



STADT EBERSBERG

Bebauungsplan Nr. 221 "Bürgermeister-Eichberger-Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL B – FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

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

Die Stadt Ebersberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan Nr. 221 "Bürgermeister-Eichberger-Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil
Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text**
- Teil C - Begründung

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. in der Festsetzung B.I.5.2 für die jeweiligen Haustypen angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer) sowie Wand- und Firsthöhe (WH/FH) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß Ziffer 2.1 darf durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen und Terrassen insgesamt bis zu 50% der jeweils zulässigen Grundfläche überschritten werden.
- 2.3 Die nach Ziffer 2.1 und 2.2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden.
- 2.4 Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, deren Grundflächenzahl (GRZ) über dem festgesetzten Höchstmaß liegt, sind zulässig.
- 2.6 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3,00 m.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

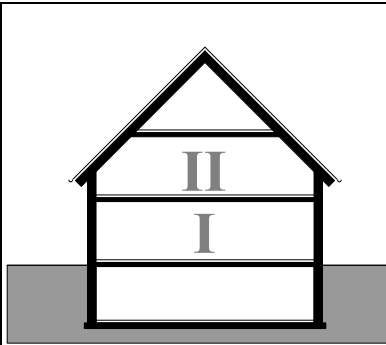
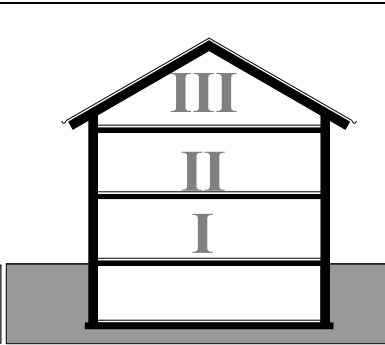
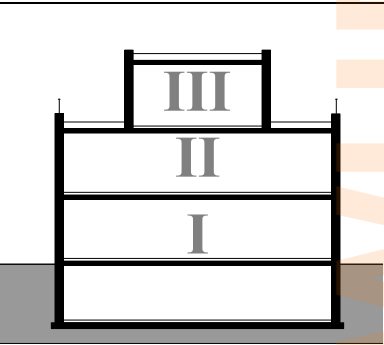
- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.2 Bei Neubauten muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 25 cm über der Oberkante des Geländes unmittelbar am Gebäude liegen.
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei besonderen Geländeverhältnissen kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden.
- 3.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Kellerfenster sind eindeutig unterhalb des Geländes anzuordnen. Die Lichtschächte von Kellerfenstern sind bis zur Geländeoberfläche mit senkrechten Wänden hochzuführen.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Als Mindestgrundstücksgrößen im Geltungsbereich werden festgesetzt:
450 m² je Einzelhaus
250 m² je Doppelhaushälfte

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der Planzeichnung die folgenden Haustypen zulässig (die angegebenen Werte für die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe gelten jeweils als Höchstgrenze):

		
Haustyp 1	Haustyp 2	Haustyp 3
Einzel- oder Doppelhaus	Einzel- oder Doppelhaus	Einzel- oder Doppelhaus
WH 4,50 m FH 10,00 m	WH 6,80 m FH 10,00 m	WH _{II} 6,80 m WH _{III} 10,00 m
II Vollgeschosse (I + I D)	III Vollgeschosse (II + I D)	III Vollgeschosse (II + I Staffelgeschoss)
geneigtes Dach DN max. 50 °	geneigtes Dach DN max. 30 °	Flachdach

- 5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe* in der jeweils gültigen Fassung.

6. Gestaltung

- 6.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten. Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen.
- 6.2 Geneigte Dächer sind mit First über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.
- 6.2 Gauben und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Die Summe aller Quergiebel und Dachgauben einer Dachseite darf 40% der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten.
- 6.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind auch über die max. zulässige Wandhöhe hinaus zulässig:
- auf geneigten Dächern in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend (keine Aufständering!)
 - auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückspringen.

7. Stellplätze

Es gilt die *Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)* der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.

8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Für je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum oder Strauch gem. Pflanzliste unter B.II.3.1 zu pflanzen.

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

- 1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ebersberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.4 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.5 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.
- 2.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 2.7 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.
- 2.8 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

3. Grünordnung

3.1 Empfohlene Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme	
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

- 3.2 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

5. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

Ausgefertigt: STADT EBERSBERG

Ebersberg, den

(Siegel)

.....
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister