Stadt Ebersberg

Stadt Ebersberg
Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 232 "Kriegersiedlung" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Vorentwurf vom 13.10.2026

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Ebersberg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jeroen Erhardt**
Stadtplaner ByAK

Helena Blaschke
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Jasmin Fichtner
M.Sc. Geographie

Planstand: **Vorentwurf vom 13.10.2026**

Nürnberg, 13.10.2026
TB|MARKERT

Ebersberg, _____
Stadt Ebersberg

Jeroen Erhardt

1. Bürgermeister Ulrich Proske

Inhaltsverzeichnis

A Begründung 4
A.1 Anlass und Erfordernis 4
A.2 Ziele und Zwecke 4
A.3 Verfahren 5
A.4 Ausgangssituation 6
A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Anbindung 6
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse 7
A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen 9
A.5.1 Übergeordnete Planungen 9
A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 13
A.5.3 Naturschutzrecht 13
A.5.4 Wasserhaushalt 14
A.5.5 Denkmalschutz 14
A.6 Planinhalt 16
A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption 16
A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich 16
A.6.3 Art der baulichen Nutzung 17
A.6.4 Maß der baulichen Nutzung 18
A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen 20
A.6.6 Bauweise und Bebauungsart 21
A.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 21
A.6.8 Örtliche Bauvorschriften 21
A.6.9 Immissionsschutz 23
A.6.10 Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen 24
A.6.11 Grünordnung 24
A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe 27
A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung 27
A.6.14 Flächenbilanz 28
A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes 28
B Rechtsgrundlagen 31
C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 32
D Anlagen 32

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt ein attraktives Wohnangebot im Innenbereich des Stadtgebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans sollen die Nachverdichtungsmöglichkeiten für die bebauten Grundstücke der Kriegersiedlung geregelt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Siedlungsbereichs von Ebersberg und umfasst eine Fläche von etwa 2,6 ha. Die Fläche umfasst die bereits bebauten Grundstücke entlang der *Kriegersiedlung*, des *August-Birkmaier-Wegs* und der *Pfarrer-Grabmaier-Allee*. Die Kriegersiedlung weist derzeit eine Wohnbebauung in erster Reihe auf, zukünftig soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung durch Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden, die vereinzelt bereits umgesetzt wurde. Gleichzeitig gilt es, den Gebietscharakter der Kriegersiedlung als historisch gewachsene Gartensiedlung zu erhalten. Der nördliche Bereich des Plangebietes, entlang des *August-Birkmaier-Wegs*, ist durch kleinere Grundstückszuschnitte mit Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten findet sich ein Sonderfall in Form des Museums für Grabkreuze, das bei der Neuaufstellung zu berücksichtigen ist. Langfristig wird die Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt.

Die Stadt Ebersberg möchte grundsätzlich eine zukunftstaugliche Nachverdichtung der Flächen zulassen. Bestehende Gehölzstrukturen sollen in der Planung berücksichtig und auch zukünftig erhalten und geschützt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche zu erreichen, wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 232 „Kriegersiedlung“ aufgestellt.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel die Innenentwicklung des Siedlungsraums Ebersberg nachhaltig zu fördern und damit eine Zersiedelung und Ausweitung in das Umland zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sanfte und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen und die städtebauliche Ordnung des Stadtgebiets sowie der Gebietscharakter der Kriegersiedlung gewahrt werden. Die Planung soll so den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung tragen. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 „Kriegersiedlung“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Steuerung der Nachverdichtung sowie Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet
- Förderung einer (sozial)verträglichen Innenentwicklung: Sicherung von Bestandsgebäuden, geregelte Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken
- Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen und des historisch gewachsenen Gebietscharakters
- Erhalt der Grünfläche im Zentrum der Kriegersiedlung und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen

A.3 Verfahren

Verfahrensart

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 10.02.2026 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 232 „Kriegersiedlung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Stadt Ebersberg erachtet für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen für anwendbar:

1. Der Bebauungsplan dient gemäß § 13a Abs. 1 der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Steuerung der Bebauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Kriegersiedlung unter Einbeziehung und Bewahrung örtlicher prägender Grünstrukturen)

2. Die grundlegenden Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind darüber hinaus gegeben. Dazu zählen:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt 26.381 m², wovon 22.641 m² als Baugebiet ausgewiesen werden. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt rund 9.340 m², liegt also deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Durch die Bebauungsplanaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Verfahrensablauf

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 10.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Nr. 232 – Kriegersiedlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 10.02.2026 für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. Nr. 232 – Kriegersiedlung ebenfalls eine Veränderungssperre beschlossen und am 16.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Ergänzend zum rechtlichen Planverfahren wurde am 30.04.2026 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung für die Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes durchgeführt. Die in der Bürgerinformationsveranstaltung genannten Perspektiven, Interessen und Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner wurden erfasst und in den Planungsprozess einbezogen. Hierbei wurde versucht, durch eine sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Standpunkte eine Lösung zu entwickeln, die den Bedürfnissen der Betroffenen weitgehend gerecht wird und gleichzeitig den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß *§ 3 Abs. 1 BauGB* mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom *[Datum]* hat in der Zeit vom [Datum] bis *[Datum]* stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß *§ 4 Abs. 1 BauGB* für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß *§ 4 Abs. 2 BauGB* in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß *§ 3 Abs. 2 BauGB* in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lag der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Ebersberg [Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, Foyer—Zugang vom Marienplatz] während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs allgemein öffentlich aus. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom [Datum] den Bebauungsplan gem. *§ 10 Abs. 1 BauGB* in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß *§ 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB* ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des *§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2* sowie *Abs. 4 BauGB* und die *§§ 214* und *215 BauGB* wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Anbindung

Die Stadt Ebersberg liegt zentral im gleichnamigen Landkreis Ebersberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadtgrenzen der Metropole München liegt etwa 20 km westlich des Stadtgebiets von Ebersberg. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebiets. Südlich und westlich an das Plangebiet grenzt überwiegend Wohnnutzung an, im Norden ist der Alte Friedhof verortet, im Osten eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden von Osten über die *Pfarrer-Grabmeier-Allee* erschlossen, im Norden über den *August-Birkmaier-Weg* und im Süden über die Straße *Kriegersiedlung*. Westlich wird das Plangebiet von der *Rosenheimer Straße* begrenzt. Diese bietet in Richtung Norden, durch die Unterführung der Bahnlinie, eine Anbindung an das Zentrum der Stadt Ebersberg sowie an die Staatsstraße *St2080*, die eine überörtliche Anbindung ermöglicht.

Entlang des *August-Birkmaier-Wegs* verlaufen ein örtlicher Wanderweg und ein örtlicher Radweg, der u.a. eine Anbindung nach Grafing b. München sowie ins weitere Stadtgebiet von Ebersberg mit dem Fahrrad ermöglicht.

Im Plangebiet, an der Kreuzung *Rosenheimer Straße-Kriegersiedlung* befindet sich der Bushaltepunkt Ebersberg, Kriegersiedlung, der eine Anbindung an den Öffentlichen

Personennahverkehr bietet. Der Bahnhof Ebersberg befindet sich rund 200 m nördlich des Plangebietes und bietet eine Anbindung an den S-Bahn und Regionalverkehr, u.a. nach Grafing bei München und zur S-Bahn-Stammstrecke München.

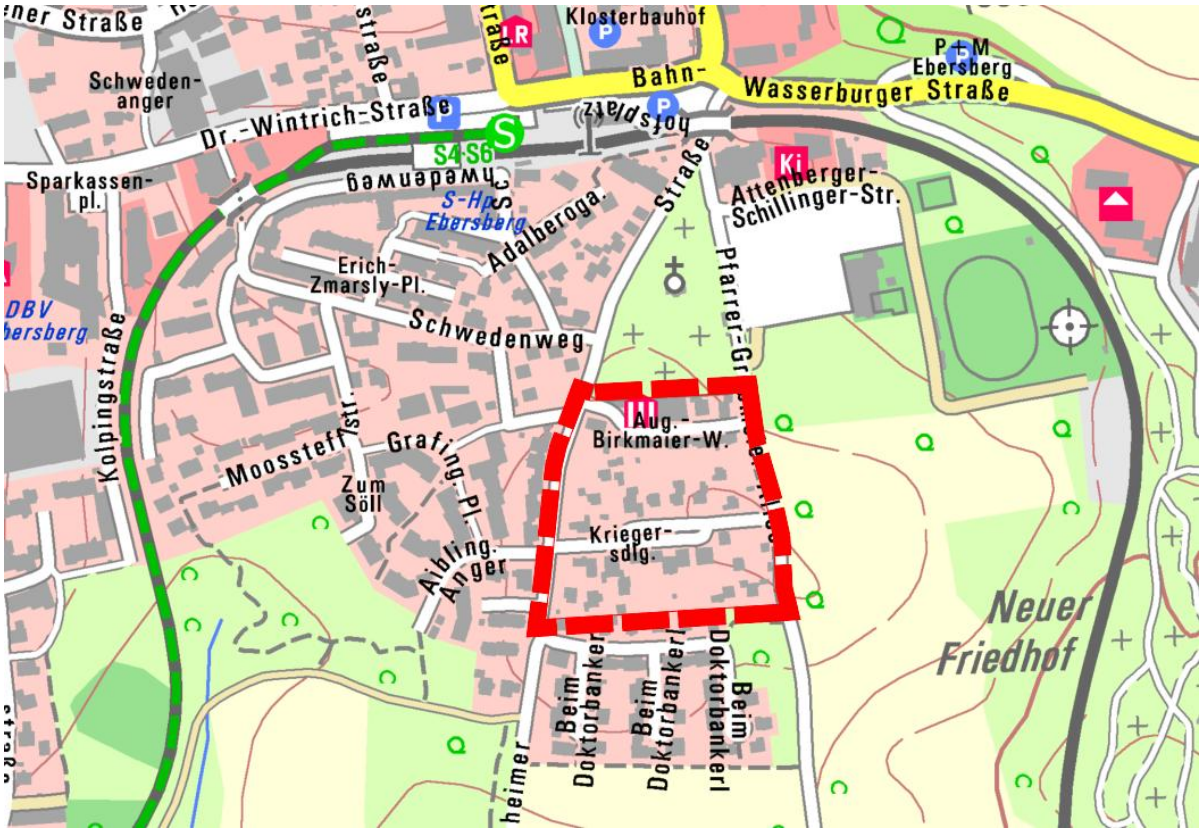


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. In der Kriegersiedlung befindet sich noch ein Planungsbüro. Eine besondere Nutzung findet sich im Nordwesten des Plangebiets auf den Grundstücken *August-Birkmaier-Weg* Nr. 2 und 4. Hier ist das Grabkreuzmuseum Kunstschmiede Bergmeister verortet[1]. Der Standort wird mittlerweile ausschließlich als Museum und nicht mehr aktiv als Handwerksbetrieb genutzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Fl.Nrn. 597/35 und 597/22 befinden sich in städtischer Hand. Die weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz.

A.4.2.2 Ortsbild

Gestalterisch teilt sich das Plangebiet in zwei Bereiche, die Kriegersiedlung im Süden und den *August-Birkmaier-Weg* im Norden. Die Wohnbebauung ist im gesamten Plangebiet zweigeschossig, tlw. mit Dachgeschoss.

Der nördliche Bereich weist ein städtebaulich differenziertes Bild auf, mit älteren Bestandsgebäuden, Neubauten in Form von Doppelhäusern und dem Grabkreuzmuseum als

[1] https://www.grabkreuzmuseum.de/

prägendes Gebäude. Abgesehen vom Grabkreuzmuseum finden sich ausschließlich Satteldächer an Hauptgebäuden, wobei die Doppelhäuser eine sehr geringe Dachneigungen von 10°-12° aufweisen. Die Fassaden sind überwiegend mit Holzverschalung oder Putz gestaltet.




Abb. 2: Bebauung im *August-Birkmaier-Weg*: Wohngebäude (links) und Grabkreuzmuseum (rechts)

Die Kriegersiedlung ist eine historisch gewachsene Gartensiedlung, die in den Jahren 1934/1935 für Kriegsheimkehrer aus dem ersten Weltkrieg geschaffen wurde. Die Kriegersiedlung umfasste ursprünglich 19 Anwesen mit großzügigen Gartengrundstücken, die zur Selbstversorgung dienten. Die städtebaulichen Strukturen der historisch gewachsenen Siedlung sind bis heute trotz einer Weiterentwicklung des Gebietes größtenteils erhalten geblieben. Die Gebäude weisen vorwiegend eine alpenländliche Architektur mit dunklerer Holzverschalung im Obergeschoss, hellem Putz im Erdgeschoss und flachem Satteldach mit Dachüberstand auf. Ortsbildprägend ist auch die einheitliche Ausrichtung der Gebäude, giebelständig zur Freifläche in der Mitte der Kriegersiedlung.




Abb. 3: Bebauung und öffentliche Grünfläche in der Kriegersiedlung

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie auf. Im Nordosten liegt der tiefste Punkt des Plangebietes auf ca. 564 m über Normalhöhennull (NHN). In Richtung Südosten steigt das Gelände auf etwa 571 m ü. NHN an.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Im Zentrum der Kriegersiedlung findet sich eine prägende Grünfläche, die als Aufenthaltsfläche genutzt wird und eine wichtige ökologische sowie ortsbildprägende Funktion im

Plangebiet übernimmt. Innerhalb dieser zentralen Grünfläche finden sich mehrere alte Gehölzbestände. Darüber hinaus befindet sich ein Grünstreifen im Westen des Plangebietes, der den topografischen Höhensprung zwischen *Rosenheimer Straße* und Plangebiet überbrückt und ebenfalls prägenden Gehölzbestand aufweist. Neben den beiden aufgeführten öffentlichen Grünflächen finden sich teilweise großflächige private Grünstrukturen in Form von Gärten innerhalb des Plangebietes.



Abb. 4: Grünstrukturen in der Kriegersiedlung: Öffentliche Grünfläche (links) und Privatgarten (rechts)

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§20-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht innerhalb oder im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets und werden daher durch die Planung nicht berührt.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Ebersberg befindet sich innerhalb des Verdichtungsraums München. Ebersberg ist entsprechend der Darstellung ein Mittelzentrum, welches mit Grafing b. München einen Doppelort bildet.

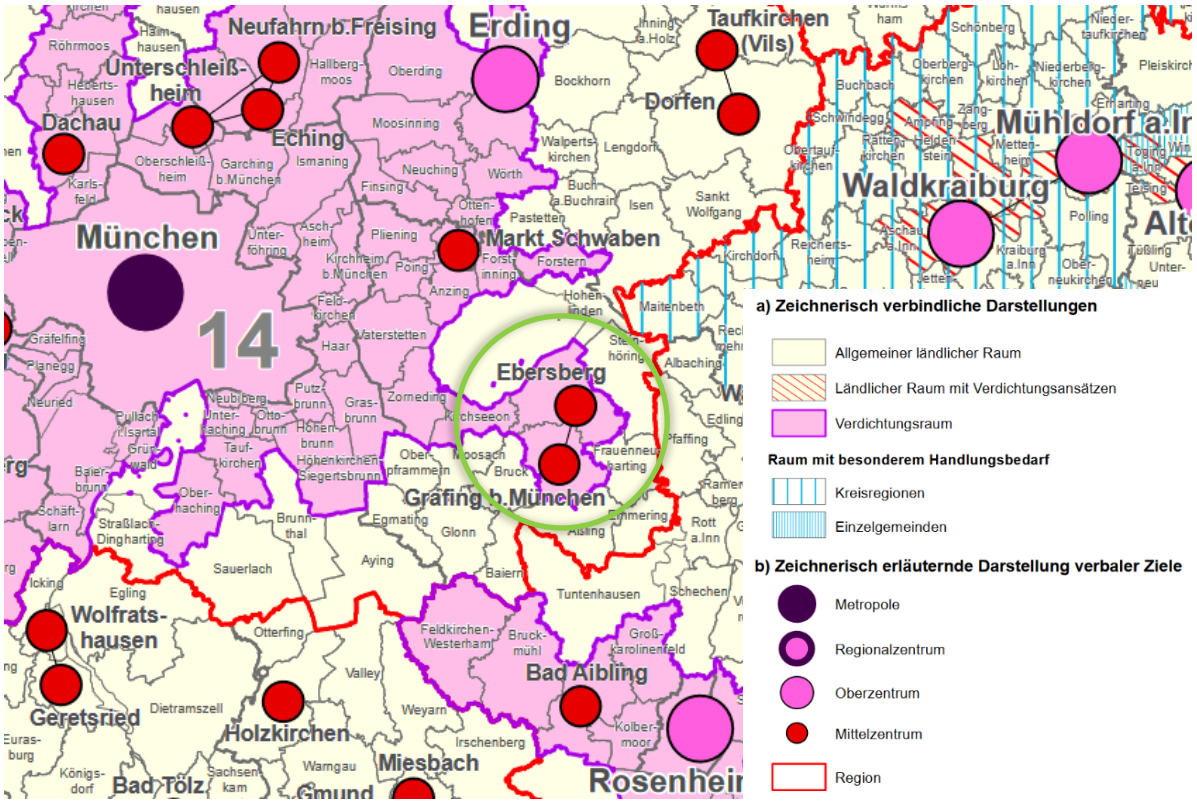


Abb. 5: Auszug aus dem LEP 2023

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2023 einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von […] Wohnraum […] geschaffen oder erhalten werden [G 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z 1.2.1].
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen [G 1.3.1].

2. Raumstruktur

- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird [G 2.1.8].
- Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen [G 2.1.11].
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, […]
  - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
  - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen […] [G 2.2.7].

3. Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1.1].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].

4. Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen [Z 4.1.1].

7. Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden [G 7.1.1].

A.5.1.2 Regionalplan Regionaler Planungsverband München (14)

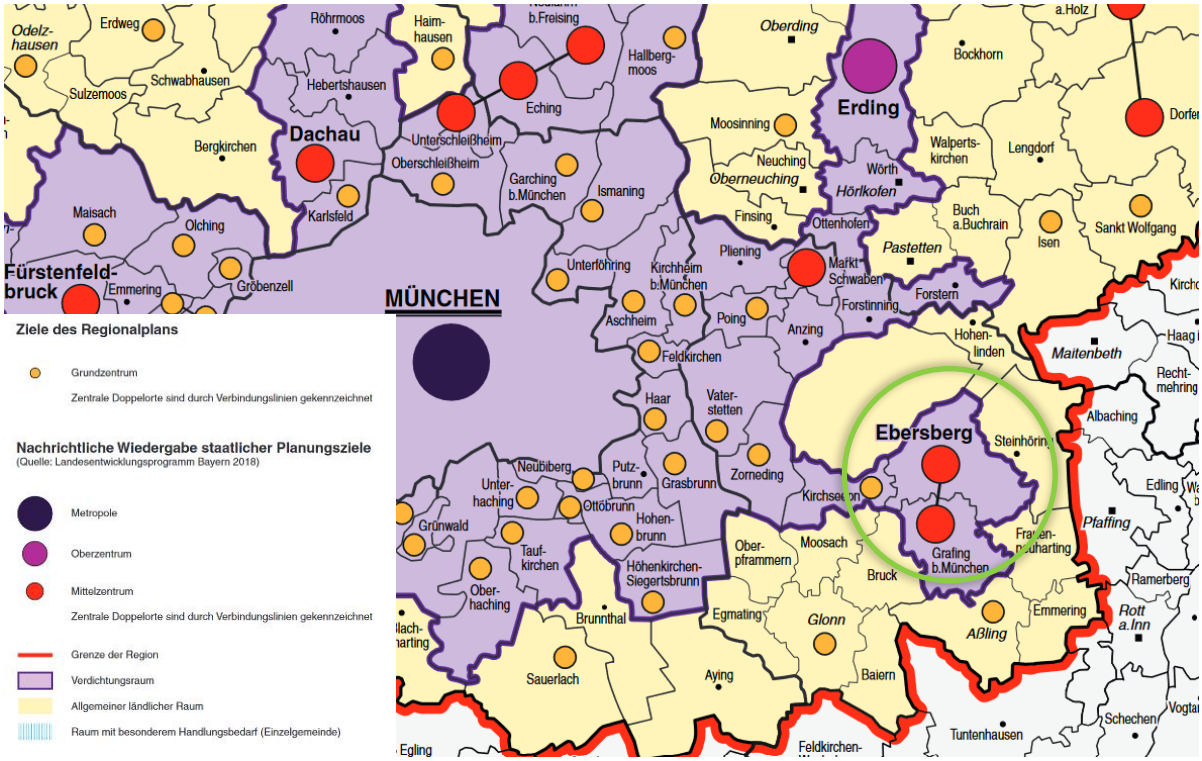


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (2019)

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden [G 1.1].
- Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden [G 1.4].

B II Siedlung und Freiraum

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen [G 1.2].
- Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung […] [Z 2.1].
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig [Z 2.2].
- In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig [Z 2.3].

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Ebersberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im Süden als Allgemeines Wohngebiet und im Norden als Mischgebiet dargestellt. Bei Betrachtung des nördlichen Bereichs lässt sich der Gebietscharakter eines Mischgebiets jedoch nicht mehr erkennen. Dieser ist durch ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe definiert. In einem Mischgebiet dürfen weder das Wohnen noch das Gewerbe ein dominierendes Übergewicht gewinnen.

Dadurch, dass das Grabkreuzmuseum mittlerweile ausschließlich als Museum (kulturelle Zwecke) und nicht mehr als Handwerksbetrieb genutzt wird, liegt im Gebiet kein Gewerbebetrieb mehr vor. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist daher aus planerischer Sicht weder sinnvoll noch rechtlich zulässig, da der hierfür erforderliche Gebietscharakter nicht gegeben ist. Stattdessen soll der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes dient im Bestand ausschließlich der Wohnnutzung sowie einem Planungsbüro und entspricht somit dem Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes. Als Zielsetzung der Stadt soll dieser Charakter auch zukünftig erhalten bleiben, weshalb eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem Reinen Wohngebiet erfolgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der FNP zukünftig berichtigt werden und den nördlichen Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet sowie den südlichen Bereich als Reines Wohngebiet darstellen. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP der Stadt Ebersberg ableitbar.

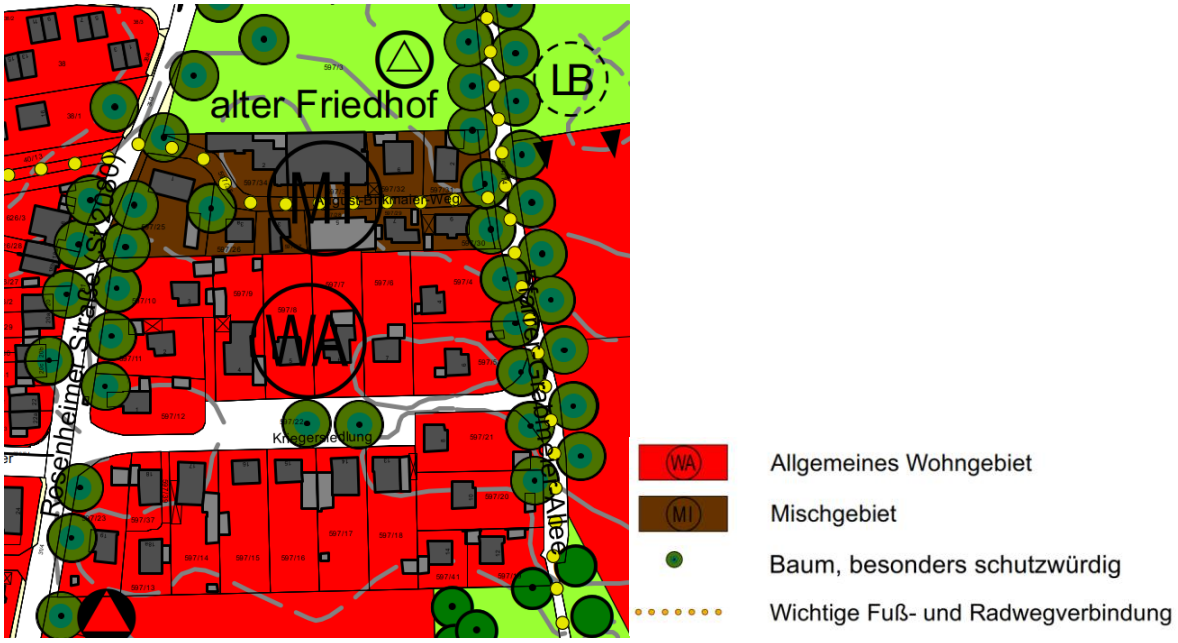


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ebersberg (2014)

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bei Verfahrensstart noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, die Fläche ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu werten. Direkt angrenzend bestehen im Süden des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 185 „Doktorbankerl“ sowie im Westen des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 71 Moossteffelfeld inkl. 1. Änderung.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-30 BNatSchG oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sind innerhalb des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Es befinden sich amtlich kartierte Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Umfeld des Plangebiets.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Ökofläche aus dem Ökoflächenkataster. Diese umfasst Feldgehölze, Hecken, Gebüsche sowie Gehölzstrukturen und wurde im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung zum Vorhaben des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Doktorbankerl“ angelegt.



Abb. 8: Ökoflächen und geschützte/kartierte Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot markiert) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Hochwassergefahrenflächen.

A.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine Baumallee, die als Baudenkmal (D-1-75-115-24) gekennzeichnet ist. Diese verläuft in Richtung Norden bis zum nördlichen Bereich des angrenzenden Friedhofs, der ebenso als Baudenkmal (D-1-75-115-39) gekennzeichnet ist.



Abb. 9: Baudenkmale (rosa markiert) im Umfeld des Plangebiets (rot markiert) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 soll die bestehende Bebauung im Plangebiet gesichert und der Gebietscharakter erhalten werden. Gleichzeitig soll eine bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht und städtebaulich geregelt werden. Dafür werden Festsetzungen getroffen, die einen städtebaulichen Rahmen für die Bebauung im Plangebiet bilden. Gleichzeitig soll innerhalb dieses städtebaulichen Rahmens ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt werden, um eine zukunftsweisende bauliche Entwicklung des Gebiets zu attraktivieren.

Als Grundlage für die städtebauliche Konzeption dient u.a. die Verdichtungsstudie der Stadt Ebersberg zur „Kriegersiedlung“ aus dem Jahr 2000.

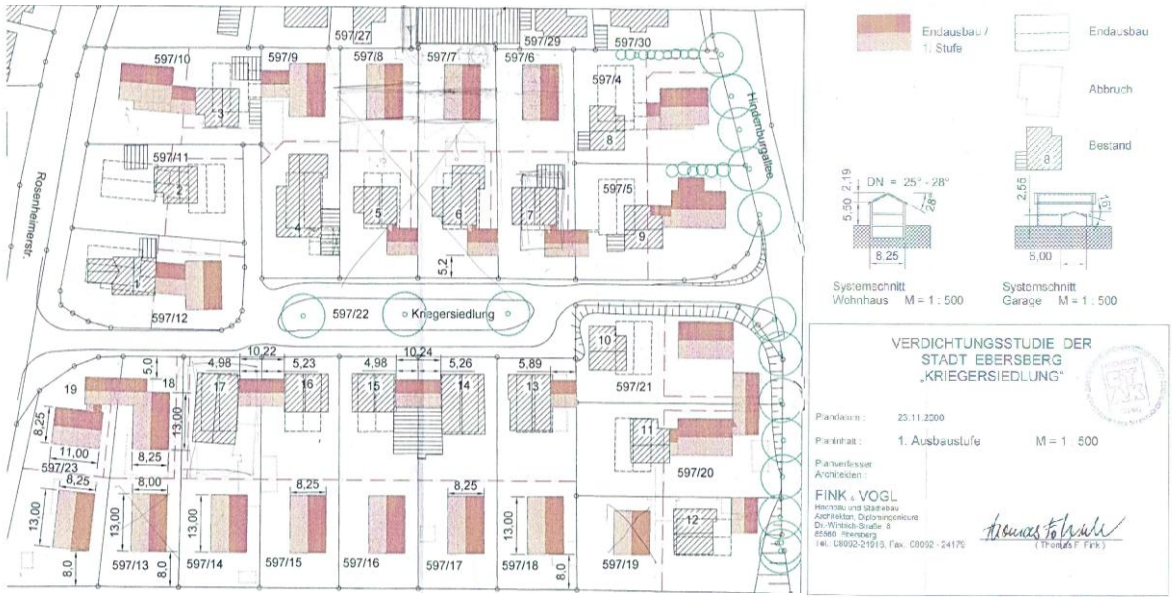


Abb. 10: Verdichtungsstudie der Stadt Ebersberg „Kriegersiedlung“ (Fink & Vogl 2000)

Für bestehende bauliche Anlagen besteht bis zu ihrem Abriss, Neubau oder substanzverändernden Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz, auch wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet. Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Ebersberg: Fl.Nrn. 597/4, 597/5, 597/6, 597/7, 597/8, 597/9, 597/10, 597/11,

597/12, 597/13, 597/14, 597/15, 597/16, 597/17, 597/18, 597/19, 597/20, 597/21, 597/22, 597/23, 597/25, 597/26, 597/27, 597/28, 597/29, 597/30, 597/31, 597/32, 597/33, 597/34, 597/35, 597/37, 597/39, 597/41, 597/90, 597/91. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 2,6 ha. Das Plangebiet befindet sich südlich des alten Friedhofs, östlich der *Rosenheimer Straße*, westlich der *Pfarrer-Grabmaier-Allee* und nördlich *Beim Doktorbankerl*.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb des WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Länden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften werden als nicht zulässig festgesetzt, da sie dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb des WR sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig.
- Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als unzulässig festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, spiegeln die bestehenden Nutzungen wider und sichern den Gebietscharakter sowie ein Einfügen des Plangebietes in die nähere Umgebung.

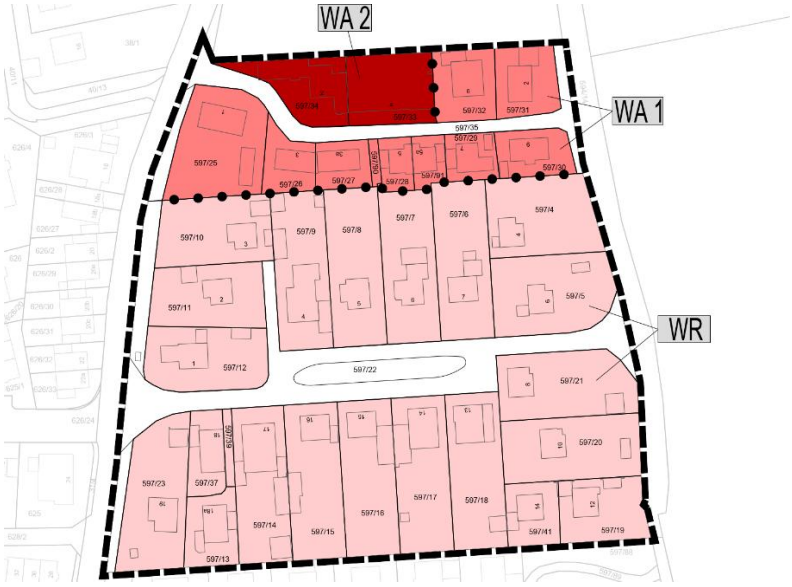


Abb. 11: Abgrenzung der Baugebiete nach Art der baulichen Nutzung

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebietsteilflächen **WR** und **WA1** beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ I 0,4). Dies entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine und Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die Festsetzung einer GRZ anstelle einer einheitlichen Grundfläche (GR) wird den verschiedenen Grundstücksgrößen angemessen Rechnung getragen und eine angemessene Verteilung des Baurechts erfolgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA2** wird eine abweichende Grundfläche von 835 m² festgesetzt. Der Wert orientiert sich an der Bestandsbebauung im WA2. Das abweichende Maß zur baulichen Nutzung der Grundstücke dient dem Erhalt des bestehenden Museums vor Ort, das einen Sonderfall innerhalb des Plangebietes darstellt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten **WR** und **WA1** um bis zu 50 vom 100 überschritten werden. In den Baugebietsteilflächen darf somit insgesamt eine Fläche bis zu einer GRZ II von 0,6 überbaut werden.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB darf im **WA2** die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 260 m² überschritten werden. In der Baugebietsteilfläche darf somit insgesamt eine Fläche bis zu einer Grundfläche von 1.095 m² überbaut werden.

Für Terrassen und Wintergärten darf die zulässige Grundfläche um maximal 20 m² je Wohngebäude als Einzelhaus überschritten werden. Je Wohngebäude als Doppelhaus (= 1 Doppelhaushälfte) darf die zulässige Grundfläche für Terrassen und Wintergärten um maximal 10 m² überschritten werden. Das bedeutet, für ein Wohngebäude bestehend aus zwei Doppelhaushälften ist insgesamt genauso wie für Einzelhäuser eine Überschreitung von insgesamt 20 m² zulässig.

Für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht eine platzsparende Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen im Plangebiet.

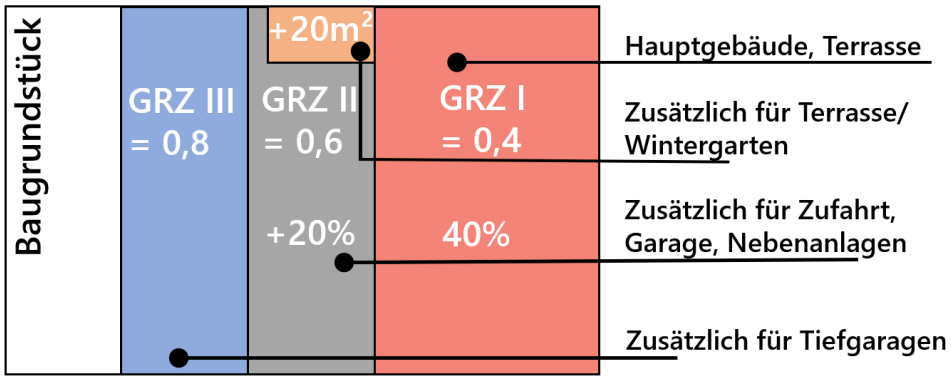


Abb. 12: Skizze zur GRZ im WR und WA1

In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) von Hauptgebäuden im Erdgeschoss die jeweils festgesetzte Höhe (OK FFB über Normalhöhennull) in den Baufeldern nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Höhe des FFB der Gebäude orientieren sich an dem natürlichen Gelände. Um Gebäude vor Schichtenwasser bzw. eindringendem Wasser schützen zu können, wird die maximale Höhe des FFB ca. ½ Meter über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Das natürliche Gelände wird anhand des Digitalen Geländemodells (DGM) auf 1 m genau abgeleitet und ist in der Planzeichnung in Form von Höhenlinien als Hinweis enthalten.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 6,2 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (Roh) von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 8,6 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich an den höchsten bestehenden Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes.

Garagen und Nebengebäude haben gemäß § 14 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes zu dienen und dürfen diesem in seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie haben sich der Hauptnutzung unterzuordnen. Somit wird die Höhe der Nebenanlagen durch die Festsetzungen zu den Hauptgebäuden reguliert.

Im Plangebiet werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dachgeschosse zählen nach BayBO nur als Vollgeschoss, wenn sie auf mind. 2/3 der Geschossfläche eine Raumhöhe von mind. 2,3 m aufweisen.

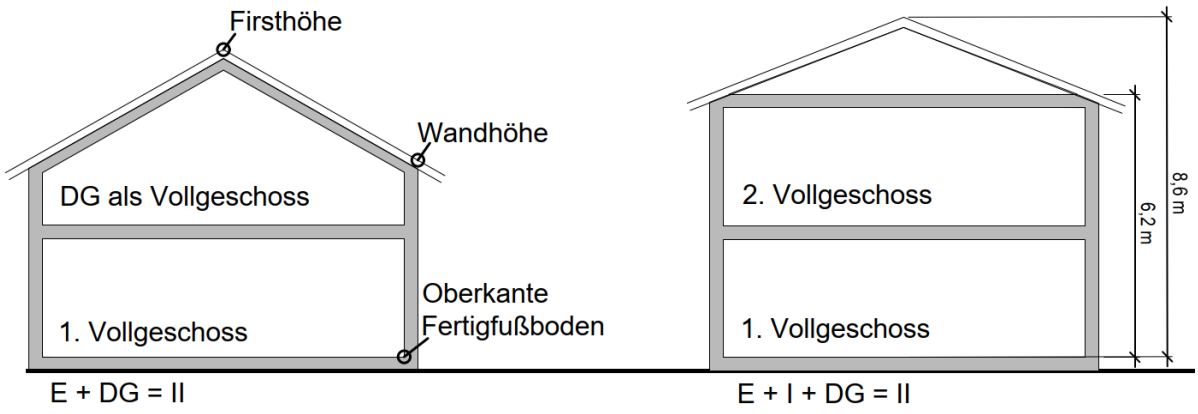


Abb. 13: Skizze zu Höhenfestsetzungen

Durch die festgesetzten Höhen wird eine geordnete Höhenentwicklung im Plangebiet ermöglicht, die den Bestand sichert und sich in die nähere Umgebung einfügt. Durch die differenzierte Festsetzung der OK FFB nach Baufeldern, wird der Topografie des Geländes Rechnung getragen und eine gestaffelte und an das Gelände angepasste Höhenentwicklung der Bebauung festgeschrieben, die sich an die natürliche und bebaute Umgebung anpasst.

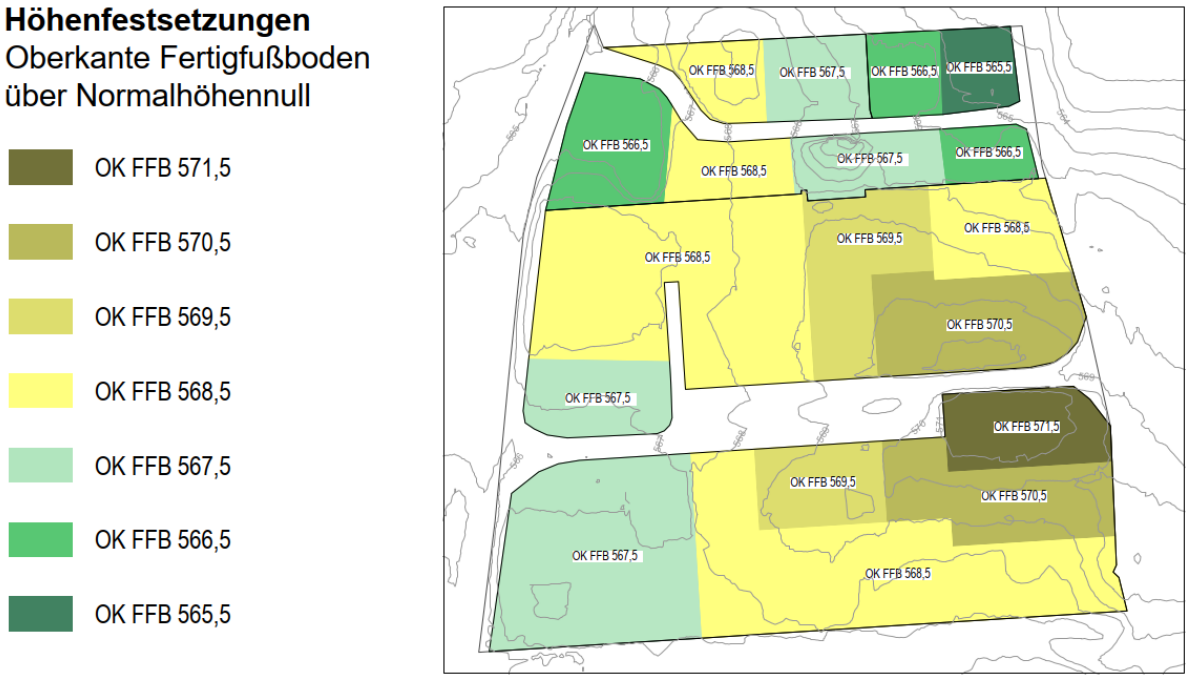


Abb. 14: Skizze zur Höhenentwicklung im Plangebiet

Für Wohngebäude als Einzelhaus werden maximal 2 Wohneinheiten als zulässig festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Je Wohngebäude als Doppelhaus (= 1 Doppelhaushälfte) ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Festsetzung orientiert sich weitestgehend am Bestand, der durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt ist und dient somit der Sicherung des bestehenden Gebietscharakters.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen ist nur durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m zulässig (Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO). Die Baugrenzen im WR werden grundstücksbezogen festgesetzt. Dabei werden die seitlichen Mindestabstandsflächen von 3 m zu Nachbargrundstücken berücksichtigt. Die Baugrenzen orientieren sich großteils am Bestand und ermöglichen entsprechend der Zielsetzung eine Nachverdichtung in 2. Reihe. Für bestehende bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen besteht bis zu ihrem Abriss, Neubau oder substanzverändernden Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz.

Abstandsflächen sind einzuhalten. Dabei ist die Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

A.6.6 Bauweise und Bebauungsart

In den Baugebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet **WR** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (Baugebietsteilflächen **WA1**/ **WA2**) sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen zur Bauweise und Bebauungsarten dienen der Sicherung des Bestands, der Wahrung des Gebietscharakters und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet.

A.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zur zulässigen Grundfläche (GRZ II) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu jeweils 30 m², unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche (GRZ II), innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Vor Tiefgaragenzufahrten ist zur Straßenbegrenzungslinie eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

A.6.8 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO festgesetzt.

Dachgestaltung

Als Dachformen für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Für das **WR** wird zur Wahrung des historischen Ortsbildes eine Dachneigung von 22° bis 28° festgeschrieben. In dem Allgemeinen Wohngebiet (Baugebietsteilflächen **WA1** und **WA2**) sind entsprechend dem Bestand Dachneigungen von 10° bis 28° zulässig. Damit wird der Gebietscharakter unter Berücksichtigung bestehender Dachformen und -neigungen gesichert.

Für Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenrampen, Nebenanlagen und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, die max. ¼ der Gesamtfläche des Gebäudes nicht überschreiten sind Satteldächer, Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Dies dient der Sicherung des Bestands und einer städtebaulichen Ordnung, gleichzeitig wird aufgrund der untergeordneten Funktion u. Beeinflussung des Ortsbildes der zuvor aufgeführten Dachflächen im Vergleich zum Hauptgebäude eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung zugelassen.



- Hauptgebäude



- Garagen und Carports
- Überdachungen von Tiefgaragenrampen
- Nebenanlagen
- Untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, die max. ¼ der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten (z.B. Überdachung des Eingangsbereichs)

Abb. 15: Übersicht zulässiger Dachformen im Plangebiet

Dachflächen von Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen, die jeweils eine Mindestfläche von 25 m² aufweisen und als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von weniger als 5° ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (vgl. Kapitel A.6.11 Grünordnung).

Dachflächen von Hauptgebäuden im **WR** sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,5 m auszuführen und müssen die per Planeintrag je Baufenster festgesetzte Firstrichtung einhalten. Die Firstrichtung orientiert sich am Bestand, der überwiegend in Richtung Erschließungsflächen ausgerichtet ist, sowie an der Verdichtungsstudie von 2000 (vgl. Kapitel A.6.1).

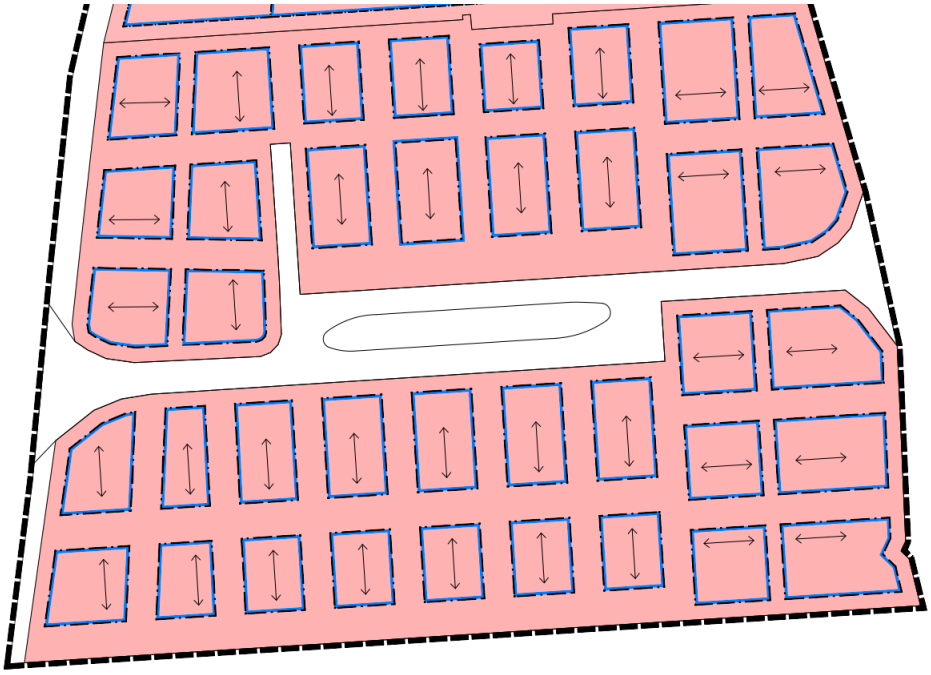


Abb. 16: Festgesetze Firstrichtung im WR

Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und Dachaufbauten sichern ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild und den Erhalt des Gebietscharakters.

Fassadengestaltung

Im Gesamten Plangebiet sind zur Wahrung des Gebietscharakters grellfarbige oder glänzende Materialien zur Fassadengestaltung unzulässig.

Im Reinen Wohngebiet **WR** soll das historisch gewachsene Ortsbild der Kriegersiedlung gewahrt werden. Dazu wird für Hauptgebäude eine Differenzierung der Fassaden des Erdgeschosses und der Fassaden des ersten Obergeschosses/ Dachgeschosses festgesetzt. Im Erdgeschoss wird als Material an Außenwänden von Hauptgebäuden heller Putz festgesetzt. Im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss sind an Außenwänden von Hauptgebäuden Schalungen in waagrechter Gliederung aus Holz und Holzwerkstoffen, Metallwerkstoffen, zementgebundenen Platten sowie farblich abgesetzter Putz, in dunklen Grau- oder Brauntönen, zulässig. Damit wird die historische Holzverschalung im Obergeschosse aufgegriffen, jedoch im Sinne einer zukunftsfähigen und wirtschaftlich vertretbaren Weiterentwicklung auch weitere Materialien zugelassen, die eine farbliche Differenzierung der Geschosse in Anlehnung an eine Holzverschalung sichern.

Erneuerbare Energien

Um den Ausbau erneuerbarer Energien zu stärken und somit einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit Satteldächern sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Gebäude als auch Bestandsgebäude, bei denen eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfolgt. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Solarmindestfläche entspricht dem Grundsatzbeschluss der Stadt Ebersberg vom 16.03.2021.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, wenn sie ohne Aufständerung errichtet werden. Die Ausführung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren hat dachparallel zu erfolgen.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit zur Einhaltung der Solarmindestfläche – zur Nutzung von Dachflächen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren – wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten geprüft. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

A.6.9 Immissionsschutz

In den Baugebieten dürfen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm Nr. 6.1 e) nicht überschritten werden: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

Für das Reine Wohngebiet wird somit abweichend von der TA Lärm ebenfalls der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend der gewachsenen

Bestandssituation. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit weiterhin gewahrt werden.

A.6.10 Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen

Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Stützmauern sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dies schließt einen übermäßigen Eingriff in das natürliche Gelände aus. Abgrabungen und Aufschüttungen sind künstliche (menschengemachte) Erhöhungen bzw. Vertiefungen der Erdoberfläche (z.B. Hügel, Senken). Die Festsetzung betrifft nur Veränderungen, die selbstständig sind, die also nicht Folge einer anderen, vorrangigen Nutzung sind.

Einfriedungen, die öffentlichen Flächen zugewandt und somit städtebaulich prägend sind, sind nur als Holzlattenzäune oder Zäune in Holzoptik mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Sichtschutzwände, die öffentlichen Flächen zugewandt sind, sind somit unzulässig.

Sichtschutzwände sind nur an den von der Straße abgewandten Seiten und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer maximalen Länge von 2,5 m in Holz oder Holzoptik zulässig. Die festgesetzte Höhe entspricht der nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a) BayBO definierten maximalen Höhe für die verfahrensfreie Errichtung von Einfriedungen. Die festgesetzte Länge begrenzt die Möglichkeit zur Schaffung von Sichtschutzzäunen auf ein angemessenes Maß zur Wahrung der Privatsphäre.

Einfriedungen sind mit einem mindestens 15 cm hohen Abstand zur Geländeoberfläche auszuführen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

A.6.11 Grünordnung

A.6.11.1 Grünordnerische Festsetzungen

Bodenbelag

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einen Endabflussbeiwert von <= 0,6 auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfugen).

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen sowie Kunstrasen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Die Festsetzungen zu Materialien bzw. (Teil)entsiegelung von Bodenoberflächen dienen einer möglichst geringen Versiegelung des Plangebietes und stellen wichtige Maßnahmen der Klimaanpassung im Plangebiet dar.

Durchgrünung

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

In den Baugebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein klimaangepasster Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder zwei Obstgehölze entsprechend der Mindestpflanzqualität zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestpflanzqualitäten erfüllen:

Bäume 1. und 2. Ordnung:
- Hochstamm
- 3x verpflanzt
- 24 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m

Bäume 3. Ordnung und Obstgehölze:
- Halbstamm
- 2x verpflanzt
- 20 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m
- Auf unterbauten Flächen können Pflanzgruben mit einer abweichenden Mindesttiefe von 1,0 m gepflanzt werden.

Bereits vorhandene Bäume können auf das Pflanzmaß angerechnet werden, sofern sie die obenstehenden Mindestpflanzqualitäten erfüllen.

Dachflächen von Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen, die jeweils eine Mindestfläche von 25 m² aufweisen und als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von weniger als 5° ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

A.6.11.2 Grünordnerische Hinweise

Pflanzabstände

Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und

belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Pflanzliste

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze aus der Herkunftsregion „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland“ entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

A) Bäume 1. und 2. Ordnung

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm; 3x verpflanzt; 24 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	*Schwarz-Erle*
Betula pendula	*Weiß-Birke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus oxyacantha	*Zweigriffliger Weißdorn*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Juglans regia	*Walnuss*
Malus sylvestris	*Wildapfel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Tilia cordata ‘Greenspire‘	*Stadt-Linde*

B) Bäume 3. Ordnung und Obstgehölze

(Mindestpflanzqualität: Halbstamm; 2x verpflanzt; 20 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m, auf unterbauten Flächen abweichende Mindesttiefe von 1,0 m)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Amelanchier ovalis	*Felsenbirne*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Fraxinus ornus	*Blumen-Esche*
Gleditsia triacanthos “Inermis”	*Christusdorn*
Quercus robur “Fastigiata”	*Säulen-Eiche*
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	*Robinie*
Sorbus aria “Magnifica”	*Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Sorbus domestica	*Speierling*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*

Optional regionaltypische Obstgehölze

A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der entsprechend die Voraussetzungen eines § 13a BauGB Verfahrens besitzt.

Entsprechend § 13a BauGB Abs. 4 „[…] gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Folglich ist für das vorliegende Bauleitverfahren nach § 13a BauGB kein Eingriff zu ermitteln. Es ergibt sich keine Notwendigkeit für einen naturschutzfachlichen Ausgleich.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhabens Festsetzungen getroffen wurden, um höherwertige Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wurden grünordnerischen Festsetzungen getroffen, um zu garantieren, dass das Plangebiet gut durchgrünt, wird.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen *Kriegersiedlung*, *August-Birkmaier-Weg* und *Pfarrer-Grabmeier-Allee* vollständig erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist somit im Bestand gesichert. Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken erfolgt über die vorderliegenden Grundstücke. Dies erfolgt in der Regel über separate Flurstücke oder gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Im Plangebiet, an der Kreuzung *Rosenheimer Straße-Kriegersiedlung* befindet sich der Bushaltepunkt Ebersberg, Kriegersiedlung.

A.6.13.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser im Plangebiet ist über die Erschließungsstraßen im Bestand gesichert.

Im Westen des Plangebietes, östlich der *Rosenheimer Straße*, befinden sich zwei Trafostationen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Versorgungskabel und -leitungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel und Leitungen beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

A.6.13.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und ggf. sind Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu treffen.

Auf das mögliche Auftreten von Hang- und Schichtwasser sowie Starkregenereignissen wird hingewiesen und eine dem Risiko angepasste Bauweise empfohlen.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

A.6.14 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.987 m²	18,9 %
Reines Wohngebiet	17.654 m²	66,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.800 m²	10,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	70 m²	0,3 %
Öffentliche Grünflächen	870 m²	3,3 %
Fläche gesamt	**26.381 m²**	**100 %**

A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt, ein attraktives Wohnangebot im Innenbereich des Stadtgebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Die Stadt beabsichtigt die Nachverdichtungsmöglichkeiten für die bebauten Grundstücke der Kriegersiedlung mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans zu regeln.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans der Innenentwicklung ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die betroffenen Bereiche befinden sich innerhalb des besiedelten Stadtgebiets Ebersbergs. Aktuell werden die innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegenden Flächen bereits zum Wohnen genutzt und sind bereits überplant. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Grundlage schaffen, weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Quartier zu schaffen.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Es befinden sich lediglich amtlich kartierte Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Aufgrund der im Siedlungsgebiet eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Mittels der Festsetzung zur Verpflichtung zur Durchgrünung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Darüber hinaus wurden wertgebende Vegetationsstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits durch Bebauungen versiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende anthropogene Überplanung bereits als belastet zu betrachten. Als Bodentyp herrscht im Plangebiet im nördlich-zentralen Bereich „997b: Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert“ vor. Im südlichen Bereich des Plangebiets herrschen Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden, vor, die auf eine ursprüngliche Jungmoränenlandschaft hinweist.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden im Zug der Nachverdichtung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Lage im Siedlungsraum bestehen im Plangebiet grundsätzlich gewisse Vorbelastungen der Luftqualität. Die bestehenden Gartenflächen dienen innerhalb dieses thermisch belasteten Siedlungsraumes dem lokalen Luftaustausch und wirken somit zu einem gewissen Grad Belastungen der Luftqualität entgegen. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO_2 und Staub zudem geringfügig erhöht. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Für das Landschaftsbild ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen, da sich im Plangebiet bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist bzw. es zu keinen erheblichen Änderungen im Plangebiet kommt die über die Grenzen des Plangebietes wirken würden.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes und den Erhalt von wertgebenden Vegetationsbeständen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich deren Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Eine flächengleiche Ausweisung von Wohngebieten im Außenraum würde zu erheblicheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026) 7

Abb. 2: Bebauung im August-Birkmaier-Weg: Wohngebäude (links) und Grabkreuzmuseum (rechts).....8

Abb. 3: Bebauung und öffentliche Grünfläche in der Kriegersiedlung 8

Abb. 4: Grünstrukturen in der Kriegersiedlung: Öffentliche Grünfläche (links) und Privatgarten (rechts).....9

Abb. 5: Auszug aus dem LEP 2023.....10

Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (2019).....12

Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ebersberg (2014) 13

Abb. 8: Ökoflächen und geschützte/kartierte Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot markiert) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026).....14

Abb. 9: Baudenkmale (rosa markiert) im Umfeld des Plangebiets (rot markiert) (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026).....15

Abb. 10: Verdichtungsstudie der Stadt Ebersberg „Kriegersiedlung“ (Fink & Vogl 2000) 16

Abb. 11: Abgrenzung der Baugebiete nach Art der baulichen Nutzung 17

Abb. 12: Skizze zur GRZ im WR und WA1 19

Abb. 13: Skizze zu Höhenfestsetzungen 19

Abb. 14: Skizze zur Höhenentwicklung im Plangebiet 20

Abb. 15: Übersicht zulässiger Dachformen im Plangebiet 22

Abb. 16: Festgesetze Firstrichtung im WR.....22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....28

D Anlagen

Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung