

PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 39), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ für den Bereich südlich der Wildermuthstraße, westlich der Ulrichstraße (Fl.-Nr. 142, 142/2, 847, 847/4, 845/15 - 845/24, 845/26 und 845/27, jeweils Gemarkung Ebersberg) als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom _____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

- 180 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- 12 Bestandsgebäude mit Hausnummern
- 331 Höhengichtlinien / Höhen des Geländes in Meter NHN
- Bebauungsvorschlag
- 3 Bemaßungen in Metern
- 570,05 m Kanalschacht mit Höhenangabe in Meter
- A Punkt für Straßenbegrenzungslinie

ERLÄUTERUNGEN

Nutzungsschablone je Baufeld

WH 7	Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
FH 9	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
OK FFB 568	Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Gehweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

13. Grünflächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2. Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2. Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2. Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müllsammelanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baugebiete WA1 und WA2 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

- 1.2 Für das WA1 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – als unzulässig festgesetzt.

- 1.3 Für das WA2 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – als unzulässig festgesetzt. Im WA2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom 100 überschritten werden.

- 2.2 Für Wintergärten und Terrassen darf die zulässige Grundfläche um maximal 20 m² überschritten werden.

- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss die jeweils festgesetzte Höhe (OK FFB über NHN) in den Baufeldern nicht überschreiten.

- 2.4 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf die im Baufeld festgesetzte Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

- 2.5 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf die im Baufeld festgesetzte Höhe, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Fläche, Bauweise

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

- 3.2 Die Abstandsflächen sind nach Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) einzuhalten.

- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 4.1 Dachformen

- 4.1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

- 4.1.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

- 4.1.3 Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 18° bis 30° auszubilden.

- 4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 4.2.1 Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sowie Dacheinschnitte sind ausschließlich als untergeordnete Elemente des Hauptdaches auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig.

- 4.2.2 Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

- 4.2.3 Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen.

- 4.3 Grellfarbige oder glänzende Materialien zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

- 4.4 Abtragungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

- 4.5 Erneuerbare Energien

- 4.5.1 Die nutzbaren Dachflächen von Satteldächern bei neu zu errichtenden Gebäuden 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.

- 4.5.2 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.

- 4.5.3 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 5.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müllsammelanlagen ist in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 Die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese dürfen in Summe jedoch nicht mehr als 30 m² Grundfläche je Baugrundstück betragen und nicht in der 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straßen sowie in den als private Grünfläche festgesetzten Flächen errichtet werden.

6. Grünordnung

- 6.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endaufschüttwert von <= 0,6 auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge).

- 6.2 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckelflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.3 Dachflächen von Nebengebäuden mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

- 6.4 Einfriedungen sind mit einem 15 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

- 6.5 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den neu entstehenden Wohngebieten ist je volle 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz entsprechend der Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 8-12 m einzuhalten. Dementsprechend sind 8 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs zu etablieren. Die Standorte sind frei wählbar.

- 6.6 Innerhalb der als „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche mit einer Breite von 5 m sind alle vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten und in ihrem Wuchs zu fördern. Eingriffe in diese Bestände sind insofern zulässig, wenn diese dem Erhalt und der Förderung des Vegetationsbestands dienen.

- 6.7 Die innerhalb des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Gehölze (1 Baum) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ihrem Wachstum zu fördern. Sofern es zu Bautätigkeiten im direkten Umfeld der festgesetzten Gehölze kommt, sind geeignete Maßnahmen zu treffen um negative Einwirkungen auf die zum Erhalt festgesetzten Gehölze abzuwenden. Hierzu zählt ebenfalls der Schutz des Wurzelwerks.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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. Straßenbegrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Entwässerung

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Ebersberg (Entwässerungssatzung – EWV) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschnitztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

5. Abstandsflächen

Für das Einhalten der Abstandsflächen wird auf die Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

6. Garagen und Stellplätze

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Garagen- und Stellplatzsatzung – Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen der Stadt Ebersberg in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

7. DIN-Norm

Der Planung zugrundeliegende DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- 6) Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister Ulrich Proske)

7) Ausgefertigt

Ebersberg, den

(Siegel)

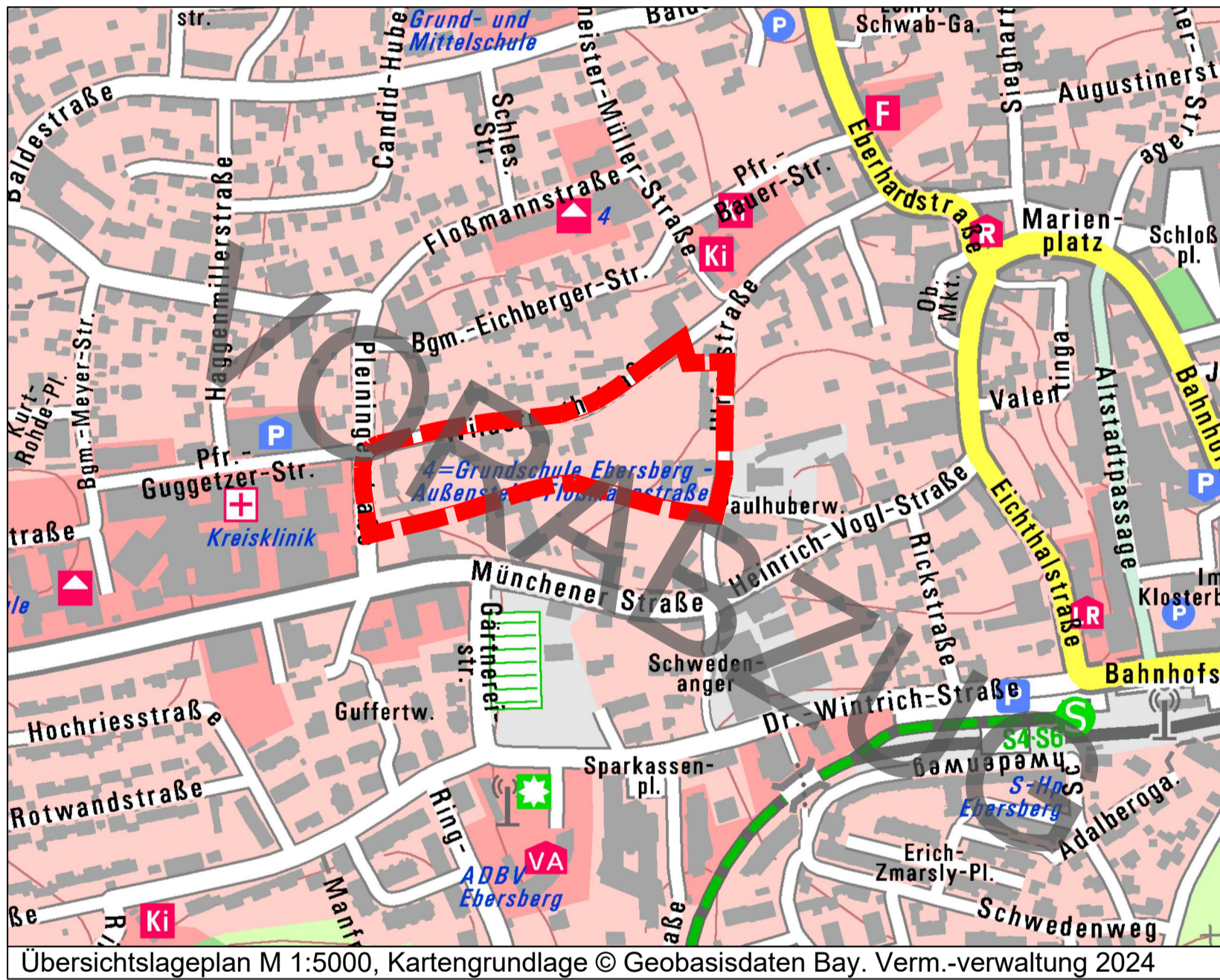
(1. Bürgermeister Ulrich Proske)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ebersberg, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister Ulrich Proske)



Stadt Ebersberg
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 229
"Südlich der Wildermuthstraße"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	10.06.2024	18.06.2024	1465
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Fleischhauer, Mercedes, Dr. Brann Bearbeitung: Adrian Mendes Helena Blaschke Jeroen Enhardt Nicolas Schmeider		Planfassung:	V1 Vorentwurf
		Unterschrift des Planers:	
Pleinerhuter Str. 34 90469 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USH-dNr: DE31588497		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten			