

Stadt Ebersberg

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 203**

## **Südlich der Münchener Straße**

### Mitarbeiterwohnungen für die Kreisklinik

Planfertiger: Arbeitsgemeinschaft

**SCHOBER ARCHITEKTEN**  
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Augustenstraße 73  
80333 München  
Fon +49 (0) 89 954 474 24 -12

mit

**Hahn Wensch Architekten**  
Aberlestraße 18  
81371 München  
Fon +49 (0) 089 30707 801

Auskünfte: Stadt Ebersberg  
Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Tel.: 08092/8255-0  
Fax: 08092/8255-9059

Aufgestellt : 9.10.2018

Geändert:

VORENTWURF  
05.12.2018

Pfarrer-Guggetzer-Straße

842/5

Kreisklinik

Münchener Straße

BP 191

BP 174

BP 149

BP 106

PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000

DIN A4, Norden












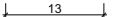
# BEBAUUNGSPLAN NR 203

## Südlich der Münchener Straße

### Mitarbeiterwohnungen für die Kreisklinik

Aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9, 10, und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81. Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), hat die Stadt Ebersberg diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als Satzung beschlossen.





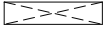


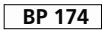

#### **A FESTSETZUNGEN**

1.  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der zu ändernden Gebiete**
2. **WA** **Art der Baulichen Nutzung**
  - 2.1 Zulässig ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Zulässig sind:
    1. Wohngebäude
    2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - 2.2 Im gesamten Geltungsbereich dieser Planänderung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
3.  **Baugrenze**
  - 3.1 Die Baugrenzen dürfen durch Maßnahmen zur Baugrubensicherung und Verbindungsbauwerken in Form von Stegen, überschritten werden.
  - 3.2 Terrassendächer, Wintergärten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
4. **GR** **Maximal zulässige Grundfläche (GR) bezogen auf das Baugrundstück in m²**  
2.630
  - 4.1 Es gilt eine maximal zulässige Grundfläche von 2.630 m².
  - 4.2 Innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen ist eine Tiefgarage mit max. 4.350 m² zulässig.
5. **III** **Maximale Anzahl der Vollgeschosse (z.B. III)**
6. **WH** **Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude (z.B. 10,0 Meter)**  
10,0
  - 6.1 Die Höhe von Hauptgebäuden (WH) ist das Maß von dem Höhenfestpunkt gemäß Planzeichnung in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
  - 6.2 Die zulässige Wandhöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen, Anlagen zu Energiegewinnung, Treppenaufgängen und Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.
7.  **Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen und Wandhöhen**
8. **Dachform, Dachneigung:**  
Im WA-Gebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 6° zulässig.
9.  **Öffentliche Verkehrsflächen**
10.  **Private Verkehrsflächen**  
Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.
11.  **Straßenbegrenzungslinie**
12.  **Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen**
13.  **Ein- und Ausfahrtbereich**
14.  **Höhenfestpunkt in Meter üNN**
15.  **Maßzahl in Meter (z.B. 13m)**

## 16. Grünordnung

- 16.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 4 Bäume (1. oder 2. Wuchsordnung) zu pflanzen.
- 16.2 Es sind nur einheimische, standortgerechte Bauamarten zulässig. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Gattungen Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder), mit Ausnahme von Juniperus communis (einheimischer Wacholder) sind nicht zulässig.

## B HINWEISE

1.  Bestehende Gebäude mit Hausnummer  
Nachrichtlich dargestellt, außerhalb des Geltungsbereiches
2.  Bestehende Flurnummer
3.  Vorhandene Grundstücksgrenze
4.  Vorgeschlagener Baumstandort
5.  Passage / Durchgang
6.  Vorgesehene Querunginsel im Bereich Münchner Straße
7.  Abzubrechende Gebäude
8.  Angrenzender bzw. benachbarte Bebauungspläne (z.B. BP 174)
9.  Vorgesehener Standort für Recyclingcontainer bzw. Wertstoffinsel
10. Unbebaute Flächen, die nicht der Erschließung und Ver-/ Entsorgung dienen, sind dauerhaft zu begrünen. Die Versiegelung ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
11. Die Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen (TGa, Ga und N) sind wenn möglich mit einer Oberbodenbedeckung von mindestens 0,6 Metern auszubilden. In Teilbereichen ist die Überdeckung unterschreitbar.
12. Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind - wenn möglich - außerhalb der Brutzeit, sprich vom 1.Oktober bis 28. Februar durchzuführen.  
Sollte der Abriss außerhalb dieser Zeitspanne nicht möglich sein, so sind vor der Brut-/Zugzeit, jedoch spätestens im Februar, Zugänge zu potentiellen Brutplätzen und Fledermausquartieren zu verschließen und vorhandene Nester zu entfernen und mit baulichen Maßnahmen Vorsorge zu treffen, dass an diesen Stellen keine neuen Nester gebaut werden können.
13. Es gilt den reduzierten Stellplatzschlüssel der Stadt Ebersberg. Pro Wohneinheit sind 1,0 Stellplätze erforderlich. Weiterhin sind auf dem Grundstück 100 Stellplätze für die Kreisklinik Ebersberg nachzuweisen.
14. Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sowie die jeweilige Öffnung der Einfahrtsrampe sollten mindestens 4,50 Meter von Fenstern der Aufenthaltsräume sowie von Terrassenbereichen entfernt angeordnet werden (s. Schreiben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: 4115.030-012/02).
15. Um eine gute Akzeptanz von Fahrrädern als Verkehrsmittel im Wohngebiet zu erzielen, ist der Standort von Abstellanlagen möglichst zielnah, überdacht, beleuchtet und mit guter sozialer Kontrolle durch Passanten zu wählen. Die Fahrradparker müssen so beschaffen sein, dass sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Belange von Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkungen sind ebenso zu berücksichtigen.

## **C      VERFAHRENSVERMERKE**

1.      Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2.      Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung vom .....bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
3.      Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden ( § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
4.      Der Entwicklungs- und Planungsausschuß hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5.      Ausfertigung  
Stadt Ebersberg

.....  
Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6.      Vermerk zur Rechtskraft  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am xx.xx.xxxx. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

.....  
Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister

(Siegel)