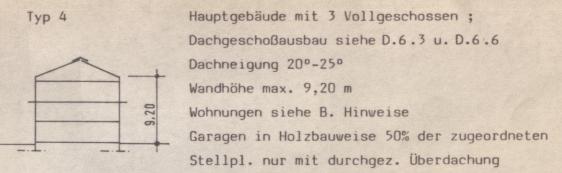


		Art der baulichen Nutzung	
1	WA	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) unter Ausschluß der Ausnahmen (§ 4 Abs.3 BauNVO)	
		Maß der baulichen Nutzung	
1.1	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse	
1.2	GF III	Baukörperbezogene Angabe Nr. des Baukörpers GF max. Geschoßfläche III max. Zahl der Vollgesch. z.B. 3 Vollgeschosse	
2	Typ 1	Hauptgebäude mit 3 Vollgeschossen;	
		Dachgeschoßausbau siehe D.6.3 u. D.6.6;	
	<u> </u>	Dachneigung 20°-25°;	
F		Wandhöhe max. 9,20 m (üb.OK KG-Rohdecke);	
1	9,20	Höhe Fensterbrüstung oberstes Geschoß	
		max. 8,0 m (üb. Geländeniveau);	
1		Vorbauten (Außengänge, Balkone) in Holz od.Stahl;	
		KFZ-Stellplätze 1/2-geschossig (ca. 1,35 m)	
		abgesenkt mit natürlicher Belichtung und	
		Belüftung ,	
	Typ 2	Hauptgebäude wie Typ 1, nur ohne KFZ-	
		Stellplatz im UG	
	\rightarrow		
+	9,20		
+	6		
上			
	Тур 3	Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen;	
		Dachgeschoßaushau siehe D.6.3 II. D.6.6	



3.		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1	9	geschlossene Bauweise
3.2		Baugrenze
3.3	+6.0 +	Maßzahl z.B. 6,0 m
3.4	· · · · · ·	Firstrichtung zwingend
3.5	\$7777777 \$2222224	Kleinladennutzung zulässig (max. 50 m² Nutzfläche/pro Ladeneinh.)
4.		Verkehrsflächen

•		verkenrsflachen
.1.1		öffentliche Straßenverkehrsflächen
1.1.2		verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs.4a S
.1.3	<u>F</u>	Fußweg
.1.4	R+F	Rad-und Fußweg
.2	[St]	öffentliche Parkfläche mit Angabe der
		Stellplätze
.2.1	Ğ St	Gemeinschaftsstellplätze
.3		Straßenbegrenzungslinie
.4		Feuerwehrzufahrten

detaillierte Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen (priv.Grün,öffentl.Grün etc.)

6.1.1 [Ga Garagen oder Stellplätze mit Schutzdach 6.1.2 [GGa] Gemeinschaftsgaragen 6.1.3 Glasüberdachung üb. Gemeinschaftsgaragen 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 6.3 [I] Trafostation 6.4 Containerstandplatz B. HINWEISE Nutzungsschablone (es gelten vorrangig die je Baukörper ausgewiesenen max. Geschoßflächen) Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung Flurstücknummer z.B. Flur-Nummer 775 bestehende Grundstücksgrenzen Teilungsabsichten ----aufzuhebende Grundstücksgrenzen -×-0-× Vorschlag für die Baukörperstellung Vorschlag für Gemeinschaftsmüllraum

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

r----1 Vorschlag für bauliche Ausbildung des an den i+ +i Geltungsbereich anschließ.äußeren Ortsrandes ====== Vorschlag f.Wegeanbindung d.äußeren Ortsrandes

Wohngebäude bestehend

Nebengebäude bestehend

zu Typ 4 (A.2.2) Wohnungen 2-gesch. EG/1.0G, 2.0G Wohnung mit Erschließung üb. Außengang

zu Typ 3 (A.2.2) Wohnungen 2-geschossig EG/OG (DG) mit sep. Außenzugang im EG

BEBAUUNGSPLAN SÜDWEST II NR. 90

M = 1/1000

SÜDWESTLICHER ORTSRAND STADTTEIL HUPFAUER HÖHE ZUGSPITZSTRASSE / AUGRUND

STADT EBERSBERG

BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES IST:
DER GRÜNORDNUNGSPLAN VOM JULI 1990



DIE ARCHITEKTEN:

DIPLING. FRANZ LICHTBLAU DIPLING. LUDWIG J.N. BAUER FREIE ARCHITEKTEN BDA 8 000 MÜNCHEN 90 SÖLTLSTR TELEFON 089-643252 / 647588

MÜNCHEN, IM JANUAR 1990

GEÄNDERT IM JUNI 1990 GEÄNDERT IM JULI 1990

BEBAUUNGSPLAN NZ, 90

"SÜD WEST II"
SÜD-WESTLICHER ORTSRAND DES STADTTEILS HUPFAUER HÖHE
(ZUGSPITZSTR./AUGRUND)

DER

STADT EBERSBERG

M = 1 : 1000

Der Grünordnungsplan vom Juli 1990 mit seinen Festsetzungen und der landschaftspflegerische Begleitplan sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die Architekten:

Dipl.Ing.Franz Lichtblau Dipl.Ing.Ludwig J.N.Bauer freie Architekten BDA Söltlstraße 14, 8000 München 90 Telefon: 089/643252 + 647588

Die Landschaftsarchitekten:

Wolfgang Barth, Johannes Diebl Diplomingenieure Effnerstraße 37, 8000 München 81 Telefon: 089/985982

München, im Juli 1990

INHALT:

Pr	äambel	*				ž	S.	2
D.	Festsetzungen	durch	Satzungstext	für	den	Bebauungsplan	S.	3
Ε.	Festsetzungen	durch	Satzungstext	für	den	Grünordnungsplan	S.	7
	Pflanzliste						S	10
F.	Verfahrensvern	nerke					S.	13

Die STADT EBERSBERG

erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 89 Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer.Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1- I, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans 'SÜD-WEST-LICHER ORTSRAND DES STADTTEILS 'HUPFAUER HÖHE' werden bestehende Bebauungspläne mit allen Festsetzungen aufgehoben, soweit sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne überschneiden.

D. FESTSETZUNGEN DURCH SATZUNGSTEXT FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

- Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 Die nach § 4 Abs.3 BauNVO mögl. Ausnahmen werden ausgeschlossen.
- Verkehrsflächen
 Ausgewiesene Bereiche der befahrbaren Straßenflächen stellen verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 Abs.4a StVO dar.
- 3. Garagen und Stellplätze (Nebenanlagen)
- 3.1 Tiefgaragen sind nicht zulässig
- 3.2 Halbgeschossig abgesenkte Stellplätze sind natürlich zu belichten und zu belüften. Maximale mittlere Absenkung: 1,40 m unter natürlichem Gelände.
- 4. Entwässerungsanlagen
- 4.1 Das von Schadstoffen wie Schwermetallen oder Reifenabrieb unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der Hausdrainagen soll über ein Kanalsystem einem Vorfluter zugeleitet werden (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt).
- 5. Höhenentwicklung
- Als Wandhöhe wird das Maß von Oberkante Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand, festgesetzt. Die Fensterbrüstung im obersten Geschoß (bei 3 Vollgesch.) darf nicht höher als 8,0 m über dem im Grünordnungsplan festgesetzten Geländeniveau liegen.
- 6. Gestaltung
- 6.1 Baukörper

Haupt- und Nebengebäude sind als langgestreckte Baukörper, auszubilden.

Versetzte Traufen sind möglich, wenn die Trauflänge des vorspringenden Baukörpers mindestens 1/3, jedoch maximal 2/3 der Gesamttrauflänge beträgt.

Nebengebäude (Garagen etc.) und Anbauten sindein Dachform, Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

6.2 Dachform und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer entsprechend den durch Planzeichen festgesetzten Typen auszubilden; aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich herzustellen. Dachneigung 20°-25°.

6.3 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachausbau

Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
Bei 3 Vollgeschossen sind in DG-Ebene lediglich zulässig:
offene Galerieräume mit Firstoberlicht (in Dachfläche liegend)
bzw. Fenster in Giebelwand.

Bei 2 Vollgeschossen DG-Ausbau als Erweiterung der Wohnung zulässig, mit Firstoberlicht, Lichtstreifen unter angehobener Fußpfette (max. 50 cm) bzw. Fenster in Giebelwand.

6.4 Dachüberstände

Satteldächer können mit einem Maximalüberstand von 40 cm an der Traufseite versehen werden. Ausnahme im Bereich von durch-laufenden Balkonen. Giebelseitige Dachüberstände bis max. 30 cm sind nur an freien Giebelseiten zugelassen.

6.5 Dacheindeckung

Dächer der Hauptgebäude sind mit kleinteiligen naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen einzudecken. Bei aneinandergereihten Gebäuden in gleicher Struktur.

6.6 Traufe und Kniestock

Der Kniestock darf von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen 40 cm nicht überschreiten. Wird der Kniestockbereich zur Belichtung genutzt, darf seine Höhe bei Typ 3+4 max. 75 cm betragen.

6.7 Kamine

Kamine sind (sofern sie in der Dachfläche liegen) nahe dem Dachfirst anzuordnen, jedoch mindestens im obersten Drittel der Gesamtdachlänge. Kaminzüge sind zusammenzufassen.

6.8 Materialien und Farben

Außenwände dürfen nur als holzverschalte oder geputzte und gestrichene Mauerflächen ausgeführt werden. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton zulässig. Mauerputz ist in hellen Farbtönen zu streichen. Holzflächen können farbig, jedoch nicht schwarz, behandelt werden. Auffällige, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Blech- und Eisenteile sind zu streichen, natürlich patinierende Materialien wie Kupfer und Zink sind ungestrichen zulässig. Nebengebäude (Garagen etc.) sind überwiegend mit senkrechter Holzverschalung zu versehen.

6.9 Sockelzone

Sockel an verputzten Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen.

6.10 Fenster

Es sind stehende Öffnungsformate auszubilden, ab einer Breite von 90 cm mit zweiflügeligem Aufschlag.

6.11 Sichtschutzblenden

Sichtschutzblenden zwischen aneinandergereihten Häusern sind ausschließlich aus Holz bzw. Holzgeflechten zu erstellen. Ihre Höhe darf maximal 2,0 m, ihne Länge maximal 2,5 m betragen.

7. Mülltonnen, Bereitstellungspflicht

Bauliche Anlagen für Mülltonnen sind, soweit ihr Standort durch Zeichnung nicht vorgeschlagen ist (M), im Bereich der dafür ausgewiesenen Anbauzone oder in gestalterischem Zusammenhang mit den Garagen zu errichten. Die Zugänglichkeit der Mülltonnen mit dem Müllfahrzeug ist am Tage der Leerung zu gewährleisten.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Hinweise auf Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger (§ 13 BauNVO) bis zu einer Größe von max. $0.06~\rm m^2$ und für die zugelassenen Läden gestattet.

9. Antennen, Freileitungen

Strom- und Telefonleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu führen. Parabolantennen im Freien sind unzulässig.

F. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 1990 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.1990 bis .13.07.1990 öffentlich ausgelegt.



Ebersberg, den	19. Okt.	1990
(Stadt/Genericxdex)		
William		
Voilharðt' V∜		
(1. Bürgermeister))	

2. Die Stadt/&XXXXXX Ebersberg. hat mit Beschluß des Stadtrats/��XXXXXXXXXXX vom 26.07.1990. den Bebauungsplan gem.
§ 10 BauGB in der Fassung vom .Juli 1990. ... als Satzung
beschlossen.



Ebersberg (Stadt/@amakada) Vollhärdt	den 19. Okt. 1	990
(1. Bürgermeis	ter)	

3. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ...Juli 1990..... wurde mit Schreiben der Stadt/&wmwindex .Ebersberg..... vom .02.08.1990... an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Die Reg. v. Obb. hat mit Schreiben vom .27.09.1990 Az: 220-4622-EBE-5-5.(90) keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



München,	den	30.	OKT.	1990 Oberbayer	n
. • / •	1			Obc.baye.	
	1X	92			

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am .18.10.1990..., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom .Juli 1990..... in Kraft (§ 12 BauGB).



Ebersberg (Stadt/CAMAXXXDe) Vollhardt	den	. 19.	Okt.	1990
(1. Bürgermeister	.)		,	