

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Urbanes Gebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, hier GR 1425 (m²)
3.2 zulässige Grundflächenzahl - GRZ - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, hier GRZ 0,70
3.3 zulässige Geschossfläche - GF - als Höchstmaß, hier GF 3.950 (m²)
3.4 zulässige Wandhöhe WH - als Höchstmaß, z.B. WH 12,00 (m), siehe Festsetzung durch Text C.1.2.2

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

- 4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 abweichende Bauweise

5. VERKEHRSFÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNDORNUNG

- 6.1 neu zu pflanzende Bäume
6.2 Fläche für Bepflanzungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 OK 579.0 OK fertiger Erdschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 579,0 (m ü.NHN)
7.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - St -
7.3 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen - TGA -
7.4 Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Grundstücksgrenze
2. Flurnummer 1048
3. Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)
4. Zufahrt, geplant
5. geplante Höhenkote OK Zufahrt
6. Fahrbahn (Schwabener Straße) mit Abbiegespur, geplant
7. Sichtfeld
8. Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG

- 9. bestehende Hangkante
10. Waldrand / überhängende Kronentrauf
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 198.1 "Schwabener Straße" 1. Änderung, i.d.F.v. 09.03.2021

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Urbanes Gebiet - MU -
1.2.1 Ausnahmen im Sinne des § 6 a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungstätten und Tankstellen - sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE
2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.
2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nm 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.
2.2 Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußbodens EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtrauf, jeweils gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
2.2.2 Die zulässige Wandhöhe von 12,0 m darf für die Errichtung von Absturzsicherungen oder Brüstungen um bis zu 1,25 m überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE / BAUWEISE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
3.2 Die Baulinie darf ausnahmsweise durch Vordächer, Treppenhäuser, Laubengänge oder sonstige bauliche Anlagen, die dem Schallschutz, wie z.B. Vorhangfassaden, Schallschutzwürde o.ä., dienen, um bis zu maximal 2,0 m sowie durch die Tiefgarage um bis zu maximal 4,40 m überschritten werden.
3.3 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. GRÜNDORNUNG

- 4.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
4.2 Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen
4.3 Fläche für Bepflanzungen, Grundstücksbegrenzung
Die Grundstücksbegrenzung gemäß Festsetzung A.6.2 ist in Form einer freiwachsenden, lockeren und höhengestuften Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
4.4 Ausgleichsfläche - NOCH ERGÄNZEN

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND TIEFGARAGEN

- 5.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze / der überbaubaren Flächen zulässig.
5.2 Ebenerdige Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nicht zulässig.
5.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.
5.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.
5.5 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.6 Tiefgaragedecken und sonstige Unterbauungen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, SOLARNUTZUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 6.1 Keller sind wasserdicht sowie auftrittsicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
6.2 Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann.
6.3 Es sind nur Flachdächer zulässig.
6.4 Dachaufbauten mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und solaren Anlagen sind nicht zulässig.
6.5 Die Wandhöhe darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,0 m überschritten werden.
6.6 Im Bereich des Grundstücksfahrbereichs sind Geländeänderungen ausschließlich in Form von Abgrabungen und Anschlättungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

7. ENTFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

- 7.1 Entfriedungen sind als hinterlegte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
7.2 Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punkthütchen und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
7.3 Es ist ausschließlich eine Grundstückszufahrt im gemäß Planzeichen Ziff. A.7.4 festgesetzten Bereich an der Schwabener Straße zulässig.

8. FREILEITUNGEN UND VERSORGUNGSANLAGEN

- 8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

9. VON BEBAUUNGS FREIZUHALTENDE FLÄCHEN/ SICHTFLÄCHEN

- 9.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anbauverbotszone und Sichtflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
9.2 Die Sichtflächen sind als freie Flächen zu halten, die den Blick über das Gelände hinweg ermöglichen.
9.3 Es ist ausschließlich eine Grundstückszufahrt im gemäß Planzeichen Ziff. A.7.4 festgesetzten Bereich an der Schwabener Straße zulässig.

10. ABSTANDSFLÄCHEN

- 10.1 Die Abstandsfläche beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 An der Nordfassade sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.
11.2 Die Planung ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei.
11.3 Die Grundstücke sind abwehrenden Brandschutzes würdig über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg zu gewährleisten.
11.4 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
11.5 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.
11.6 Es wird auf das kostenlose Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser hingewiesen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie auf die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei.
3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet.
4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.
6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (ABGBG) wird hingewiesen.
7. Bei der Neuerrichtung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
8. Artenschutz
9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen.

- 10. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen.
11. In diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.
12. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag).

- 1. Bäume
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avellana - Hasel
Prunus mahaleb - Steinweissel
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus torminalis - Eibere
Tilia cordata - Winter-Linde
2. Sträucher
Acer campestre - Feld-Ahorn
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus oxyacantha - Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hasel
Crataegus oxyacantha - Weiß-Dorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa arvensis - Acker-Rose
Viburnum opulus - Wolliger Schneeball
Cornus mas - Kornelkirsche

- 13. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
14. Immissionsschutz
- noch ergänzen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
15. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

- 16. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.
17. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

- 18. Immissionsschutz
- noch ergänzen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
19. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

- 20. Immissionsschutz
- noch ergänzen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
21. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

- 22. Immissionsschutz
- noch ergänzen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
23. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

- 24. Immissionsschutz
- noch ergänzen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
25. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

- 26. Immissionsschutz
- noch ergänzen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
27. Solarnutzung
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 12.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

STADT EBERSBERG
Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 216
"östlich der Schwabener Straße"



Plan datum: 09.07.2024

Die STADT EBERSBERG erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

Bearbeitung: Ferdinand Feier-Komprobt Architekt und Stadtplaner Fläzweg 19 83071 Steppenschieben

Ulrich Proiske, Erster Bürgermeister

