

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher ÖK 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<sub>zul</sub>285** 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<sub>zul</sub>1.500** zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - GR<sub>zul</sub> - als Höchstmaß, z.B. 1.500 (m²)
- 3.4 **GF 825** zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 825 (m²)
- 3.5 **WH<sub>1</sub>7,0** zulässige Wandhöhe WH<sub>1</sub> - als Höchstmaß, hier WH<sub>1</sub>7,0 (m), siehe Festsetzung durch Text C12.2.2

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSLÄCHEN

- 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 Kinderspielfl.az

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 verbindliche First- und Hauptbalkenrichtung
- 7.2 **DN 35°** zulässige Dachneigung als Höchstmaß (35°), hier DN 35°
- 7.3 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 569.15 (a.NN)
- 7.4 Flächen für Stellplätze
- 7.5 Flächen für Tiefgaragen
- 7.6 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 7.7 Maßabgabe in Meter
- 7.8 Kennzeichnung von schutzbedürftigen Aufenthalts- unter Anwendung des zulässigen Abschlags von 5 dB nach DIN 4109-02:2018-01, Kapitel 4.4.5.3:
- 7.8.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens der jeweils angegebene resultierende Bewertete Bauschalldämm-Maß R<sub>w</sub>res aufweisen: z.B. 32 (dB)
- 7.8.2 Außenflächen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden müssen mindestens der jeweils angegebene resultierende Bewertete Bauschalldämm-Maß R<sub>w</sub>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 Aufenthalts- räumen und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, müssen ein Gesamtschalldämm-Maß von mindestens R<sub>w</sub>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
- Nacht / nur OG + DG
- Tag / nur OG + DG
- Nacht / EG + OG + DG (nur für Schlaf- und Kinderzimmer)
- Nacht / nur OG + DG (nur für Schlaf- und Kinderzimmer)
- Nacht / nur OG (nur für Schlaf- und Kinderzimmer)
- Alternative Maßnahmen sind gemäß Festsetzung durch Text C.8.2.a, b, c und d zulässig.
- Tag / nur DG, siehe auch Festsetzung durch Text C.8.3
- 7.9.1 Außenwände, für die die Regelung gemäß Festsetzung durch Text C.8.2.d nicht gilt
- 7.10 Außenwände, für die die Regelung gemäß Festsetzung durch Text C.8.2.d nicht gilt
- 7.11 Schallschutzwand, Durchgangsdämmung > 25 dB
- A: Länge 10 m ab Hauskante, Höhe 5,0 m, gemessen ab OK FFB EG
- B: Länge 10 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 Stütz- oder Böschungswand 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. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 564.07 (a.NN)
5. zu entfernendes Objekt
6. Höhenrichtlinien mit Höhenangabe, bezogen auf Höhe a.NN, z.B. 565 (m a.NN)
7. Immissionsort, z.B. IO1
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 GESCHOSSFLÄCHEN
- 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 Vordächern 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. 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 Treppenträume und einschließlicher ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzuziehen. WANDHÖHE / HOHENLAGE
- 2.2 Als Höhenkote in m a.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen zu enthalten: in ihren Wurz zu fördern und zu pflegen. Der Standort kann in der Öffentlichkeit 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 Pflanz- qualität Hochstamm, 3 xiv, Ob, SHU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 2,0 m von ursprüng- lichen Standort abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nachfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Bäume, die entfernt werden können
- 2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m a.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen zu enthalten: in ihren Wurz zu fördern und zu pflegen. Der Standort kann in der Öffentlichkeit 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 Pflanz- qualität Hochstamm, 3 xiv, Ob, SHU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 2,0 m von ursprüng- lichen Standort abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nachfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Bäume, die entfernt werden können
- 2.2.2 Als Wandhöhe - WH<sub>1</sub> - 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 in Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Ein Außenwandraum 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 Wintergarten ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. 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 10 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 xiv, Ob, SHU 18-20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der Standort kann in der Öffentlichkeit 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 Pflanz- qualität Hochstamm, 3 xiv, Ob, SHU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 2,0 m von ursprüng- lichen Standort abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nachfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Bäume, die entfernt werden können
- 4.2 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 Pflandarstellung A.6.3 und Artenliste (siehe Hinweis 0.4.2) zu pflanzen. Mindestqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm.
- 4.4 Begrünung von Stütz- oder Böschungswänden
- 4.4.1 Stütz- und Böschungswände sind mit Schl.- oder Kletterpflanzen (siehe Hinweis 0.4.3) 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 Tiefgaragenanlagen der Wohn-Sammelgaragen sind mit schalldämmenden Materialien (festerdämmender Schallschutzwand R<sub>w</sub> = 25 dB) fugendicht einzuhäusen. Die Wände und Decken im Bereich der Rampen sind schallschallabsorbierend auszubilden (Absorptionsgrad α 0,7 bei 500Hz).
- 5.3.3 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lahm ausgeführt werden, z.B. mit verschraubten Gussisenplatten.
- 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 Substratschicht in der Mitte eine Mindeststärke von 10 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 in 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 Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, SOLARANUTZUNG

- 6.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Lichtgraben zur Beleuchtung 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.
- 6.4 Rängen 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 Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 6.7 Dachschneitten sind nicht zulässig.
- 6.8 Schleppläuben sind in folgenden Umfang zulässig:
- WA 1: Außenwand Süd-Ost: 4 Schleppläuben mit einer Gesamtlänge von 20,25 m
- Außenwand Nord-West: 3 Schleppläuben mit einer Gesamtlänge von 14,0 m
- WA 2 - jeweils pro Einzelhaus:
- Außenwand Süd-West: 3 Schleppläuben mit einer Gesamtlänge von 15,25 m
- Außenwand Nord-Ost: 2 Schleppläuben mit einer Gesamtlänge von 11,0 m
- Durch Schleppläuben darf die zulässige Wandhöhe jeweils um bis zu 14,5 m überschritten werden.
- Je Einzelhaus ist darf durch die Aufzugsbefahrt die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,75 m überschritten werden.
- 6.9 Die Breite der Aufzugsbefahrt darf maximal 2,85 m betragen.
- 6.10 Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
- 6.11 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenaugänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über den Geländebauwerke anzuordnen.
- 6.12 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 (Solarmodestflächen). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die realisierbare Solarmodestfläche angerechnet werden.
- Die Solaranlagen werden auf die zulässige Wandhöhe nicht angerechnet. Möglicherweise für die Wandhöhe bleibt die (ggf.) unterhalb den Solaranlage liegende Dachhaut aus Dachziegeln bzw. Betondachsteinen.

7. EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Als Einfriedungen sind Holzzaune, Hecken sowie hinterpflanzte Metallzaune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne durchlaufendes 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 in WA 2 vor Bezug der davon westlich gelegenen Baukörper im WA 1 und WA 2 schalltechnisch wirksam Rohbau mit Fenstern, 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 Schallschutzwand von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, Teilmantelbalkon, vorspringendes Gebäudeteil) angeordnet.
- b) Vor den zu öffnenden Fenster wird ein schalldämmender Vorbau, z.B. Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau, der an der Deckenunterseite absorbierend auszukleben ist, oder Schiebeläden in Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen.
- c) Durch eine besondere Fensterkonstruktion wird gewährleistet, dass bei teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von L<sub>pn</sub> = 30 dB(A) 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:
- Geht das Gebäude in WA 1 von 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 Tiefgaragenaufwand an den nördlichen Grundstücksgrenze gegenüber den Grundstück FL.Nr. 733 wird gemäß Festsetzung A.7.12 als Grenzbebauung (Stütz- oder Böschungswand) mit einer Länge von maximal 21,0 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 BauBG 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 abweichenden 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, Grundstücksseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
- Auf die Bestimmungen des Abschnitts 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 BauBG 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 Oberboden-schicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (WVfrei) genehmigungsfähig. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linearförmigen unterirdischen Versickerung über Riegeln der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Im Zweifelsfalle ist die Sickerfähigkeit durch Sickerstests zu überprüfen.
- Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisanbeleg für die Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Fassung von Wegen und Plätzen" (<http://bestellen.bayern.de/ueh/ueh/was/0053.html>) wird verwiesen.
- Es dürfen keine grundwassererschützenden Deckschichten durchfallen werden. Die Grundstückswasserungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGWI) 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 in den Geländeerregnis sind in jedem Falle die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Belastete Grundwassererhebungen 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 Geländebauwerke 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 Mostschalen der Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage zur Fertigstellung anzuschließen.
5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
6. Es können ggf. Bodenkennwerte vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Boden-kennwerte gem. Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodengriffe jeder Art hingewiesen.
7. Das Planungsgebiet ist nach bisherigen 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 kam festzustellen, 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 durchgeführten Hindernissen für den Vollzug des Bebauungsplans führen könnten. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungs-planverfahren 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 könnten.
- Bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz
- Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energie-effiziente 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 Raumumplanung empfohlen.
- Es wird auf die Zulässigkeit von Waldböden für das private Laden von Elektrofahrzeugen in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen hingewiesen.
10. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungsanlagen 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 Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaß-nahmen 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 FGSV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, die erforderlichen Kabelverläufe bündig mit den Leitungen 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 "Vegetationsschutz in Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4.1: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
12. Immissionschutz
- 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 Bauantragsteller in Zusammenarbeit mit seinen zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
- Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen R<sub>w</sub>res handelt es sich um ein 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 Schal. 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 den zuständigen Architekten / Bauphysikern abzustimmen.
- Neben dem einzelnen Schallschutzwand R<sub>w</sub> wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert "C" angegeben (Rw(C,TrinB), zum Beispiel: Rw31(-1;-3) dB). Der Korrekturwert "C" 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 R<sub>w</sub> und C(r) 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 Laärmner Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsbeitrags der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unter-schreiten und darf am Immissionsort nicht höher liegen.
- Hinsichtlich der frequenzspezifischen 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. Pflanzliste, Auswahl von Bäumen und Sträuchern (Empfehlung)
- Es sollten vornehmlich standort-typische 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 städtischen Gartenamtsleiterkonferenz in Deutschen Stadtrat (GALK) Beachtung finden.
1. Bäume
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Alnus cordata - Italienische Erle
- Crataegus caryocarpa - Hohlboche
- Crataegus crus-galli - Hahnentee
- Malus in Sorten - Zierapfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
2. Sträucher
- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Corylus avellana - Hasel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
3. Schl.- und Kletterpflanzen
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Hedera helix - Efeu
- Geranium platanifolium - Wilder Wein
- Hydrangea anomala - Kletterhortensie
- Jasmin 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 Freilichgestaltungsplan 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 überschritten werden, der Aufsicht der Eisenbahnverwaltung des Bundes sowie des weiteren Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funknotrufmöglichkeit 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 Baukörper-entwässerungsanlagen 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 - GEG - wird hingewiesen, wonach bei einem Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten ist. .
20. 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.
21. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEG - 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 BauBG 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 BauBG 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 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
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 BauBG als Satzung beschlossen.

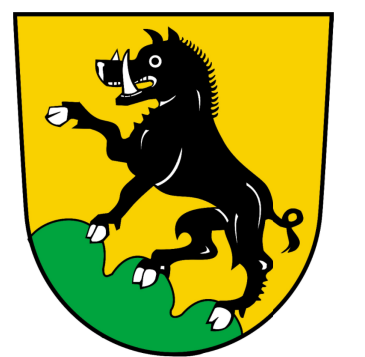
7. Ausgefertigt: Ebersberg, den .....  
Erster Bürgermeister Ulrich Proseke

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauBG ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauBG 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 3 BauBG in Kraft.

9. Ebersberg, den .....  
Erster Bürgermeister Ulrich Proseke

STADT EBERSBERG  
Landkreis Ebersberg

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



Plandatum: 15.09.2022

Die STADT EBERSBERG

erfasst aufgrund der §§ 1 bis 4, 6, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG), 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.m. 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.

Entwurfsverfasser:  
Ferdinand Feiler-Komprobst  
Architekt und Stadt