

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Dörfliches Wohngebiet, z.B. MDW 1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 350 zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen - GR-, als Höchstmaß, hier GR 350 (m²)  
3.2 GR 325 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, z.B. GR 325 (m²)  
3.3 GR 615 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - GR-, - als Höchstmaß, z.B. GR 615 (m²)  
3.4 GF 1000 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 1000 (m²)  
3.5 WH 6,75 zulässige Wandhöhe WHz, als Höchstmaß, z.B. WHz 6,75 (m), siehe Festsetzung durch Text 03.2

4. BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie  
5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNRÜNDUNG

- 6.1 Baum, Gehölz zu erhalten  
6.2 Baum, neu zu pflanzen  
6.3 private Grünfläche, Ausgleichsfläche  
6.4 Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, von Natur und Landschaft  
6.5 Fläche mit Pflanzbindung zur Ortsrandgrünung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 568,50 (m ü.NN)  
7.2 Fläche für Garagen und Nebenanlagen  
7.3 verbindliche First- und Hauptbaukörperorientierung  
7.4 DN 21° 30' zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. DN21°(Mindestmaß)-DN25°(Höchstmaß)  
7.5 Maßlinie mit Maßangabe in Meter (m), z.B. 3,00 (m)  
7.6 Immissionschutz - wird noch ergänzt

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- 8.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze  
2. Flummer  
3. vorhandene Gebäude  
4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldach, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 565,73 (ü.NN) (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)  
5. Füllschema der Nutzungsschablone  
1. Art der baulichen Nutzung  
2. zulässige Dachneigung  
6. Landschaftsschutzgebiet "Ebersberger Weiherkette"  
7. Baudenkmal, Allee zum Aussichtsturm, D-1-75-115-7

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Dörfliches Wohngebiet - MDW -  
1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 5a Abs. 3 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) wird durch die Festsetzung A.3.1 bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 20 % durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Wintergärten überschritten werden.  
2.2 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Summenmaß) wird durch die Festsetzung A.3.2 bestimmt.

- 2.3 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.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

- 3.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenhöhe in m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
3.2 Als Wandhöhe - WHz - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden ES bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachauf, gemessen an der Traufseite.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.  
4.3 Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

5. GRÜNRÜNDUNG

- 5.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. Es sind standortgerechte, überwiegend heimische Arten zu verwenden. Die als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze sind im Falle eines Abgangs gleichartig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Standort sind dabei zulässig.  
5.2 Auf der Fläche mit Pflanzbindung sind zur Ortsrandgrünung Obstgehölze mit einem Pflanzabstand von ca. 8 m zu pflanzen. Bestandsgehölze können hierbei angerechnet werden.  
5.3 Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bestandsgehölze und die zu pflanzenden Gehölze der Fläche mit Pflanzbindung können angerechnet werden, nicht jedoch die Gehölze der Ausgleichsfläche.  
5.4 Ca. 10 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Gehölzbestand kann hierbei angerechnet werden.  
5.5 Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Gehölze sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:  
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 12 - 20 cm  
- Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm  
- Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 12 - 14 cm  
5.6 Großflächig mit Steinen, Schotter, Kies oder ähnlichen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in denen diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.  
5.7 Die Gehölze sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.  
5.8 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück ertachtet, (d.h. der betreffenden Flummer zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan in Kraft tritt), auf dem der jeweilige Eingriff erfolgt. Der Ausgleich ist erst dann im beanspruchten Umfang zu erbringen, wenn eine bauliche Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken vorgenommen wird. Die Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiesen ökologisch aufzuwerten und mit Obstbaumstammchen Pflanzqualität (vgl. 5.6) in regional typischen Sorten zu bepflanzen sowie fachgerecht zu pflegen. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Die Wiese ist als extensives Grünland zu pflegen (2-malige jährliche Mahd nach dem 01.07. und nach dem 01.09., Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln). Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingeebnet werden.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE

- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig.  
6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.  
6.3 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.  
6.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belagsmaterialien befestigt werden.

7. BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig.  
7.2 Zur Herstellung der notwendigen Erschließung sowie für Terrassen unmittelbar am Wohngebäude sind Abgrabungen, Ausschüttungen sowie Stützmauern und Treppen zulässig.  
7.3 Lichtgraben zur Beleuchtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.  
7.4 Es sind nur Satellitkeller mit roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachendeckungsmaterialien zulässig. Die gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.  
7.5 Je Traufseite sind 2 Giebeln in einer Breite von jeweils max. 2,50 m oder 1 Quergiebel in einer Breite von max. 5,0 zulässig.  
7.6 Keller sind wasserdicht sowie auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppengänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 10 cm über der Geländeoberkante anzuordnen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlung energie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden Solarmärkellektoren auf einem Dach installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmärkellektoren angerechnet werden.

8. EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Alle Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.  
8.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

9. ABSTANDSFLÄCHEN

- 9.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächenlinie in der jeweils gültigen Fassung angedeutet.

10. IMMISSIONSSCHUTZ - wird noch ergänzt

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) und die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg (AWS) 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 Bauherren, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BauBO 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 unverschnitzte 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 Niederschlagswasserfreisetzungssatzung (NWFWV) genehmigungsfähig. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist eine linienförmige unterirdische Versickerung über Röhren der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Es dürfen keine grundwassererschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) 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 Kellerschächte in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserschutzverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befestigte 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 ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit der zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage zur Fertigstellung anzuschließen. Vor der Umlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig zu informieren; die Planung und der Bauablauf sind entsprechend abzustimmen.

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

6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß 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 Gemäß der Bestimmungen zum Allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Es wurde zur Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes ein fachschutzrechtliches Gutachten erstellt. Vogel und baumbewohnende Fledermäuse sind demnach durch die geplanten Eingriffe potentiell betroffen. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen durchzuführen:  
1. Erhalt von Höhlenbäumen Bäume, die Höhlenstrukturen aufweisen, sind zu erhalten und bei den Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" fachgerecht zu schützen. Sollte die Fällung von Höhlenbäumen notwendig sein, ist diese vorher mit der UNB abzusprechen.  
2. Reusenverschluss von Baumhöhlen Ist eine Fällung von Höhlenbäumen unumgänglich, so sind eventuell vorhandene Fledermäuse vor dem Eingriff zu vergrämen. Hierfür sind leichte Harzschlinge an Baumhöhlen und -höher mit einem Stück Stoff im Reusenprinzip (fachgerechte Durchführung vgl. Gutachten) zu verschließen. Das Anbringen der Reusen ist ab Anfang Oktober durchzuführen. Die Reusen sind mindestens eine Woche vor Beginn der Fällarbeiten anzubringen und in jedem Fall bis zur Fällung zu belassen.  
3. Eingriff in Gehölze Eingriffe in Gehölzstrukturen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (vgl. allgemeiner Artenschutz). Um zu verhindern, dass Fledermäuse zu Schaden kommen, ist -davor abweichend- die Fällung von Höhlenbäumen (nach Reusenverschluss oder Öffnungen) nur im Oktober durchzuführen. Sollten bei den Fällarbeiten bis dahin unentdeckte Baumhöhlen gefunden werden, so sind die entsprechenden Teile des Baumes mit der Öffnung nach oben für 2 Tage auf der Fläche zu belassen, bevor sie entfernt werden. Dies gibt eventuell versteckten Fledermäusen Zeit die Baumhöhlen zu verlassen.

4. Ausgleich von gefällten Höhlenbäumen

- Durch die Baumfällungen werden potentielle Brut- und Quartierbäume entnommen. Zur Sicherung der Lebensraumaussstattung für Vögel und Fledermäuse ist die Anzahl der zu fällenden Bäume, welche Höhlenstrukturen aufweisen, mindestens in gleicher Anzahl auszugleichen. Dafür ist im räumlichen Umfang mindestens die gleiche Zahl an Bäumen aus der Nutzung zu nehmen und bis einschließlich der Zerfallsphase zu erhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass durch den Zerfall keine Gefahr für Leib und Leben für den Menschen besteht. Die entsprechenden Bäume sind dauerhaft kennlich zu machen. Diese aus der Nutzung genommenen Bäume sollten zudem entweder bereits über Baumhöhlen verfügen oder ein gutes "Höhlenpotential" aufweisen.

- Ein Baugenehmigungsverfahren wird empfohlen, um die Durchführung der notwendigen Maßnahmen durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsscheid sicherzustellen.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgte Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherren und seine Planer, weder im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, noch im Falle einer genehmigungsfreien Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, von der Prüfung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entbindet.

- Auf das Merkblatt "Energie sparen und Artenschutz" des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen.

- Es wird darauf hingewiesen, insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil). Ein flüchtiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Ebenso ist ein flüchtiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung insbesondere der westlich und nördlich anschließenden Freiflächen zu vermeiden. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

9. Solarnutzung Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen - wird noch ergänzt - hingewiesen. 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. Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden im Fall des Vorliegens des Ausnahmebestandes empfohlen (z.B. Dachhaken, Leihrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik). Die Pflicht kann durch Dritte durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

- Es wird empfohlen Stellplätze innerhalb des Bebauungsplans mit einer Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die elektrische Anbindung sollte möglichst so vorbereitet werden, dass eine auf den Gebäuden befindliche Solaranlage eigene Stellflächen mit Solarstrom versorgen kann.

- Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO2-Emissionen zu bevorzugen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Klimamanager der Stadt Ebersberg eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie zur Energieeffizienz vermittelt werden kann. Auf den Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird hingewiesen: [http://www.nachhaltigesbauen.de/Bildschirm/pdf/Leitfaden\\_2015/LFNBD\\_final-barrierefrei.pdf](http://www.nachhaltigesbauen.de/Bildschirm/pdf/Leitfaden_2015/LFNBD_final-barrierefrei.pdf)

- Auf die Veröffentlichung "Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern" wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Vielfahrer für das private Leihen von Elektrofahrzeugen in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

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.

- Baumfällungen 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. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.

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

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

13. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen Gehölze aus folgender Liste zu verwenden. Bäume 1. Wuchsordnung Acer platanoides Spitzahorn Quercus robur Stieleiche Acer pseudoplatanus Tilia cordata Bergahorn Winterlinde

- Bäume 2. Wuchsordnung Arbutus campestris Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche Salix caprea "Mas" Salweide Sorbus aucuparia Eberesche Ostgehölze Apfel, Birne Zwetsche, Walnuss in lokaltypischen Sorten

Sträucher	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Hasel	Cornus sanguinea	Welkorn
Eucornus europaeus	Pflaumenblüten	Crataegus monogyna	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johanniskirsche	Rosa spec.	Wildeisen
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

14. Die Lage der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde dem Luftbild entnommen und vor Ort überprüft. Da keine Vermessung erfolgte, sind Abweichungen der tatsächlichen Baumstandorte möglich.

15. Bei Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist folgendes zu beachten: Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung, 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasser verbunden werden, die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen, die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

16. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Ebersberg zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

17. Immissionschutz Auf die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 215 "nördlich am Priel" Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, 27.01.2023, Projekt-Nr. 2666-23 V01, C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, wird hingewiesen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird empfohlen, ein bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens R w ge 39 dB(A) zu erreichen. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauartsteller im Zusammenhang mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

- 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 lärmarmen 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 tonartig sein. Hinsichtlich der häufigsten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-08 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Plandatum: 18.01.2023

Die STADT EBERSBERG

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Bauleitplanung 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 SATZUNG.

Erster Bürgermeister Ulrich Proseke

Bebauungsplan:

Ferdinand Feiler-Komprobat  
Architekt und Stadtplaner  
Pflanzweg 19  
83071 Stephanskirchen

Grünordnung:

Bauer Landschaftsarchitekten  
Planer-Östernmayr-Str. 3  
85457 Würth