

A. PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan 131.4 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich in der Fassung vom 02.10.2024 den Plan vom 28.02.2000 (Neuaufstellung).

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

□ □ □ Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GR 180.00qm max. zulässige Grundfläche  
2 WE max. zulässige Anzahl Wohneinheiten

3. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

4. Grünordnung

LB Geschützter Landschaftsbestandteil



Grünfläche mit Pflanzgebot, hier: Obstbaumwiese  
Obstbäume II. Pflanzliste als Hochstämme (Kronenansatz bei mind. 1,80 m).  
Obstbäume II. Pflanzliste als Hochstämme (Abstand ca. 10 m) anzustreben,  
der einen fließenden Übergang des bebauten Bereichs in die freie Landschaft  
gewährleistet.



Zu pflanzende Bäume als naturschutzrechtlicher Ausgleich  
Obstbäume II. Pflanzliste STU 12-14cm 2 Stück



Vorhandene Bäume  
der eingetragene Baumbestand ist zu schützen

EI Eiche  
FI Fichte  
HA Haselnuss  
OB Obstbaum  
WA Walnuß



zu beseitigende Bäume

5. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung



Umgrenzung und Flächen für Garagen und Garagenzufahrten  
Ausbildung der Zufahrten als wasserdurchlässiger Belag  
z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen



1. und 2. Garageneinfahrt bei 1WE



3. Garageneinfahrt bei 2WE



max. zulässige Garagen-Grundfläche bei 1 WE



max. zulässige Garagen-Grundfläche bei 2 WE

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.  
Tankstellen sind nicht zulässig (BauNVO § 1 Abs. 5).

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen sind maximal zwei Baukörper mit jeweils maximal zwei WE zulässig.  
Die zulässige Geschosfläche ergibt sich aus der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Geschoszahl. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

3. Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.  
Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.  
Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf höchstens 50cm über dem bergseitigen Anschnitt des unveränderten, natürlichen Geländes liegen.  
Die Wandhöhe darf maximal 6,60 m betragen. Sie wird vom bergseitigen, natürlichen Geländeanschnitt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (BayBO Art. 6 Abs. 3 Satz 2).  
Bei zu Tage tretenden Baudenkmalern besteht gem. Art 8 BayDschG eine Meldepflicht an das Landesamt oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt 27 bis 33 Grad.  
Die Dächer über den Garagen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.  
Der Dachüberstand darf an der Giebelseite max. 80 cm, an der Traufe 100 cm betragen.  
Dachflächenfenster sind zulässig, Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.  
Als Eindeckung sind rote unglasierte Dachziegel zulässig.  
Solarthermie- und/oder PV-Anlagen sind parallel zur Dachfläche liegend in geschlossener Rechteckform zulässig (keine abgestuften/abgetreppten Ränder, keine Aufständering); die Farbe der Solarthermie- und PV-Anlagen ist auf die Ziegelfarbe abzustimmen.  
Es sind nur blendefreie Module/Kollektoren (reduzierte Spiegelung) mit dunklem Rahmen zulässig (homogene Fläche, kein Raster erkennbar).

6. Außenwände

Für Außenwände sind verputzte Wandflächen oder Holzflächen vorzusehen. Andere Materialien wie Naturstein, Kunststoffe, Faserzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.  
Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu streichen.  
Werden Balkone angebaut, so muss deren Länge mindestens drei Fünftel der Gebäudelänge der Seite betragen, an der sie angebracht sind; über Eck geführte Balkone sind zulässig. Die Tiefe der Balkone darf den Dachüberstand nicht übersteigen.  
Das Geländer und der Handlauf sind aus Holz auszuführen.

7. Garagen, Stellplätze

Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.  
Die Garagenzufahrten sind mit unversiegelter Oberfläche auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundene Decke).  
Die maximale Wandhöhe der Garagen ist 2,85 m. Sie wird vom bergseitigen, natürlichen Geländeanschnitt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (BayBO Art 6 Abs. 3 Satz 2). Pro Wohnhaus und nur bei 2 WE dürfen 3 Stellplätze vorgesehen werden; die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg ist zu beachten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Festsetzungen

Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.  
Pflanzungen sind jeweils nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen, wobei gilt:  
ausschließlich standortheimische Gehölze gem. Pflanzliste.  
Gefällte oder abgängige Bäume sind mit einem gleichwertigen Baum laut Pflanzliste nachzupflanzen wobei Obstbäume ausschließlich durch Obstbäume ersetzt werden dürfen.  
Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einschließlich eines Baumbestandsplanes eines Landschaftsarchitekten einzureichen.

Privat genutzte Grünflächen

Vorhandene Hecken (geschnittene Thuja-Hecken, Fichten-Hecken und Hainbuch-Hecken) sind langfristig durch eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen bzw. Sträuchern zu ersetzen.  
Als Entwicklungsziel ist eine den natürlichen Gegebenheiten der umgebenden Landschaft angepaßte lockere, artenreiche Gehölzstruktur mit einheimischen Gehölzen zu verwirklichen.  
Eine Bepflanzung mit geschnittenen Hecken ist nicht zugelassen.  
Im Bereich der Obstwiesen ist ein lockerer Übergang Obstwiese - freie Landschaft anzustreben.  
In Teilbereichen ist eine Verwendung freiwachsender Hecken mit einheimischen Gehölzen möglich.  
Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist beizubehalten.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus sockellosen, naturbelassenen Holzlattenzäunen bestehen. Sockelmauern und geschnittene Hecken sind nicht zulässig.  
Im Bereich des lockeren Übergangs Obstwiesen - freie Landschaft ist eine sockellose durchlässige Einfriedung mit z.B. Maschendraht oder horizontal angeordneten naturbelassenen Brettern zulässig.

Verkehrsflächen

Eine Versiegelung der Flächen ist zu vermeiden.  
Stehen Bäume in Belagsflächen oder näher als 0,75 m an ihnen, so sind diese im Radius von 2,00m zu unterpflastern. Die Pflasterfugen sind nicht kleiner als 3cm auszubilden.  
Zufahrten, Rangierflächen und Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Grobpflaster mit breiten Rasenfugen u.ä.) auszuführen.  
Einfassungen sind soweit nötig höhengleich mit dem Belag und mit offenen Fugen zu erstellen.

Pflanzliste

LAUBBÄUME  
Laubbäume I. Ordnung STU mind. 18/20, Hochstamm mind. 2 x v.

Quercus robur Stiel- Eiche  
Tilia cordata Winter- Linde  
Juglans regia Walnußbaum

Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme und Heister Höhe 200-300, mind. 2 x v.

Carpinus betulus Hainbuche

OBSTBÄUME  
Obstbaum Apfel wie z.B.

Jakob Fischer  
Schöner von Nordhausen  
Schöner von Herrenhut  
Unseldepfel  
Weißer Klarapfel  
Croncels  
Boskop  
Kaiser Wilhelm  
Gravensteiner  
Winterrambur

Obstbaum Birne wie z.B.

Gute Luise  
Köstliche von Chameu  
Pastorenbirne  
Gellerts Butterbirne  
Fellbacher Mostbirne  
Gute Graue

Obstbaum Kirsche wie z.B.

Herzkirsche  
Kasseins Frühe  
Knorpeikirsche

Obstbaum Zwetschge wie z.B.

Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge  
Große grüne Renecode

STRÄUCHER  
Sträucher 60/100, 2x verpflanzt

Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Hippophae rhamnoides Sandhorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Prunus Padus Traubenkirsche  
Rosa canina Hundrose  
Salix aurita Ohrchenweide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

9. Bauvorsorge und Objektschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ist folgender baulicher und konstruktiver Schutz vor Starkregen und als Hochwasserschutz auszubilden:

- Der Keller ist wasserdicht auszuführen (weiße Wanne)
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Mauerdurchleitungen)
- Gebäude sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann.

10. Klimaschutz: Stromversorgung mit Solarenergie

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind nach einer Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

Nutzung der erzeugten Solarenergie für Elektromobilität  
Es wird empfohlen, die Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Rüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die elektrische Anbindung solle so vorbereitet werden, dass eine auf den Gebäuden befindliche Solaranlage die eigene Stellfläche mit Solarstrom versorgen kann.

11. Immissionen

Von den landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Feldern in der näheren Umgebung des Baugebiets können störende Geruchs- und Lärmemissionen auf das Planungsgebiet einwirken.

12. Hausgärten

Das Anpflanzen von Obstbäumen und die Errichtung schlicht eingerichteter Haus- oder Wurzgärten wird angeregt.

13. Verteilerschränke und Leitungen

In ihrer Stellungnahme vom 17.12.1992 weisen die Isar-Amper-Werke darauf hin, daß aus Sicherheitsgründen die Kabelverteilerschränke hinter der Randbefestigung der Fahrbahn aufgestellt werden sollten. Freileitungen sind nicht zulässig.

14. Erschließung

Der Kanalschluß des südlichen Einfamilienhauses muß vor dem Bezug fertiggestellt sein.

15. Umweltverträglichkeit

Nachdem die zulässige Grundfläche des Baugebietes i.S.d. §19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter dem Prüfwert nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG liegt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

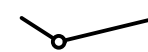
16. Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit des Bodens zu überprüfen, es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.  
Unversmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Es ist, wenn es die Untergrundverhältnisse erlauben, flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFrelV in Verbindung mit den TRENGW genehmigungsfrei (s. www.lfu.bayern.de/wasser/umgang mit niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie versickerung/index.htm). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

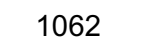
17. Denkmalpflege

Treten meldepflichtige Bodendenkmäler zu Tage so sind diese gem. Art.8 BayDschG an das Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

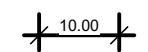
D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



vorhandene Grundstücksgrenze



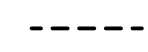
Flurnummer



Maßzahl in Metern



Baudenkmal



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



geschützter Landschaftsbestandteil

VERFAHRENSVERMERKE

1. EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans (Nr. 131.4) wurde vom TA am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....  
Ulrich Proske

2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. .... durchgeführt.  
Gleichzeitig fand die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....  
Ulrich Proske

3. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... gefasst.

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....  
Ulrich Proske

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Planfassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschl. .... durchgeführt.

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....  
Ulrich Proske

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§10 BauGB).

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....  
Ulrich Proske

Stadt Ebersberg

Änderungsbebauungsplan 131.4 'Gmaind'

ARCHITEKTURBÜRO CLAUDIA GERN

AKADEMIESTRASSE 19 80799 München  
T. 089-38 99 82 25 mail@claudiagern.de

Maßstab: 1:1000  
Planstand: 02.10.2024