



## Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung Nr. 178.1

# „Hupfauer Höhe – 1. Änderung und Erweiterung“

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

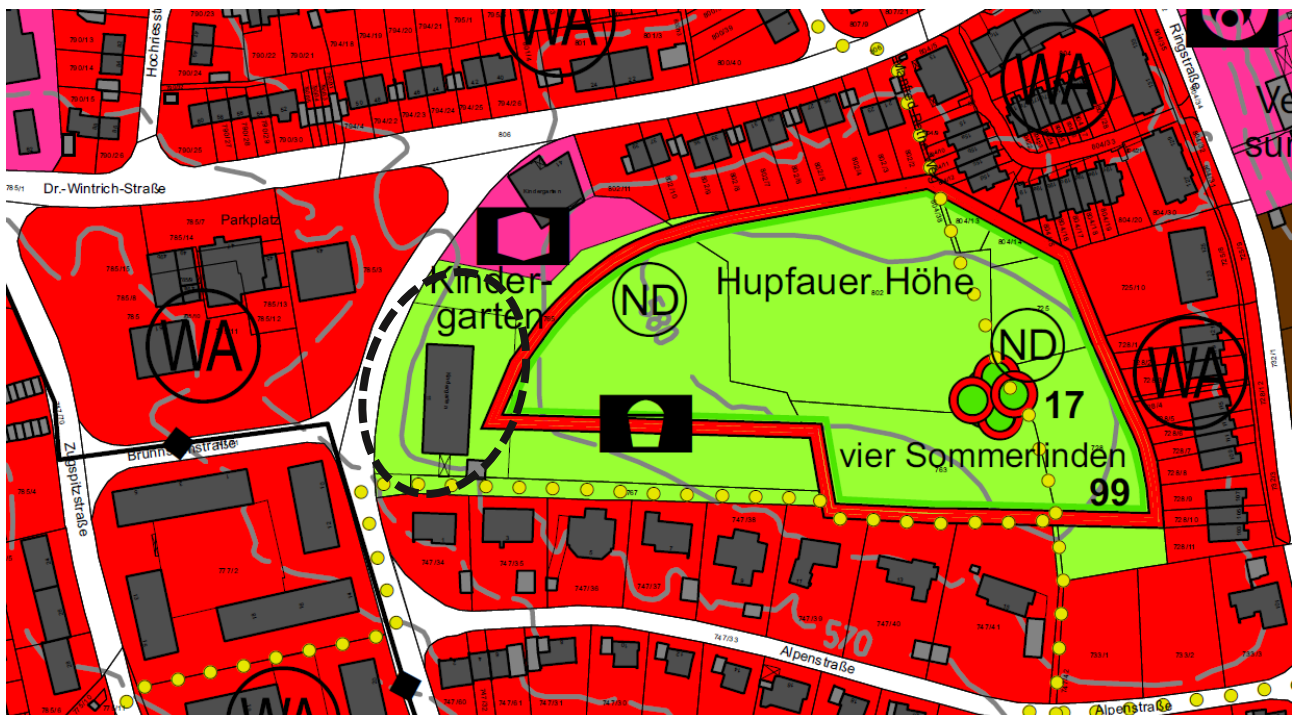
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke, Fl. Nr. 765/1 sowie Teilflächen von Fl. Nr. 767 (Weg) und 747/2 (Ringstraße), alle Gemarkung Ebersberg.

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

### Satzung

Quelle: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg (Rechtskräftig seit 24.04.2014)

Kennzeichnung des Plangebietes = schwarz umrandet (kein Maßstab)



(Nicht zur Maßentnahme geeignet)

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan


---

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

---

### 1. Geltungsbereich

---

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

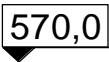
### 2. Fläche für den Gemeinbedarf

---

- 2.1  Fläche für Gemeinbedarf – Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnungen für Erziehungs-/Betreuungspersonal


### 3. Maß der baulichen Nutzung





---

- 3.1 **0,5** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf maximal **0,7** überschritten werden.
- 3.2  Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster bzw. für den jeweiligen Bereich für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.
- 3.3 **WH** Maximale einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude: 11 m (siehe Nutzungsschablone)  
Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) im Baufenster.  
Technische Aufbauten wie Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, etc. bleiben von der Festsetzung zur maximalen Wandhöhe unberücksichtigt.

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

---

- 4.1  Baugrenze (Baufenster)
- 4.2 Terrassen, Laubengänge, Treppenanlagen und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 **a** Abweichende Bauweise: Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand – Maximale Gebäudelänge 57 m

5.		<b>Gestaltung der Gebäude</b>
5.1	FD, gD	Dachform für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen: Flachdach, geneigtes Dach
5.2	0 – 5°	Dachneigung für Hauptgebäude
6.		<b>Nebengebäude, Garagen und Stellplätze</b>
6.1		<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtem Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.</p> <p>Garagendachformen: wie in der Nutzungsschablone (Hauptgebäude)</p> <p>Garagen mit Flachdach sind in den Bereichen ohne Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; margin-right: 10px; text-align: center;"> <b>St</b> </div> <div> <p>Fläche für Stellplätze ohne Überdachung</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den hierfür dargestellten Flächen (St) zulässig.</p> </div> </div>
6.2		Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
7.		<b>Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen</b>
7.1		Öffentliche Verkehrsfläche
7.2		Fläche für Entsorgungsanlagen (Abfallwirtschaft)
8.		<b>Grünordnung</b>
8.1		Einzelbäume zu erhalten: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu ersetzen.
8.2		Einzelbaum zu pflanzen: Die Gehölze sind nach Pflanzliste (Laubbäume Wuchsklasse 1 oder 2) zu pflanzen. Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. Die Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
8.3		Nicht zulässig: buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze, Thuja (Lebensbaum) in allen Arten, Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten, fremdländische Gehölze, alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

#### 8.4

##### Artenliste:

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

##### 8.4.1

Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 18

zudem zulässig:

Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 250 – 300

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gewöhnliche Hopfenbuche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

##### 8.4.2

Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 18

zudem zulässig:

Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 – 250

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	Weißerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus lavaleii</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Prunus avium</i> 'Padus'	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

##### 8.4.3

Sträucher

2 x v. 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose
<i>Salix caprea</i>	Öhrchenweide
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball


9.	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen)</b>
9.1	<p><i>Zeitliche Einschränkung: Eingriffe in Gehölzstrukturen:</i></p> <p>Gehölzrodungen und –rückschnitte sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Totholz- oder Höhlenreiche Bäume, die potenziell Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bieten (Stammdurchmesser <math>\geq 25</math> cm, Löcher sichtbar), sind im Oktober zu fällen. Damit sind Beeinträchtigungen sowohl während der Brutzeit von Vögeln als auch während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs von Fledermäusen hinreichend ausgeschlossen.</p>
10.	<b>Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern</b>
10.1	Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind bei Stützmauern zu berücksichtigen d. h die Fußpunkte bzw. Kronen von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
10.2	Aufschüttungen, Abgrabungen und abgestufte Böschungsbefestigungen (Stützmauern) sind bis maximal 2,5 m zulässig.
11.	<b>Einfriedungen</b>
11.1	Zulässig sind sockellose Einfriedungen in Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 1.20 m.

## B Hinweise


---

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2. 767 Flurstücksnummer (z. B. 767)

3.  Bestehende Gebäude

4.  Höhengichtlinie, z.B. 573,00 m ü. NN

5.  Naturdenkmal Hupfauer Höhe

----- Umgrenzung Naturdenkmal Hupfauer Höhe

6. Wasserwirtschaft

Sämtliche versorgungsrelevante Gebäude des Bauvorhabens sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Ebersberg zu beachten.

Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und mittels geeigneter Einrichtungen zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser ist gemäß der Satzung der Stadt Ebersberg in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

7. Baugrund

Die Orientierende Baugrunduntersuchung der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, von Juli 2024 ist zu beachten und ist in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG. Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem

Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

9. Denkmalschutz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

10. Eingriffe in Gehölzstrukturen

Gehölzrodungen und –rückschnitte sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Totholz- oder Höhlenreiche Bäume, die potenziell Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bieten (Stammdurchmesser  $\geq 25$  cm, Löcher sichtbar), sind im Oktober zu fällen. Damit sind Beeinträchtigungen sowohl während der Brutzeit von Vögeln als auch während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs von Fledermäusen hinreichend ausgeschlossen.

11. Regenerative Energien

Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.

Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.

Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

12. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg

## C Verfahren

---

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Billigungsbeschluss:**

Der Technische Ausssschuss hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.20XX beschlossen.

3. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.20XX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX beteiligt.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom XX.XX.20XX wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX öffentlich ausgelegt. Dies wurde am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. **Satzungsbeschluss:**

Der Technische Ausschuss hat mit Beschluss vom XX.XX.20XX den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom XX.XX.20XX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....

Ulrich Proske, Erster Bürgermeister

6. **Ausgefertigt:**

Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....

Ulrich Proske, Erster Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....

Ulrich Proske, Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter  
Grünordnung Nr. 178.1**

**„Kindergarten an der Hupfauer Höhe –  
1. Änderung und Erweiterung“**

**Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg**

Fertigungsdaten:

17.09.2024

Entwurfsverfasser:

Ebersberg, den.....



Falkenberg, den.....



.....  
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister  
Stadt Ebersberg  
Marienplatz 1, 85560 Ebersberg

.....  
Hans Baumann, Architekt,  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19