A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher OK Erdgeschossfußbodenhöhe innerhalb des Bauraumes

1.3 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR_H285 zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen - GR - als Höchstmaß, z.B. 285 (m²)

3.2 GR 475 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, z.B.475 (m²)

3.3 $GR_{19/4}$1.500 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - $GR_{19/4}$ - als Höchstmaß, z.B. 1.500 (m²)

3.4 GF 825 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 825 (m²)

3.5 WH_F7,0 zulässige Wandhöhe WH_F , als Höchstmaß, hier WH_F7,0 (m), siehe Festsetzung durch Text C)2.2.2

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

6.1 neu zu pflanzender Baum

6.2 zu entfernender Baum

6.3 Strauchgruppe zu pflanzen

6.4 private Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung

7.2 DN 35° zulässige Dachneigung als Höchstmaß (35°), hier DN 35°

7.3 OK 569,15 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 569,15 (ü.NN)

7.4 St Flächen für Stellplätze

7.5 TGa Flächen für Tiefgaragen

7.6 TGa Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

7.7 8,00 Maßangabe in Meter

7.8 Kennzeichnung von schutzbedürftigen Außenflächen - unter Anwendung des zulässigen Abschlags von 5 dB nach DIN 4109-02:2018-01, Kapitel 4.4.5.3:

7.8.1 32 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens das jeweils angegebene resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R'w,res aufweisen: z.B. 32 (dB)

7.8.2 34 Außenflächen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden müssen mindestens das jeweils angegebene resultierende bewertetes Bauschalldämm-Maß R'w,res aufweisen:z.B. 34 (dB)

7.8.3 Alle nicht gemäß A.7.8.1 und A.7.8.2 gekennzeichneten Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, müssen ein Gesamtbauschalldämm-Maß von mindestens R'w,res = 30 dB aufweisen.

7.9 Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume:
An den gekennzeichneten Außenwänden sind zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig, siehe auch Festsetzung durch Text C.8.2
Tag / EG + OG + DG
Tag / nur OG + DG
Tag / nur DG
Nacht / EG + OG + DG (nur für Schlaf- und Kinderzimmer)
Nacht / nur OG + DG (nur für Schlaf- und Kinderzimmer)
Nacht / nur DG (nur für Schlaf- und Kinderzimmer)
Alternative Maßnahmen sind gemäß Festsetzung durch Text C.8.2.a, b, c und d zulässig.

7.9.1 Tag / nur DG, siehe auch Festsetzung durch Text C.8.3

7.10 × × × × Außenwände, für die die Regelung gemäß Festsetzung durch Text C8.2.d nicht gilt

7.11 A / B / C Schallschutzwand, Durchgangsdämmung ≥ 25 dB
A: Länge 4,0 m ab Hauskante, Höhe 5,50 m, gemessen ab OK FFB EG
B: Länge 4,0 m ab Hauskante, Höhe 5,0 m, gemessen ab OK FFB EG
C: Gesamtlänge: 14 m, Höhe 3,0 m, gemessen ab OK Gelände

7.12 3,0 Stütz- oder Böschungwand mit Angabe der zulässigen maximalen Höhe, z.B 3,0 (m)

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 747/43 Flurnummer
3. vorhandene Gebäude
4. OK_K564,07 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 564,07 (ü.NN)
5. zu entfernendes Objekt
6. 565,0 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe, bezogen auf Höhe ü.NN, z.B. 565 (m ü.NN)
7. IO 1 Immissionsort, z.B. I01
8. Bäume außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
9. Füllschema der Nutzungsschablone
   1: Art der baulichen Nutzung
   2: Bauweise
   3: zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
   4: zulässige Wandhöhe
   5: zulässige Dachneigung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) wird durch die Festsetzung A.3.1 bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf um 18 % durch die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Vordächer überschritten werden. Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche gemäß Ziffer A.3.1 bzw. A.3.4 durch Flächen von baulichen Anlagen, z.B. verglaste Vorbauten, die aus Schallschutzgründen an den gemäß Ziffer A.7.9 gekennzeichneten Außenwänden erforderlich sind, um bis zu 3 % zulässig.

2.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Summenmaß) wird durch die Festsetzung A.3.2 bestimmt.

2.1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu den gemäß Festsetzung A.3.3 festgesetzten Grundflächen zulässig.

2.1.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE

2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Für die Außenwände des WA 1 und die Außenwände des WA 2 gilt:
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,50 m zulässig,
eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

3.3 Im WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch verglaste Vorbauten, die aus Schallschutzgründen an den gemäß Ziffer A.7.9 gekennzeichneten Außenwänden erforderlich sind, ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Anpflanzen von Bäumen

4.1.1 An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgeeignete heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. Db., StU 18-20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3,0 m vom geplanten Standort abweichen, insbesondere, wenn die Lage von Leitungen oder die Herstellung von baulichen Anlagen, wie Zugängen usw. dies erfordert. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. Db., StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

4.2 Bäume, die entfernt werden können

4.2.1 Der gemäß Festsetzung A.6.2 gekennzeichnete Baumbestand darf zur Umsetzung der zulassungsfähigen baulichen Anlagen entfernt werden.

4.3 Bepflanzung gemäß Festsetzung A.6.3

4.3.1 Es sind Sträucher in Gruppen von 3-5 Gehölzen im Abstand von 1,5-3 m gemäß Plandarstellung A.6.3 und Artenliste (siehe Hinweis D.14.2) zu pflanzen. Mindestqualität: Strauch, 2xv., 60-100cm.

4.4 Begrünung von Stütz- oder Böschungswänden

4.4.1 Stütz- und Böschungswände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen (siehe Hinweis D.14.3) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

5.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze für Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen

5.3.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TGa) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3.2 Die Tiefgaragenrampen der Wohn-Sammelgaragen sind mit schalldämmenden Materialien (erforderliches Schalldämmmaß R'w = 25 dB) fugendicht einzuhausen. Die Wände und Decken im Bereich der Rampen sind schallabsorbierend auszubilden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0{,}7$ bei 500Hz).

5.3.3 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

5.3.4 Die Decke der Tiefgarage muss außerhalb der darüber liegenden Geschosse mit einer Substratschicht in einer Stärke von mindestens 60 cm im Mittel überdeckt, gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden, soweit die Flächen nicht für zulässige bauliche Anlagen, wie Wege, Zugänge oder untergeordnete Nebenanlagen Verwendung finden. Für Baumpflanzungen muss die Substratstärke im Mittel eine Mindeststärke von 1,0 m aufweisen.

5.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

5.5 Nebenanlagen sind sind im WA 1 und WA 2 jeweils bis zu einer Fläche von 15 m² innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.6 Flächenbefestigung:
Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialen befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, SOLARNUTZUNG

6.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.

6.2 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.

6.3 Stütz- oder Böschungswände sind jeweils bis zu den gemäß A.7.12 festgesetzten Höhen zulässig. Die zulässige Höhe darf durch Absturzsicherungen, wie z.B. Geländer, um bis zu 1,0 m überschritten werden.
Im Übrigen sind Böschungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

6.4 Rampen und Treppen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.5 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten.

6.6 Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

6.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.8 Schleppgauben sind in folgendem Umfang zulässig:
WA 1:
Außenwand Süd-Ost: 4 Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von 20,25 m
Außenwand Nord-West: 3 Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von 14,0 m
WA 2 - jeweils pro Einzelhaus:
Außenwand Süd-West: 3 Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von 15,25 m
Außenwand Nord-Ost: 2 Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von 11,0 m
Durch Schleppgauben darf die zulässige Wandhöhe jeweils um bis zu 1,45 m überschritten werden.

6.9 Je Einzelhaus ist darf durch die Aufzugsüberfahrt die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,75 m überschritten werden.
Die Breite der Aufzugsüberfahrt darf maximal 2,85 m betragen.

6.10 Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.

6.11 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Die Solaranlagen werden auf die zulässige Wandhöhe nicht angerechnet. Maßgeblich für die Wandhöhe bleibt die (ggf.) unterhalb den Solaranlage liegende Dachhaut aus Dachziegeln bzw. Betondachsteinen.

7. EINFRIEDUNGEN

7.1 Als Einfriedungen sind Holzzäune, Hecken sowie hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Die Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten.

7.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Bauablauf 1:
Wird das östliche Gebäude (IO 1) im WA 2 vor Bezug der davon westlich gelegenen Baukörper im WA 1 und WA 2 schalltechnisch wirksam (Rohbau mit Fenster, Wandhöhe 7,0 m) errichtet, gelten die Festsetzungen gemäß Festsetzung A.7.9 in Verbindung mit Festsetzung C.8.2.

8.2 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den gemäß Planzeichen A.7.9 gekennzeichneten Außenwänden nicht zulässig (die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer).
Alternativ sind folgende Möglichkeiten zulässig:
a) Ein zum Lüften geeignetes Fenster wird im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) angeordnet.
b) Vor dem zu öffnenden Fenster wird ein schalldämmender Vorbau, z.B. Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau, der an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden ist, oder Schiebeladen in Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen.
c) Durch eine besondere Fensterkonstruktion wird gewährleistet, dass bei teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von Lp,in = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
d) Falls nachweislich eine Maßnahmen nach a), b) oder c) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.
Die Regelung d) gilt nicht für die gemäß Festsetzung durch Planzeichen A.7.10 gekennzeichneten Außenwände im WA 2.

8.3 Bauablauf 2:
Wird das Gebäude in WA 1 vor den beiden östlich gelegenen Gebäuden im WA 2 errichtet, gelten die Festsetzungen gemäß Festsetzung A.7.9 und A.7.9.1 in Verbindung mit Festsetzung C.8.2.

9. FREILEITUNGEN

9.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

10. ABSTANDSFLÄCHEN

10.1 Die Tiefgaragenaußenwand an der nördlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem Grundstück Fl.Nr. 733 wird gemäß Festsetzung A.7.12 als Grenzbebauung (Stütz- oder Böschungswand) mit einer Länge von maximal 21,70 m und einer Höhe von maximal 3,0 m festgesetzt.

10.2 Im Übrigen regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächen abschließend.

INKRAFTTRETEN

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 151 "südlich der Kolpingstraße", i.d.F.v. 20.07.2004, rechtsverbindlich seit 28.12.2004.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg - AWS - und die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV 2001 - in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Wasserhaushalt
Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Im Zweifelsfalle ist die Sickerfähigkeit durch Sickertests zu überprüfen.
Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen" (http://bestellen.bayern.de(shoplink/lfw_was_00157.htm) wird verwiesen.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.
Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude mind. 25 cm über Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen, vorgesehen werden.
Auf die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" wird hingewiesen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gem. Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

7. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8. Belange des besonderen Artenschutzes
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, mit Datum vom 10.01.2019 ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse des Fachgutachtens fanden Eingang in die Planung. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 151 unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Grünordnung sowie unter Beachtung dieser Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, die zu dauerhaften oder durchgreifenden Hindernissen für den Vollzug des Bebauungsplan führen könnten.
Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
Bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.

9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.
Hinsichtlich der Nachhaltigkeit wird der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen, die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte sowie eine flexible Raumnutzungsplanung empfohlen.
Es wird auf die Zulässigkeit von Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen hingewiesen.

10. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger.
Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten.
Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
Es wird empfohlen, die erforderlichen Kabelverteiler bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund anzuordnen, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

11. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständenund Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

12. Immissionsschutz
Auf die Untersuchungen BV:B-Plan 151.1 "südlich der Kolpingstraße östlich der Ringstraße" in Ebersberg, Schalltechnische und Erschütterungstechnische Untersuchung, 24.09.2021, Projekt-Nr. 1635-2021 / V03, C.Hentschel Consult, Freising und Accon GmbH, wird hingewiesen.
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen R×w,ges handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2018-01 mit Berücksichtigung des zulässigen Abschlags von 5 dB nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-02:2018-01 auf Basis des Schienenverkehrs Prognose 2025 nach Schall 03:2014.
Der zulässige Abschlag nach DIN 4109-02:2018, Kapitel 4.4.5.3 von 5 dB wird als sehr hoch angesehen. Es wird empfohlen, die Auslegung der Außenbauteile mit dem zuständigen Architekten / Bauphysiker abzustimmen.
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben [Rw(C;Ctr)dB], zum Beispiel: Rw37(-1;-3) dB. Der Korrekturwert "Ctr" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass Rw und Ctr die Anforderungen erfüllen.
Klima- und Heizgeräte
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.
Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

13. Pflanzenliste, Auswahl von Bäumen und Sträuchern (Empfehlung):
Es sollten vornehmlich standort-heimische Baum- und Straucharten Verwendung finden. Bei der Auswahl von Bäumen sollten aber auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.
1. Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn	Acer griseum - Zimt-Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle	Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn	Crataegus crus-galli - Hahnen-Dorn
Malus in Sorten - Zierapfel	Ostrya carpinifolia - Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Prunus schmittii - Spiegelrinden Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Sorbus aria - Mehlbeere

2. Sträucher

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel	Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ribes alpina - Alpen-Johannisbeere	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

3. Schling- und Kletterpflanzen
Selbstklimmer
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein   Hedera helix - Efeu
Gerüstkletterpflanzen
Hydrangea anomala - Kletterhortensie   Jasminum nudiflorum - Echter Jasmin
Rosa spec. - Kletterrosen, in Arten und Sorten

14. Dem Bebauungsplan liegt keine exakte Bestandslagevermessung des Baumbestandes zu Grunde. Die Lage der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde mittels Luftbild bestimmt, vor Ort überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Für die Standorte der Bäume können sich demgemäß Abweichungen in der Örtlichkeit ergeben

15. Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

16. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Ebersberg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17. Bahnanlagen
Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch das Bauvorhaben der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.
Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahn eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.
Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. der Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

18. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von 2.520 m² wird auf dem Grundstück Fl.Nr.1757, Gemarkung Oberndorf, nachgewiesen, vertraglich gesichert und dem Bebauungsplan Nr. 151.1 zugeordnet.

19. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG - wird hingewiesen, wonach bei einem Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten ist. .

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151.1 "südlich der Kolpingstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 hat in der Zeit vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 hat in der Zeit vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 151.1 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt: Ebersberg, den ....

....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr.151.1 i.d.F.v. gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ebersberg, den ....

....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 151.1 "südlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße " 1.Änderung

Plandatum: 15.09.2022

Die STADT E B E R S B E R G

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

.................................., den ....

....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

Entwurfsverfasser:
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

....