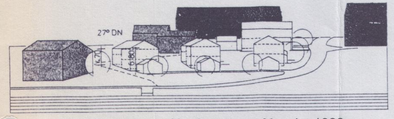
Die Stadt Ebersberg erläßt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622), Art. 23, Art 24 Abs. 1 Nr.3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 96 Abs. 1 Ziff. 15, Art 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251)

die nachstehende Satzung **NR. 110**

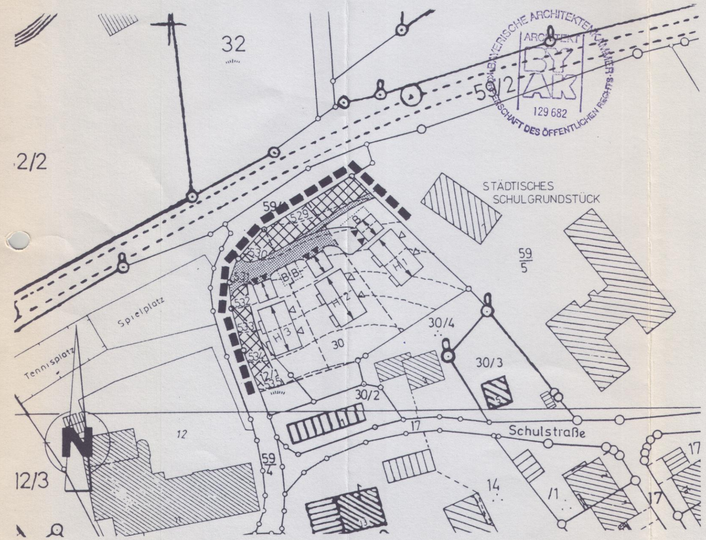
für den nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberndorf, Stadt Ebersberg
Fl.Nr.: 12/1 und Fl.Nr.: 30, Gemarkung Oberndorf.



Ansicht von Norden : M = 1 : 1000

Ebersberg, im November 1994
1. Änderung, im März 1996
2. Änderung, am 5. Februar 1997

Planfertiger:
Ebersberg, den 02.06.1997
Architekt Dipl.Ing. Thomas F. Fink
Münchner Straße 14
85560 Ebersberg



Lageplan : M = 1 : 1000

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Garagenzufahrten
- Wohnungszugänge
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 30/2 Flurnummern
- öffentliche Verkehrsflächen und Fußwegverbindung
- B Besucherstellplatz
- 529 Höhenlinien
- bestehende Wohn- und Gewerbebauten
- bestehende Nebengebäude

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich der Satzung
- Firstrichtungen
- Ortsrandgrün

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzung

- im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung sind nur Wohngebäude zulässig.

Verkehrserschließung

- Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt von der westlich gelegenen Gemeindestraße.

Garagen und Stellplätze

- Vor den Garagen muß das Wenden möglich sein.
- Als Stellplatzschlüssel werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- Die Garagen sind mittig vor den Wohngebäuden mit gleicher Firtsrichtung und Dachneigung anzuordnen (Haus 1 mit 3).
- Die Grundfläche der Garagen darf 6 x 6 m nicht überschreiten (Haus 1 mit 3).

Gebäude

- Haus 1 mit 3 können max. mit 2 WE ausgeführt werden.
- Grundflächen der Gebäude ohne Vorbauten :
  Haus 1 - 3 : max. 9 x 15 mtr;
- Es sind max. 2 Vollgeschoße möglich.
- Die Traufhöhen (Schnittpunkt Wand und Dachfläche) dürfen an der höchsten Stelle 6,80 mtr. über bestehendem Niveau nicht überschreiten.
- Vorbauten sind traufseitig nur nach Westen zulässig und dürfen erdgeschoßig max. 1,50 mtr vor die Fassade treten. Die traufseitigen Vorbauten müßen zur Giebelfassade mindestens 50 cm Abstand halten und im Obergeschoßbereich hinter die normale (durchlaufende) Dachkante (Dachüberstand) zurückspringen.
- Giebelseitige Vorbauten dürfen nur mittig vor der Fassade errichtet werden und sich nur über 1/3 der Gebäudebreite erstrecken.
- Gebäudeeckvorbauten oder Gebäudeeckeinschnitte sind unzulässig;
- Dachaufbauten und Quergiebel sind unzulässig.
- die Dachneigung beträgt einheitlich 27°, die Dächer sind als symetrische Satteldächer auszubilden und roten Dachziegel oder -steinen zu decken
- Die Firstrichtungen sind in den zeichnerischen Darstellungen eingetragen.
- Dachüberstände über den Hauptbaukörper (siehe Grundfläche) dürfen max. 1,10 mtr betragen;

Immissionsschutzanforderungen

- Haus 1 :
  Schutzwürdige Aufenthaltsräume im Bereich des Nordgiebels sind mit einem zusätzlichen Fenster nach Osten oder Westen zu versehen.

- Haus 2 und 3 :
  Schlaf- und Kinderzimmer sind auf die lärmabgewandte Ostseite zu ortientieren. Wohnräume im planerisch möglichen Rahmen.
  Falls Wohnräume nur über Fenster auf der Nord-, West- oder Südseite belüftet werden können, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz in Form von Wintergartenkonstruktionen zu treffen.

Gelände

- Geländeabgrabungen sind nur im Bereich der bergseitigen Terrassen zulässig und stufenförmig oder mit der Neigung 1:2 dem Gelände wieder anzupassen.
- Geländeaufschüttungen, auch im Bereich der hangseitigen Terrassen sind unzulässig. Diese Terrassen sind aufzuständern.
- im Bereich der Grundstückszufahrten und der Besucherstellplätze sind nur bepflanzte Böschungen zulässig.

Grünordnung

- Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der insbesondere im Bereich der nördlichen und westlichen Ortsrandeingrünung mit dem Landratsamt abzuklären ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung wurde vom Stadtrat Ebersberg am 18.04.94 gefaßt und am 09.11.94 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Den betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.11.94 bis 16.12.94 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§34 Abs. 5 BauGB)

3. Der Satzungsbeschluß zur Ortsabrundungssatzung wurde vom Stadtrat Ebersberg am 27.02.96 gefaßt.

Ebersberg, den 02.06.1997
Walter Brilmayer
1. Bürgermeister

4. Das Anzeigeverfahren zur Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom März 1996 wurde mit Schreiben der Stadt Ebersberg vom 30.12.1996 an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet.
   Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 30.01.1997, Az: 41/610-4/2 Ebersberg 86, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 BauGB)

Ebersberg,den 02.06.1997
Walter Brilmayer
1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Ortsabrundungssatzung erfolgte am 24.02.97, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 05.02.97in Kraft.(§ 12 BauGB)

Ebersberg,den 02.06.1997
Walter Brilmayer
1. Bürgermeister