



A. PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan 131.4 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich in der Fassung vom den Plan vom 28.02.2000 (Neuaufstellung).

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

□ □ □ Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Vollgeschosse
GR 150.00qm max. Grundfläche, z.B. 150 qm
1 WE max. zulässige Wohneinheit, z.B. 1 Wohneinheit

3. Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. Grünordnung

LB Geschützter Landschaftsbestandteil
Grünfläche mit Pflanzgebot, hier: Obstbaumwiese, Obstbäume lt. Pflanzliste als Hochstämme (Kronenansatz bei mind. 1,80 m), Obstbäume lt. Pflanzliste als Hochstämme (Abstand ca. 10 m) anzustreben, der einen fließenden Übergang des bebauten Bereichs in die freie Landschaft gewährleistet.
o Zu pflanzende Bäume
Laubbäume I. Ordnung lt. Pflanzliste
+ Vorhandene Bäume der eingetragene Baumbestand ist zu schützen
Bi Birke Ap Apfel
Ei Eiche Bn Birne
Ka Kastanie Wa Walnuß
Li Linde Ob Obstbaum
Fi Fichte
zu besetzende Bäume

5. Sonstige Festsetzungen

↔ Firstrichtung
Ga Umgrenzung und Flächen für Garagen und Garagenzufahrten
Ausbildung der Zufahrten als wasserdurchlässiger Belag z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen
▲ Garageneinfahrt
- - - - - Grundstücksgrenze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind nicht zulässig (BauNVO § 1 Abs. 5).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschosfläche ergibt sich aus der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Geschoszahl.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

In den mit "1 WE" gekennzeichneten Bauräumen darf maximal eine Wohneinheit errichtet werden.

3. Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 15 cm über dem bergseitigen Anschnitt des unveränderten, natürlichen Geländes liegen.

Die Wandhöhe darf maximal 6,00 m betragen. Sie wird vom bergseitigen, natürlichen Geländeanschnitt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (BayBO Art. 6 Abs. 3 Satz 2).

Bei zu Tage tretenden Baudenkmälern besteht gem. Art 8 BayDschG eine Meldepflicht an das Landesamt oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt 27 bis 33 Grad.
Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.
Der Dachüberstand darf an der Giebelseite max. 80 cm, an der Traufe 100 cm betragen.
Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
Als Eindeckung dürfen nur naturrote Dachziegel verwendet werden.
Solarthermie- und/oder PV-Anlagen sind parallel zur Dachfläche liegend in geschlossener Rechteckform zulässig (keine abgestuften/abgetreppten Ränder, keine Aufständerränder).
Es sind nur blendfreie Module/Kollektoren (reduzierte Spiegelung) mit dunklem Rahmen zulässig (homogene Fläche, kein Raster erkennbar).

6. Außenwände

Wegen der Nähe zum Baudenkmal der Kapelle und der Lage im ländlichen Weiler werden symmetrisch gestaltete Doppelhaufassaden an der Traufseite nicht zugelassen.
Für Außenwände sind verputzte Wandflächen oder Holzflächen vorzusehen. Andere Materialien, wie Kunststoffe, Faserzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu streichen.

7. Garagen, Stellplätze

Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.
Die Garagenzufahrten sind mit unversiegelter Oberfläche auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundene Decke).
Die maximale Wandhöhe der Garagen ist 2,65 m. Sie wird vom bergseitigen, natürlichen Geländeanschnitt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (BayBO Art 6 Abs. 3 Satz 2).

8. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Festsetzungen
Pflanzungen: jeweils nach Fertigstellung der Gebäude, wobei gilt: ausschließlich standortheimische Gehölze

Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
Gefällte oder abgängige Bäume sind mit einem gleichwertigen Baum nachzupflanzen (lt. Pflanzliste).
Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einschließlich eines Baumbestandsplanes eines Landschaftsarchitekten einzureichen.

Privat genutzte Grünflächen

Vorhandene Hecken (geschnittene Thuja-Hecken, Fichten-Hecken und Hainbuch-Hecken) sind langfristig durch eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen bzw. Sträuchern zu ersetzen. Als Entwicklungsziel ist eine den natürlichen Gegebenheiten der umgebenden Landschaft angepasste "lockere, artenreiche Gehölzstruktur mit einheimischen Gehölzen" zu verwirklichen.
Eine Bepflanzung mit geschnittenen Hecken ist nicht zugelassen.
Im Bereich der Obstwiesen ist ein lockerer Übergang Obstwiese - freie Landschaft anzustreben.
In Teilbereichen ist eine Verwendung freiwachsender Hecken mit einheimischen Gehölzen möglich.
Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist beizubehalten.

Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.
Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus sockellosen, naturbelassenen Holzlatenzäunen bestehen. Sockelmauern und geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen
Eine Versiegelung der Flächen ist zu vermeiden.
Stehen Bäume in Belagsflächen oder näher als 0,75 m an ihnen, so sind diese im Radius von 2,00 m zu unterpflastern. Die Pflasterfugen sind nicht kleiner als 3cm auszubilden.
Zufahrten, Rangierflächen und Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Großpflaster mit breiten Rasenfugen u.ä.) auszuführen.
Einfassungen sind soweit nötig höhengleich mit dem Belag und mit offenen Fugen zu erstellen.

Pflanzliste

Größe und Qualität

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus robur	Stiel- Eiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Juglans regia	Walnußbaum

Laubbäume I. Ordnung, STU min. 18/20, Hochstamm mind. 2 x v.

Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbaum Apfel wie z.B.	Jakob Fischer Schöner von Nordhausen Schöner von Herrenhut Unseldapfel Weißer Klarapfel Croncels Boskop Kaiser Wilhelm Gravensteiner Winterrambur

Obstbaum Birne wie z.B.

Gute Luise Köstliche von Charneu Pastorenbirne Gellerts Butterbirne Fellbacher Mostbirne Gute Graue	Herzkirsche Kasseins Frühe Knorpelkirsche
Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Große grüne Renecode	

Sträucher 60/100, 2x verpflanzt

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sandhorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus Padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. Bauvorsorge und Objektschutz

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16c BauGB ist folgender baulicher und konstruktiver Schutz vor Starkregen und als Hochwasserschutz auszubilden:

- Der Keller ist wasserdicht auszuführen (weiße Wanne)
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (z.B. Lichtschächte, Treppenaabgänge, Kellerfenster, Türen, Mauerdurchleitungen)
- Gebäude sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann.

10. Klimaschutz: Stromversorgung mit Solarenergie

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind nach einer Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweise: Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden im Fall des Vorliegens des Ausnahmetatbestands empfohlen (z.B. Dachhaken, Leihrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik). Die Pflicht kann durch Dritte durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

Nutzung der erzeugten Solarenergie für Elektromobilität
Es wird empfohlen, die Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die elektrische Anbindung solle so vorbereitet werden, dass eine auf den Gebäuden befindliche Solaranlage die eigene Stellfläche mit Solarstrom versorgen kann.

11. Immissionen

Von den landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Feldern in der näheren Umgebung des Baugebiets können störende Geruchs- und Lärmemissionen auf das Planungsgebiet einwirken.

12. Hausgärten

Das Anpflanzen von Obstbäumen und die Errichtung schlicht eingerichteter Haus- oder Wurzgärten wird angeregt.

13. Verteilerschränke und Leitungen

In ihrer Stellungnahme vom 17.12.1992 weisen die Isar-Amper-Werke darauf hin, daß aus Sicherheitsgründen die Kabelverteilerschränke hinter der Randbefestigung der Fahrbahn aufgestellt werden sollten.
Freileitungen sind nicht zulässig.

14. Erschließung

Der Kanalanschluß des südlichen Einfamilienhauses muß vor dem Bezug fertiggestellt sein.

15. Umweltverträglichkeit

Nachdem die zulässige Gmdfläche des Baugebietes i.S.d. §19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter dem Prüfwert nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG liegt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

16. Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit des Bodens zu überprüfen.
es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
Unverschlusstes Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Es ist, wenn es die Untergrundverhältnisse erlauben, flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFriV in Verbindung mit den TRENGV genehmigungsfrei (s. www.fu.bayern.de/wasser/umgang-mit-niederschlagswasser-versickerung/erlaubnisfreie-versickerung/index.htm).
Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Hof- und Stellplätze sind mit durchsickerungsfähigen Baustoffen auszubilden.

17. Denkmalpflege

Treten meldepflichtige Bodendenkmäler zu Tage so sind diese gem. Art.8 BayDschG an das Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Grundstücksgrenze
1062 Flurnummer
+ 15.00 Maßzahl in Metern
B Baudenkmal
- - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
LB geschützter Landschaftsbestandteil

VERFAHRENSVERMERKE

1. EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans (Nr. 131.4) wurde vom TA am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Ebersberg, den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschl. durchgeführt.
Gleichzeitig fand die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ebersberg, den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

3. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am gefasst.

Ebersberg, den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Planfassung vom wurde in der Zeit vom bis einschl. durchgeführt.

Ebersberg, den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§10 BauGB).

Ebersberg, den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

Stadt Ebersberg

Änderungsbebauungsplan 131.4 'Gmaind'

ARCHITEKTURBÜRO CLAUDIA GERN
AKADEMIESTRASSE 19 80799 München
T: 089-38 99 82 25 mail@claudiagern.de
www.claudiagern.de

Maßstab: 1:1000
Planstand: 18.08.2022

