



# 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  
Geändert, 18.04.2023

Änderungen gegenüber dem Stand  
vom 26.09.2023  
sind **farbig** hervorgehoben.

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

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

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 mit den Zweckbestimmungen Grundschule bzw. sozialen Zwecken dienend** 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 sowie die Grundfläche von Wintergärten (zulässige Überschreitung bis 15 m<sup>2</sup>) 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 Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, deren Grundflächenzahl (GRZ) über dem festgesetzten Höchstmaß liegt, sind zulässig. **Bei einem vollständigen Abgang ist ein Neubau nur bis zu der als Höchstmaß festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.**
- 2.6 Die zulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen beträgt maximal 3,00 m.

### 3. Höhenlage, Bezugspunkte

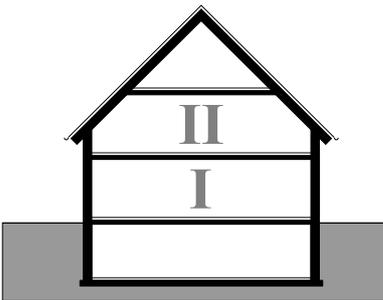
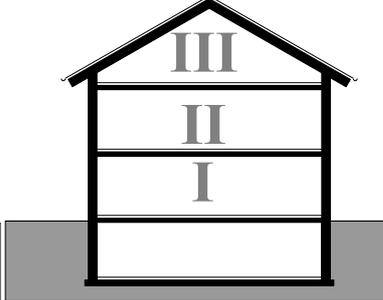
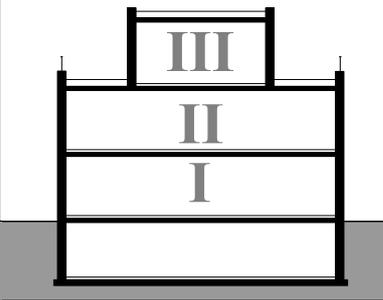
- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von dem für das jeweilige Grundstück festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.2 Bei Neubauten muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 25 cm über der Oberkante des Geländes unmittelbar am Gebäude liegen. Anrampungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses sind zulässig
- 3.3 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände verändert werden. Bei stärker bewegtem Gelände kann im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, die über die reine Einbindung hinausgeht (z.B. Terrassierung).
- 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 m<sup>2</sup> je Einzelhaus  
 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte

### 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 5.1 Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser bzw. eine geschlossene Bauweise 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):

		
<b>Haustyp 1</b>	<b>Haustyp 2</b>	<b>Haustyp 3</b>
Einzel- oder Doppelhaus	Einzel- oder Doppelhaus	Einzel- oder Doppelhaus
WH 4,50 m FH 10,00 m	WH 7,20 m FH 10,00 m	WH <sub>II</sub> 7,20 m WH <sub>III</sub> 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 Fassung vom 13.12.2021.

## 6. Gestaltung

6.1 Neubauten sind mit klarer rechteckiger Grundrissform zu errichten. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche größer oder gleich 130 m<sup>2</sup> muss die Gebäudelänge mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen.

6.2 Geneigte Dächer sind mit First über der Gebäudelängsrichtung auszubilden.

6.3 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 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum oder Strauch gem. Pflanzliste unter B.II.3.1 zu pflanzen.

## 9. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

9.1 Die nutzbaren Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden u. baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, sowie von Bestandsgebäuden bei denen eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfolgt, sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- 9.2 Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten geprüft. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

## **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 Im Geltungsbereich ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- 2.3 Keller und ggf. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen.
- 2.4 Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Empfohlen werden mind. 25 cm über Geländeoberkante.
- 2.5 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu entnehmen (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)
- 2.6 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.7 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- 2.8 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- 2.9 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 zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen ein sicherer Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

- 2.10 Eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung wird empfohlen. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers zu diesem Zweck ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Ebersberg zulässig.
- 2.11 Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.  
Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen  
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger.
- 2.12 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). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- 2.13 Falls eine Versickerung an Ort und Stelle nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden und das Regenwasser gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Menge für die gedrosselte Einleitung wird vom Tiefbauamt vorgegeben.
- 2.14 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)
- 2.15 Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen wird die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ empfohlen.
- 2.16 Eine Begrünung von Dach-oder Fassadenflächen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zur Verbesserung des Lokalklimas wird ausdrücklich empfohlen.
- 2.17 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Be- und Entwässerungsplan einzureichen.
- 2.18 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

### 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

Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden im Fall des Vorliegens des Ausnahmetatbestands empfohlen (z.B. Dachhaken, Rohrrohrverbindungen, 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).

### 6. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden ist für bestimmte Gebäudetypen Pflicht. Auf die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil von Stellplätzen mindestens mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

## 7. Immissionsschutz

- 7.1 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997- 03 zu beachten.  
Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.
- 7.2 Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,8$  nicht unterschreiten. Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.  
Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.  
Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

Ausgefertigt:

STADT EBERSBERG

Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....  
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister