



# STADT EBERSBERG

VORABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 146  
"NACHFOLGENUTZUNG AUTOHAUS"

\*Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund § 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1960 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 440), Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GSO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.\*

SATZUNG  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Zeichnung des Architekturbüros Jocher & Stechl, Marienplatz 25, 83512 Wasserburg a. Inn, vom Juni 2002, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Der Bebauungsplan Nummer 36 wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung  
1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 3 Vollgeschosse)

3. Bauweise, Baugrenzen  
3.1 (WA) Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
4.1 (WA) Straßenverkehrsfläche  
4.2 (WA) Straßenbegrenzungslinie  
4.3 (WA) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

4.4 (WA) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

5. Grünflächen, Grünordnung  
5.1 (WA) öffentliche Grünfläche  
5.2 (WA) private Grünfläche (Hausgärten)  
5.3 (WA) Spielplatz, privat  
5.4 (WA) zu pflanzende Einzelbäume (z.B. APL = Acer platanoides, JRE = Juglans regia, SAU = Sorbus aucuparia, OSH = HS = Obstbaum, Hochstamm)  
5.5 (WA) Baumbestand, zu erhalten  
5.6 (WA) zu pflanzende frei wachsende Sträucher  
5.7 (WA) lockere Strauchpflanzung

6. Sonstige Planzeichen  
6.1 (WA) Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
6.2 (WA) Firstrichtung  
6.3 (WA) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (z.B. ST-5b = Stellplatz, Haus 5b zugewordnet, ST-8 = Besuchersitzplatz)  
6.4 (WA) Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage  
6.5 (WA) Höhenlage Rohfußboden Erdgeschoss m. u. NN (z.B. OK RFB EG = 577,00)  
6.6 (WA) Vorbauzone (Wintergarten)

6.7 (WA) edergeschossige Vorbauzone (Abstellraum)  
6.8 (WA) Bauplan für edergeschossige Geratehäuschen  
6.9 (WA) Maßangabe in Metern (z.B. 1:50)  
6.10 (WA) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
Der Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die maximale Grundfläche der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:  
Haus 1: 260 m²  
Haus 2: 500 m²  
Mittelhaus: 90 m²  
Haus 3: 150 m²  
Haus 4: 380 m²  
Haus 5: 350 m²  
Haus 6: 520 m²  
Haus 7: 370 m²  
Haus 8: 425 m²  
Tiefgarage  
ersch. Zufahrt: 2.050 m²

2. Gestaltung der Gebäude  
2.1 Gebäudegestaltung, Baukörper, Nebenanlagen  
Die in der Planzeichnung eingezeichnete Firstrichtung ist bei allen Gebäuden einzuhalten.  
Der Grundriss muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form ohne Einschnürungen haben.  
Wintergärten und Abstellräume dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Vorbauzonen errichtet werden und, mit Ausnahme von zweigeschossigen Wintergärten an der südlichen Giebelseite von Haus 7, an den Giebelseiten der Häuser 4, 5 und 6 und an der Westseite der Häuser 1 und 5, nicht höher als das Erdgeschoss sein. Die Wintergärten und die Abstellräume an den Traufseiten der Häuser erhalten ein Flachdach und reichen bis UK Balkon.  
Die Wintergärten an den Giebelseiten der Gebäude erhalten ein Putzdach mit

einer Dachneigung von 15 - 20 Grad, Haus 7 und 6 erhalten ein Flachdach und reichen bis UK Balkon.  
Mit Ausnahme der festgesetzten Flächen, auf denen edergeschossige Geratehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² errichtet werden dürfen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig.

2.2 Dachform  
Zulässig sind bei allen Häusern mit Ausnahme Haus 3 symmetrische Satteldächer, bei Haus 3 ist ein Zeltdach zulässig. Die Dachneigung ist für alle Häuser von 21 bis 30 Grad zulässig.  
Beim Mittelhaus zwischen den Häusern 2 und 3 ist ein Flachdach, bei den Häusern 1, 2 und 4 und 0,50 m hohe "Laternenaufbauten" als Stahl-Glaskonstruktion zulässig. Der Aufbau darf maximal 2/3 der Fassade betragen.

2.3 Dachdeckung  
Allgemein zulässig ist eine Pfannendeckung in der Farbe naturrot. Ausnahmsweise sind Laubbäume anzupflanzen (siehe Anleihe).  
2.4 Dachöffnungen, Dachbauten  
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von maximal 1,00 x 1,25 m zulässig.  
Dachschneitte sind unzulässig.  
Dachbauten bis zu einer Breite von 1,40 m sind wie folgt zulässig:  
- Bei Haus 6 eine Dachgaube pro Reihnhaus auf der Südseite.  
- Bei Haus 7 eine Dachgaube pro Reihnhaus auf der Westseite.  
- Bei Haus 8 eine Dachgaube pro Reihnhaus auf der Südseite.  
- Bei Haus 5 ist der Einbau von Giebeln nach Westen zulässig, wenn diese in ihrer Bauart den Giebeln der Häuser 6, 7 und 8 entsprechen.  
Dachbauten bei Edgebauten müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang aufweisen.  
Generell sind Dachbauten erst ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

2.5 Dachüberstände  
Dachüberstände sind an Traufe und Ortsgang höchstens 0,50 m breit auszubilden.

2.6 Gebäudesockel  
Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (Eingangsebene) darf in der Regel nicht mehr als 30 cm über der Oberkante des bestehenden Geländes liegen. In Ausnahmefällen, in denen es der Geländeverlauf erfordert, darf die Oberkante Fertigfußboden der Eingangsebene 50 cm über der Oberkante des bestehenden Geländes liegen.

2.7 Gebäuhöhen, Abstandflächen  
Die Gebäuhöhe an der Traufe wird bestimmt durch den Abstand von OK Rohfußboden im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Nach dieser Definition werden folgende maximale Höhen festgesetzt:  
Haus 1: Nordseite 7,20 m, Südseite 6,50 m  
Haus 2: Nordseite 8,16 m, Südseite 5,43 m  
Mittelhaus: 6,57 m  
Haus 3: Nordseite 10,53 m, Südseite 6,12 m  
Haus 4: 8,10 m  
Haus 5: 8,20 m  
Haus 6: 6,50 m  
Haus 7: 6,50 m  
Haus 8: 6,50 m

Die Tiefe der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO erforderlichen Abstandfläche vor der westlichen Außenwand des Hauses 1 wird um die halbe Breite des entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Weges vergrößert.  
Der Abstandflächenplan sowie ein Plan mit Schnitten der Gebäude sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.8 Außenwände  
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz und in hellen, unauffälligen Farben auszuführen. Zulässig sind auch andere Materialien (z.B. Verkleidungen aus Holz), wenn sie sich in die beabsichtigte Gestaltung des Baukörpers und in das Baugebiet insgesamt einfügen.

2.9 Geländemodellierung  
Zum bestehenden Gelände entlang der gesamten West- und Südseite ist das Gelände harmonisch und ohne Kunstwerke, Böschungen oder Abgrabungen anzulegen. Geländemodellierungen im unmittelbaren Hausbereich bis zu 50 cm Höhe sind gestattet.

2.10 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze  
Für jedes Reihnhaus sind mindestens ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten, pro Eigentumswohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Plätzen zulässig.

4. Mülltonnen, Verteilerschränke, Sporten  
4.1 Freistehende Mülltonnenhäuschen sind nicht zulässig. Für die Eigentumswohnungen ist in der Tiefgarage ein Aufstellplatz für die Tonnen zu schaffen. Eine Übergabestelle für die Müllentleerung dieser Tonnen wurde neben der TG-Ausfahrt festgesetzt. Bei den Reihnhäusern sind die Mülltonnen in den Abstellräumen neben den Eingängen unterzubringen.  
4.2 Falls zum Anschluss der Gebäude Kabelverteilerschränke notwendig sind, müssen diese entweder in die Gebäude oder Zäune integriert oder hinter der Straßen-/ Gehwegbegrenzung auf Privatgrund gestellt werden.  
4.3 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

5. Kanal- und Wasseranschluss  
5.1 Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.  
5.2 Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

6. Grünordnung  
6.1 Grünflächen, Spielplatz und Gartenzonen, Einfriedungen  
Die Grünflächen, der Spielplatz und die Gartenzonen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als einer Mindestfläche von 100 m² ist je angelegten 200 m² Grundstücksfläche ein Kleinbaum SU 14 - 16 oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Ab einer Mindestfläche von 200 m² ist je angelegten 400 m² Grundstücksfläche ein Großbaum, SU 18 - 19, zu pflanzen. (Siehe Anleihe). Der Mindestaufbau ab OK TG-Decke beträgt 50 cm, um die Bäume auf einer Fläche von 9 m mind. 70 cm. Die TG-Decke ist im Bereich der Baumplatzungen zu verstärken.  
Einfriedungen um die Privatgrundstücke auf der Terrassen- und Reihenhäuser innerhalb der Siedlung sind bis zur Höhe von 1,0 m und nur durch Zäune ohne Sockel zulässig. Bei den Balk- und Stützgestellen von Haus 8 und bei den Westgärten (im Bereich des Mäweges) von Haus 5 wird eine Abgrenzung durch eine Schrittnette festgesetzt. Konkrete Details sind unzulässig.  
Einfriedungen der Vorgartenzonen sind nicht zulässig.  
Zur Nachbarbebauung im Westen und Süden sind freiwachsende Hecken, Arten siehe Anleihe, vorzuziehen. Vorhandene Gebölze können mitgepflanzt werden.  
Hecken und Zäune müssen 30 cm Abstand zu Wegen und Straßen haben. Der Abstand zwischen Unterkannte Zäun und Oberkannte Gelände muss mindestens 15 cm betragen (Geländehöhe).

6.2 Fassadenbegrünung  
Fensterlose Fassaden sind zu mind. 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen, Arten siehe Anleihe, zu begrünen.

6.3 Haupterschließung und Stellplätze in der Siedlung  
Vergewebungen sind in versickerungsoffenen Plasterbelägen herzustellen. Die Haupterschließung durch die Siedlung wird asphaltiert, die Einmündungsbereiche von der Dr.-Winrich-Str. und von der Ringstraße werden gepflastert. Die Stellplätze sind versickerungsoffen, mit Rasenpflaster o. ä. anzulegen.

6.4 Erhaltung von Bestandsbäumen und -sträuchern  
Die im Plan bezeichneten Bäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Notwendige Rückschnitte sind außerhalb der Wurzelraumes zu errichten.

6.5 Verkehrsflächen an der Dr.-Winrich- und Ringstraße  
Der Fuß- und Radweg sind in versickerungsoffenen Plasterbelägen anzulegen. Vollständig versiegelte Beläge wie Asphalt oder Ortstein sind nicht zulässig.  
Die Stellplätze sind in Rasenfugenpflaster anzulegen.  
An den im Plan bezeichneten Stellen sind dem jeweiligen Planzeichen entsprechend Laubbäume anzupflanzen (siehe Anleihe).  
Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen.  
Mindestmaß Baumgruben:  
Großbäume: 2,0 m x 2,0 m x 0,80 m; Kleinbäume: 1,5 m x 1,5 m x 0,60 m

6.6 Versickerung  
Unversickerter Niederschlagspresser von Dachflächen und Verkehrsflächen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

6.7 Weg zur Hupfauer Höhe  
Der Weg zur Hupfauer Höhe ist innerhalb des Planungsgebietes mit Mineralbeton zu befestigen.

6.8 Ausgleichsflächen  
Für das über den Bestand hinausgehende Baurecht und die Versiegelung sind Ausgleichsflächen (Größe siehe Ausgleichsflächenberechnung in der Begründung) nachzuweisen. Die notwendige Ausgleichsfläche von 1.406 m² liegt im Bereich des Ausgleichsbauplanes Nr. 1 - Au - Flurnummern 3193, 3194, 3200 und 3201, Gemarkung Oberndorf.

Der Ausgleich für Eingriffe in die Natur im Zuge des geplanten Bauvorhabens erfolgt in Abrechnung mit der Stadt Ebersberg auf dem von der Stadt zur Verfügung gestellten Grundstück.

Die Ausgleichsflächen sind vor Baubeginn mit der Stadt Ebersberg einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vertraglich zu sichern.

6.9 Allgemein  
Die Planung der Gehölze muss spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten erfolgen.

6.10 Anleihe - zu pflanzende Gehölze  
6.10.1 Großbäume 3 x v. H. SU 16-18 cm  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Quercus robur (Eiche)  
Juglans regia (Walnuss)

6.10.2 Kleinbäume, 3 x v. H. SU 14-16 cm  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Weidenröschen)  
Crataegus in Arden (Weißdorn)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus aria (Mehlschneise)

6.10.3 Obsthochstämme SU 12-14 cm in Sorten  
6.10.4 Sträucher, u. a. (x- auch Schnitthecke)  
Acer campestre x- (Feldahorn)  
Buxus laevis (Schmiedelrosestrauch - nicht im Bereich des Spielplatzes)  
Carpinus betulus x- (Hainbuche)  
Cornus mas x- (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinalis (roter Haintraut - nicht im Bereich des Spielplatzes)  
Corylus avellana (Haselnussstrauch)  
Crataegus in Arden (Weißdorn)  
Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen - nicht im Bereich des Spielplatzes)  
Ligustrum vulgare x- (Liguster - nicht im Bereich des Spielplatzes)  
Lonicera in Arden (Heckenkirsche, Gelblieb)  
Rosa in Arden (Wildrose)  
Salix in Arden (Weiden in Arden)  
Syringa in Arden (Flieder)  
Rubus in Arden (Brom-Himbeere)

6.10.5 Fassadenbegrünung, u. a.  
Clematis (A. und S. (Waldrebe in Arden und Sorten)  
Lonicera (A. (Mehlschneise Heckenkirschen-Arten)  
Rosa (S. (Rosenrose))  
Vitis (A. (Weinrebe))

## C. HINWEISE

1. --- bestehende Grundstücksgrenze  
2. --- neu vorgesehene Grundstücksgrenze  
3. ZS bestehende Flurnummer (z.B. ZS 25)  
4. bestehende Gebäude  
5. HW Hauszugang  
6. VW privater Wohnweg  
7. PW privater Mäweg  
8. HAUS 3 Nummerierung der Häuser (z.B. Haus 3)  
9. HAUS 4 Bezeichnung Reihnhaus mit Nummerierung (z.B. RH 6a)  
10. IV Bezeichnung Eigentumswohnung  
11. X1 Straßenbeleuchtung, Bestand  
12. X2 Straßenbeleuchtung, neu  
13. X3 geplante Höhenlinien mit Angabe m u. NN (z.B. 575,50) (siehe auch Festsetzungen 2.8)

## D. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Archäologische Funde (wie auch auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherven, Graber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind nach Art. 8 DSOG mäßig und möglichst umfassend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 146) wurde am 20.11.2001 gefasst und am 03.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Ebersberg, den 22. Juli 2002

2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung wurde mit der Planfassung vom 17.12.2001 gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.12.2001 bis einschl. 28.01.2002 durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.  
Ebersberg, den 22. Juli 2002

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde samt Begründung am 05.03.2002 gebilligt.  
Ebersberg, den 22. Juli 2002

4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.04.2002 bis einschl. 03.05.2002 mit der Planfassung vom 05.03.2002 durchgeführt.  
Ebersberg, den 22. Juli 2002

5. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde am 23.07.02 gefasst.  
Ebersberg, den 28. Juli 2002

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.02 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsdränge der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 BauGB)  
Ebersberg, den 28. Juli 2002

## STADT EBERSBERG

VORABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 146

"NACHFOLGENUTZUNG AUTOHAUS"

M 1 : 250

PLANFERTIGER:  
JOCHER & STECHL ARCHITECTEN DIPL.-ING. (FH)  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND HOCHBAU  
83512 WASSERBURG A. INN, MARIENPLATZ 25  
TELEFON 08071-50055, TELEFAX 08071-40724

WASSERBURG, JUNI 2002