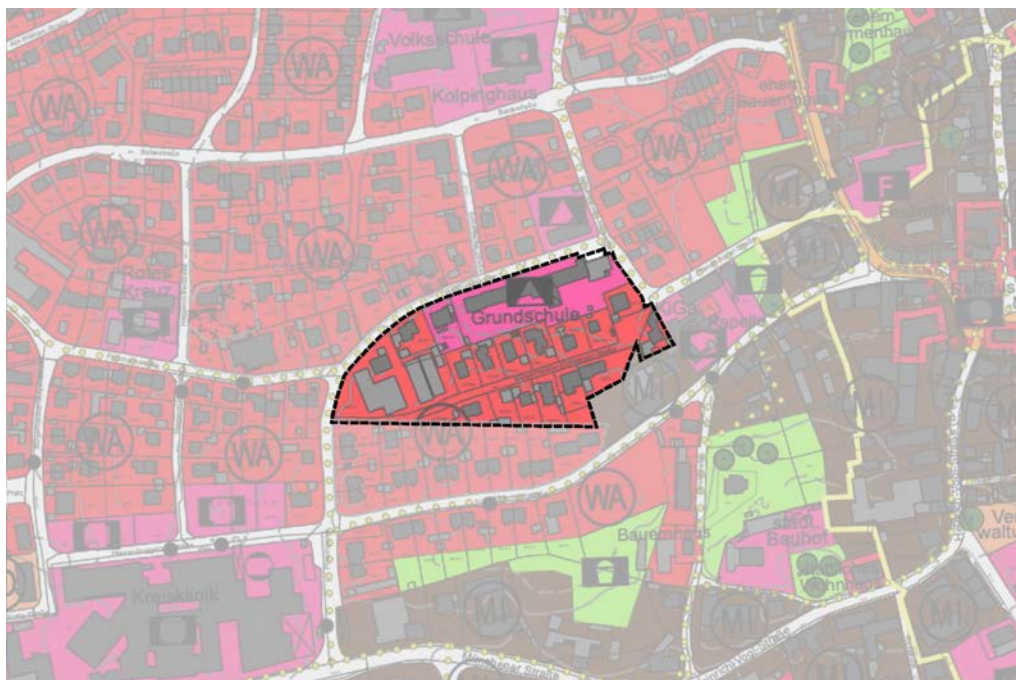
Bestandserhebungen, Wandhöhen (o.M.)



Bestandserhebungen, Dachformen, -neigungen (o.M.)

## 1.2 Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 "Bürgermeister-Eichberger-Straße" liegt unbeplanten Innenbereich. Die Bebauung richtet sich derzeit entsprechend nach § 34 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist der Planungsumgriff als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienend dargestellt. Der neue Bebauungsplan ist weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich im Bereich der erweiterten Gemeinbedarfsfläche ist der Flächennutzungsplan ggf. im Wege der Berichtigung anzupassen.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 221 (o.M.)



### 1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Pfarrer-Bauer-Straße, die ca. 150 m nordöstlich in die Eberhardstraße (St. 2080) einmündet, sowie über die Pleiningerstraße, die im Süden in ca. 180 m Entfernung an die Münchener Straße (ehem. B 304) angeschlossen ist, in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt über das städtische Leitungsnetz durch die Stadt Ebersberg, die Abwasserbeseitigung ebenfalls durch die Stadt über die vorhandene zentrale Kanalisation.

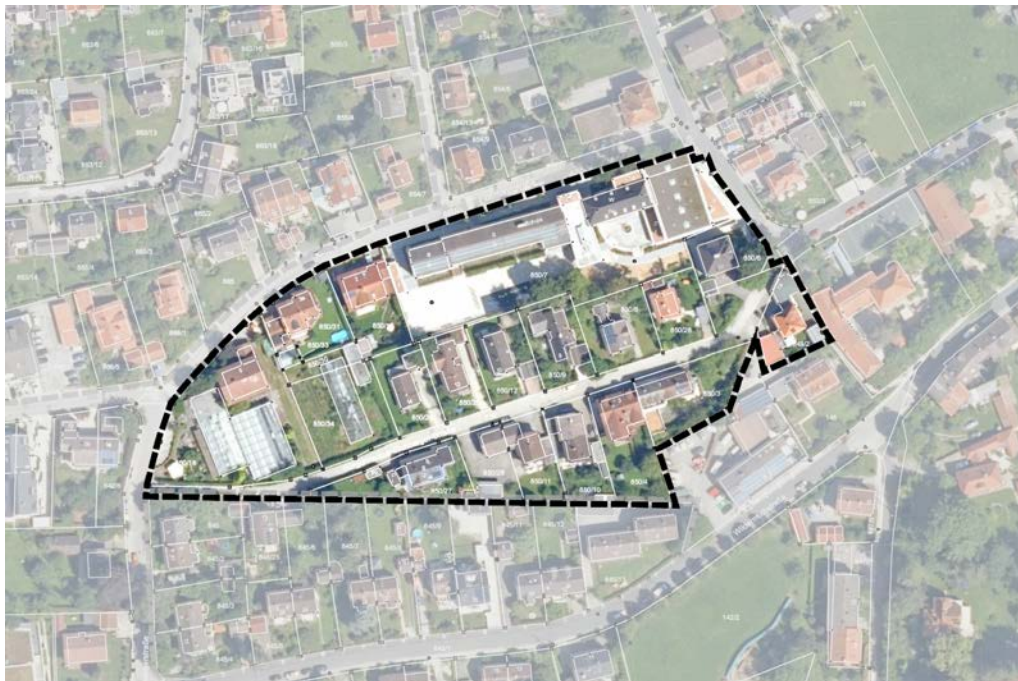
Das Gebiet wird von ... mit Strom und von ... mit Gas versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ...

### 1.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich gibt es keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

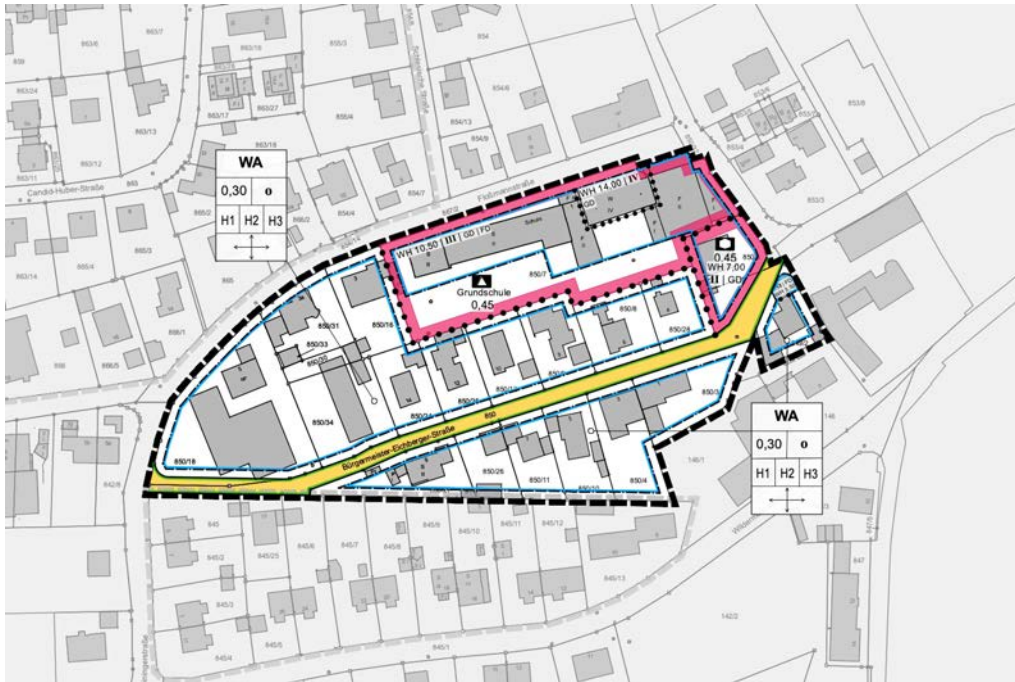
## 2. Ziel und Zweck der Planung



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Mit der Aufstellung soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich so gesteuert werden, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann. In den Augen der Stadt stellt das nunmehr festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einen geeigneten Kompromiss zwischen diesen Zielen dar. Der Bestand auf den als "Ausreisser" empfundenen höher genutzten Grundstücke wird gesichert.

### 3. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 221 (o.M.)

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 849/2, 850 (Verkehrsfläche Bürgermeister-Eichberger-Straße) 850/3, 850/4, 850/5, 850/7, 850/8, 850/9, 850/11, 850/12, 850/16, 850/18, 850/23, 850/24, 850/25, 850/26, 850/27, 850/28, 850/30, 850/31, 850/34, jeweils Gemarkung Ebersberg.

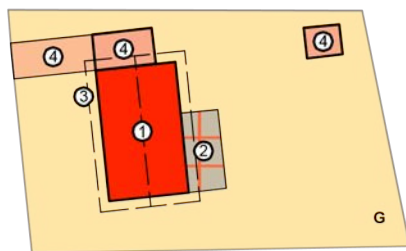
#### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen

#### Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO) von 0,3. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am überwiegenden Bestand und ermöglicht dort, wo es städtebaulich verträglich ist, Erweiterungen oder Nachverdichtungen. Sie bleibt jedoch unter dem zulässigen Höchstmaß nach § 17 BauNVO, um das in weiten Teilen lockere und stark durchgrünte Erscheinungsbild dauerhaft erhalten zu können.



- G** Grundstücksfläche
- A.1** ① GR Hauptgebäude zur Hauptnutzung zählende Flächen von:  $GRZ = 1 / G$
- A.2** ② Terrassen  
③ Dachüberständen **Überschreitung 50 % aus A.1**
- B** ④ Flächen nach § 19 (4) BauNVO z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen **Überschreitung 50 % aus A.1+A.2**

Die zulässige Grundflächenzahl darf überschritten werden durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen und Terrassen, beide zusammen wiederum durch Flächen nach § 19 (4) BauNVO. Das Summenmaß der Versiegelung im WR ist somit eindeutig limitiert auf  $GRZ 0,30 \times 1,5 \times 1,5$  ( $GRZ 2 = 0,675$ ). Auch dieses Maß liegt unter dem möglichen Höchstwert der Baunutzungsverordnung, wie er bei Vorhaben im Umfeld erreicht worden ist.

- Es werden drei Haustypen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren und für die jeweils eine maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** (II – III) (§ 20 BauNVO) sowie **maximal zulässigen Wandhöhe WH (4,50 – 6,80)** und **Firsthöhe FH (10 m)** (§ 18 BauNVO) festgesetzt werden. Mit den festgesetzten Maßen kann für künftige bauliche Entwicklungen vor dem Hintergrund des notwendigen Schutzes vor Starkregenereignissen eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden.

### Mindestgrundstücksgrößen

Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 450 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass auch bei Grundstücksteilungen der Maßstab gewahrt bleibt.

### Bauweise

offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser (§ BauNVO).

### Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung der Höhe der nächstgelegenen öffentlichen als Verkehrsfläche unteren Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe, Festlegung der Sockelhöhe und Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

### Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung durchgehender Bauräume, die zu den öffentlichen Straßen und zur Geltungsbereichsgrenze einen Mindestabstand von 3 m einhalten. (§ 23 BauNVO).

### Abstandsflächen

Es gelten die an der Fassung des alten Art. 6 BayBO orientierten Abstandsflächen der *Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe*.

### Gebäudegestaltung

Um eine ortstypische und verträgliche Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu einer gestreckten Baukörperproportion, zu möglichen Dachaufbauten und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.



## Grünordnung

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Festsetzung einer EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände.

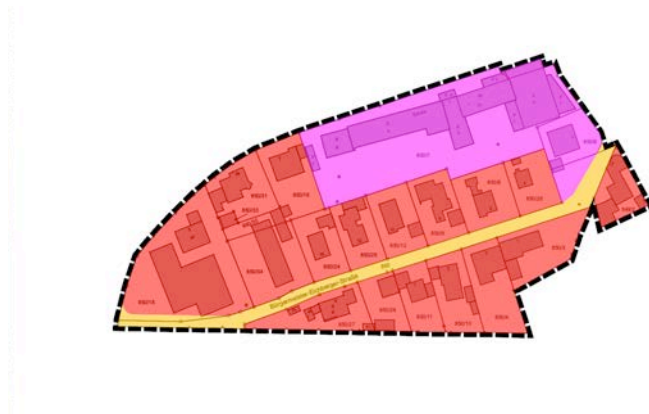
## 4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

## 5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Skizze zur Flächenbilanz (o.M)

<b>Bruttobauland (Geltungsbereich)</b>	2,039 ha	=	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,321 ha	=	64,8 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,557 ha	=	27,3 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,161 ha	=	7,9 %

## 6. Realisierung

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.


### 6.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Ebersberg, 26. Sept. 2022

Germering, 26. Sept. 2022

.....  
Ulrich Proske  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner