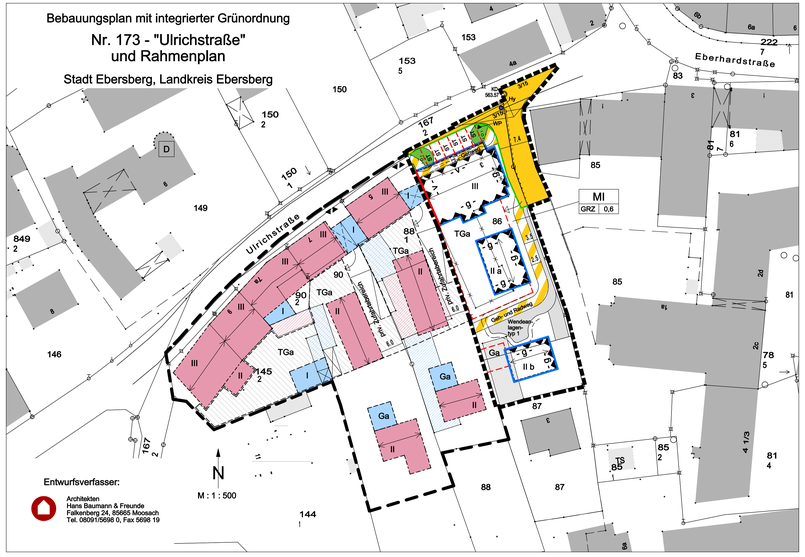
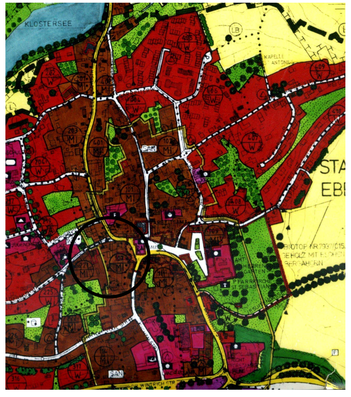


Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg

M 1 : 5 000



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 173 - "Ulrichstraße" und Rahmenplan

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

M 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S 3316), der Art. 91 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

als Satzung.

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 173 " Ulrichstraße"

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 MI Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. §§ 17 u. 19 Abs. 1 u. 2 BauNVO für Hauptgebäude

3.2 GRZ 0,9 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. §§ 17 u. 19 Abs. 3 u. 4 BauNVO für die Grundflächen einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3.3 Für die Berechnung der GRZ wird gem. § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Geltungsbereichs ohne öffentliche und private Verkehrsflächen herangezogen.

3.4 II maximal zwei Geschosse, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden

3.5 III maximal drei Geschosse, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO - Die Baugrenzen ersetzen die Abstandsflächenregelung der BayBO nicht.

4.2 Baulinie gem. § 23 BauNVO - Die Baulinie ersetzt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Grundrissabmessungen der Gebäude:
Die maximalen Grundrissabmessungen der Gebäude sind durch die Baugrenzen geregelt.

5.2 Maximale Wandhöhen in Metern über NN:
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite. Gemessen wird am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes.
Dachgauben und Quergiebel sind von der Wandhöhenfestsetzung ausgenommen, soweit sie mit ihrem First mind. 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes bleiben.
Der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut darf folgende Höhen über NN nicht überschreiten:

5.2.1 bei III: 571,10 NN, maximale Wandhöhe 7,10 m

5.2.2 bei II a: 572,10 NN, maximale Wandhöhe 6,10 m
ab OK Tiefgaragenüberdeckung bzw. ab OK des festgesetzten Geländes

5.2.3 bei II b: 575,10 NN, maximale Wandhöhe 6,60 m

5.2.4 bei TGa: 566,60 NN für die OK der Tiefgaragenüberdeckung (bei mind. 0,60 m Überdeckung).
Wird die Tiefgarage nicht oder nur teilweise errichtet, so gilt diese Höhe als OK des festgesetzten Geländes für die Wandhöhe nach II a. Das Gelände ist entsprechend herzustellen.

5.2.5 bei Ga: maximale Wandhöhe 3,0 m

5.3 Maximale Firsthöhen in Metern über NN:

5.3.1 bei III: 576,40 NN

5.3.2 bei II a: 577,20 NN

5.3.3 bei II b: 578,00 NN

5.4 Dachform:

5.4.1 bei III: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 35 ° bis 40 °

5.4.2 bei II a: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 35 ° bis 45 °

5.4.3 bei II b: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 25 ° bis 35 °

5.5 Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

5.6 Dachaufbauten:
Zulässig sind Dachgauben als Schleppgauben und stehende Gauben mit Tonnen- oder Satteldach.

5.7 Deckungsmaterial:
kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen Farbtönen

5.8 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdeckungen sind nur zulässig bis zu einer maximalen projizierten Dachfläche von 20 % der überbaubaren Fläche. Weil- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig. Bleidächer sind in jedem Fall unzulässig.

5.9 Hauptfirstrichtung

5.10 Solaranlagen:
Art. 57 BayBO 2008 bleibt unberührt.

6. Garagen und Kfz-Stellplätze

6.1 Ga Fläche für Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dargestellten Flächen für Garagen oder Tiefgaragen zulässig.

6.2 TGa Fläche für Tiefgarage

6.3 ST Fläche für Kfz-Stellplätze

Auf den ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich Kfz-Stellplätze oder Fahrradstellflächen zu errichten. Darüber hinaus sind Stellplätze im Rahmen der zulässigen GRZ auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.

6.4 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11. 12. 2007.
Die erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche oder öffentlich gewidmete Verkehrsfläche

7.2 Flächen für Gehweg bzw. Geh- und Radweg auf privaten Grundstücksflächen

7.3 Die Fläche für Gehweg darf durch Gebäude überstellt werden, soweit ein Lichtraumprofil von mind. 1,50 m Breite und 2,50 m Höhe freigehalten wird.

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Private Verkehrsfläche

7.6 3/15 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/15

8. Werbeanlagen

8.1 Die Werbeanlagensatzung der Stadt Ebersberg gilt auch im Umgriff des Bebauungsplanes, obwohl dieser nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt.

8.2 WP Standort für Werbepylon

9. Grünordnung

9.1 Die nicht überbaute Tiefgaragendecke ist über mindestens ein Drittel der Fläche mindestens 60 cm hoch zu überdecken und intensiv zu begrünen.
Maximal zwei Drittel dieser Fläche dürfen als Terrassen oder Zuwegungen u. ä. ausgebildet werden.
Die intensiv begrünten Flächen der Tiefgaragenüberdeckung und die sonstigen nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und nach Artenliste zu bepflanzen.
Wird die Tiefgarage nicht oder nur teilweise errichtet, gilt diese Festsetzung entsprechend auf der für die Tiefgarage vorgesehenen Fläche.

9.2 St 1 Pflanzgebot Kleinbaum lt. Artenliste
Diese Bäume sind auf die Pflanzgebote nach Grundstücksgröße anzurechnen; die Lage ist ungefähr

9.3 Je angefangene 200 m² nicht bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste zu pflanzen.

9.4 Nicht zulässig:
buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
fremdländische Gehölze
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

9.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.6 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.7 Artenliste:

9.7.1 Heimische, großkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

9.7.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aryria	Mehlbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme

alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme

9.7.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Trauberhollunder
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide

10. Immissionsschutz

10.1 G Gewerbelärm

Lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen in den gekennzeichneten Bereichen nicht errichtet werden, es sei denn, die betreffenden Fenster werden durch bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion) vor den Anlagenlärmeinwirkungen geschützt. Die bauliche Maßnahme (Wintergartenkonstruktion) ist mit einer Mindesttiefe von 1 m auszuführen, außen- und inneniegende Fenster sind versetzt anzuordnen.

10.2 V Verkehrslärm

Schutzbedürftige Räumlichkeiten (z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen bei Neuerrichtung von Wohnungen in den gekennzeichneten Bereichen nicht angeordnet werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet werden, oder sie werden mittels einer Belüftungsmöglichkeit über Wintergartenkonstruktionen vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Ulrichstraße geschützt.

Die Wintergartenkonstruktionen sind mit einer Mindesttiefe von 1,0 m auszuführen, außen- und inneniegende Fenster sind versetzt anzuordnen.

Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss, die nicht über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet bzw. über eine Wintergartenkonstruktion vor den Lärmeinwirkungen der Ulrichstraße geschützt werden können, sind mit Schallschutzfenstern ausreichender Schallschutzwerte und Schalldämmlüftern auszustatten.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, AllMBl Nr. 10/91) vorzusehen.

Lr,tag = 58 bis 62 dB(A); R'w,res = 30 dB/35 dB
Lr,tag = 63 bis 67 dB(A); R'w,res = 35 dB/40 dB
Lr,tag = 68 bis 72 dB(A); R'w,res = 40 dB/45 dB

Der erste Wert gilt für Büroräume, der zweite für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, Fenster, Rollladenkästen, Dachflächen etc. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Schalldämm-Maß um 3 dB(A) zu erhöhen ist, wenn der Raum von zwei Seiten, bzw. um 5 dB(A) zu erhöhen ist, wenn der Raum von drei Seiten (z.B. unter dem Dach) beschallt wird.

Das schalltechnische Gutachten des Beratungsbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Projekt Nr. 035_1_2007) vom 27. Dezember 2007 und das Ergänzungsgutachten vom 30. Januar 2008 sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

6 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen zu beachten.

7 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.

8 Brand- und Katastrophenschutz

8.1 Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 12 i. V. m. Art. 5 und Art. 31 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

8.2 HY vorhandener Unterflurhydrant 80 auf DN 400

9 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

10 Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

11 Sanierungsgebiet Altstadt
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Rahmenplanes liegt innerhalb des Umgriffes des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" in der erweiterten Fassung vom 8. Juli 1999.

B 1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen für Rahmenplan

1 Grenze des Rahmenplanes

2 Legende zum Rahmenplan

2.1 II/III Vorgesehene Bebauung - Wohngebäude mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen

2.2 I Vorgesehene Bebauung - Nebengebäude mit 1 Vollgeschoss

2.3 TGa Vorgesehene Fläche für Tiefgarage

2.4 Ga Vorgesehene Fläche für Garagen

2.5 Vorgesehene Durchfahrt

2.6 Bestehende Wohngebäude

2.7 Bestehende Nebengebäude

B 2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen für Bebauungsplan

1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2 Bestehende, abzubrechende Gebäude

3 86 Flurstücksnummern (z. B. 86)

4 Maßangaben

4.1 3,5 Vermaßung (z. B. 3,50 m)

4.2 TP 565,27 Höhenangabe in m ü. NN für einen Kanaldeckel

5 D Baudenkmal (zugehörige Kapelle des Schwesternwohnhauses, um 1900)

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 17. 10. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. 12. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Änderung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB**
Der Technische Ausschuss hat am 10. 07. 2007 beschlossen, dass das Verfahren gemäß § 13a BauGB, in Kraft seit dem 01. 01. 2007, fortgeführt werden soll.

3. **Behördenbeteiligung**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 17. 12. 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 01. 2008 bis 04. 02. 2008 gehört.

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 12. 2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 01. 2008 bis 04. 02. 2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27. 12. 2007 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

5. **Vereinfachtes Änderungsverfahren**
Ab 26. 02. 2008 wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

6. **Satzungsbeschluss**
Der Technische Ausschuss hat am 11. 03. 2008 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 11. 03. 2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den ..... (Siegel) .....
Brilmayer, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 12. 03. 2008. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
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) .....
Brilmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 173 - "Ulrichstraße"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 17. 12. 2007
Fassung vom 11. 03. 2008

Entwurfsverfasser:
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 11. 03. 2008

.....
Hans Baumann