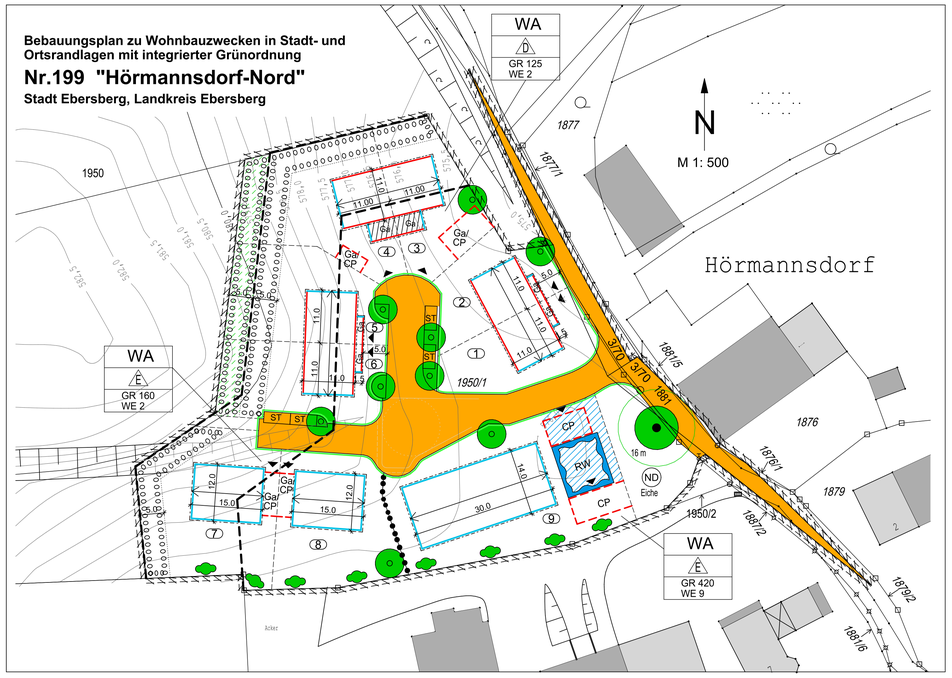


Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

Nr.199 "Hörmannsdorf-Nord"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

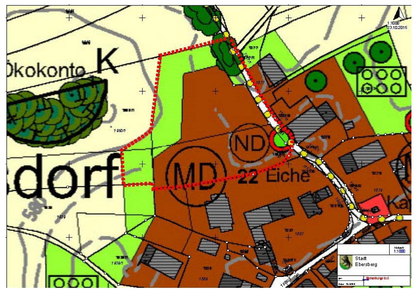
Nr. 199 "Hörmannsdorf-Nord"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken, und zwar Fl.Nr. 1950/1 (Teilfläche), 1881 (Teilfläche Straße), FlNr. 1876 (Teilfläche), alle Gemarkung Ebersberg.

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für den Raum Ebersberg genehmigt am 13.01.2014
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Nicht zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 (BauNVO) (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Parzellen 1, 2, 5 und 6

3.1.1 **GR 125** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 125,00 m²

3.1.2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 130 m² überschreiten.

3.1.3 **WE 2** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, z. B. zwei (eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude)

3.2 Parzellen 3 und 4:

3.2.1 **GR 125** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 125,00 m²

3.2.2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich Terrassen, dürfen die zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 130 m² überschreiten.

3.2.3 **WE 2** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, z. B. zwei (eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude)

3.3 Parzellen 7 und 8:

3.3.1 **GR 160** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 160,00 m²

3.3.2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich Terrassen, dürfen die zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 140 m² überschreiten.

3.3.3 **WE 2** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (zwei)

3.4 Parzelle 9:

3.4.1 **GR 420** Maximal zulässige Grundfläche (GR) 420,00 m²

3.4.2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich Terrassen, dürfen die zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 500 m² überschreiten.

3.4.3 **WE 9** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (neun)

3.5 Wandhöhe allgemein
Die Wandhöhe wird gemessen von der lt. Tabelle festgesetzten Höhe über NN bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Doppelhäuser und zusammengebaute Grenzgaragen gelten als ein Gebäude.

Parzelle	max. bei m üNN (vorläufig)	zulässige WH
1	575,25	6.50 m zwingend
2	575,25	6.50 m zwingend
3	576,25	6.80 m zwingend
4	576,25	6.80 m zwingend
5	577,75	6.80 m zwingend
6	577,75	6.80 m zwingend
7	577,75	6.20 m max.
	577,50 Garage	3.00 m zwingend, Oberkante Attika
8	577,00	6.20 m max.
	577,50 Garage	3.00 m zwingend, Oberkante Attika
9	576,00	7.00 m max.
	576,00 Carports	3.00 m max.

3.6 Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO; insofern wird die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gemessen wird von der natürlichen oder zulässigerweise modellierten Geländeoberfläche. Als natürliche Geländeoberfläche gelten die im Bebauungsplan dargestellten Höhenschichtlinien.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Baulinie

4.3 Terrassen und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig. Dies gilt nicht für die äußeren Baulinien der Garagenvorbauten auf Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6.

4.4 E Nur Einzelhäuser zulässig

4.5 D Nur Doppelhäuser zulässig

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude (Giebelbreite zu Gebäudelänge) wird auf 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt.

5.2 Giebelbreite
Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Giebelfassade definiert. Balkone und eingeschossige Anbauten bleiben unberücksichtigt.

5.3 Quergiebel
Quergiebel sind mit stehenden Giebeldächern zulässig. Quergiebel sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen. Die Ansichtsbreite von Quergiebeln wird auf max. ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes (bei Doppelhäusern Länge der Doppelhaushälfte) festgesetzt. Sie müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben, dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

5.4 Winkelbauten
Winkelbauten sind Gebäudevorbauten, die mehr als 0,5 m vorspringen. Sie müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben, dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen der Wandhöhenbeschränkung.

5.5 Dachgestaltung der Hauptgebäude

5.5.1 ⟷ Hauptfirstrichtung

5.5.2 Dachform:
Symmetrisches Satteldach, soweit nicht anders festgesetzt

5.5.3 Dachneigung:
bei Doppelhäusern (Parzellen 1 – 6) zwingend 30°
bei Einzelhäusern (Parzellen 7, 8 und 9) 20° bis 30°

5.5.4 Dachdeckung:
kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbtönen

5.5.5 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.

5.5.6 Dachgauben sind zulässig nur als Schleppgauben ab 23° Dachneigung, max. 3.0 breit, Gesamtbreite aller Gauben max. 40 % der Fassadenlänge

5.5.7 Solaranlagen in der Dachfläche sind zulässig, aufgeständerte Solaranlagen sind nur in der Neigungsrichtung der Dachfläche zulässig, wobei die Firsthöhe nicht überragt werden darf. Nicht spiegelnde matte Fassadenkollektoren sind zur thermischen Nutzung von Solarenergie an Ost-, West- und Südfassaden zulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

6.1 Ga Fläche für Garagen
Zulässig nur innerhalb der Bauräume und auf den hierfür dargestellten Flächen

6.2 CP Flächen für Carports
Zulässig nur innerhalb der Bauräume und auf den hierfür dargestellten Flächen

6.3 Gestaltung von Garagen und Carports

6.3.1 **Ga** Parzellen 1, 2, 5 und 6
zwingend: angepulltetes Dach mit Dachneigung 30° und Wandhöhe 3.00 m, Dachdeckung wie Hauptdach

Die Grundfläche ist den Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO zuzurechnen.

6.3.2 Ga Parzellen 3 und 4
flachgeneigtes Dach oder Flachdach, jeweils mit extensiver Begrünung, oder Terrassenbelag, Dachneigung max. 5°.
Wandhöhe zwingend 3.00 m, bei Nutzung als Terrasse ca. 4.00 m inkl. Absturzsicherung

Die Grundfläche ist auch bei Nutzung des Daches als Terrasse den Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zuzurechnen.

Im Erdgeschoss ist ausschließlich Garagennutzung zulässig.

6.3.3 Parzellen 7 und 8:
flachgeneigtes Dach oder Flachdach, jeweils mit extensiver Begrünung, Dachneigung max. 5°.

6.3.4 Parzelle 9:
Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 15° bis 20°, Dachdeckung wie Hauptgebäude, First in Längsrichtung der Gebäude

6.4 Eine Unterkellerung der Garagen und Carports ist zulässig.

6.5 Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig. Sie sind in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.

6.6 Stellplätze, Garagenzufahrten und private Wege sind sickerfähig zu gestalten. Auf den Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig.

6.7 Die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 20.12.2007 ist einzuhalten.

6.8 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche, auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 ST Öffentliche Stellplätze

7.4 Ein- und Ausfahrt

7.5 3/70 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 3/70 m
Bauliche Anlagen, Anpflanzungen oder sonstige Ablagerungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind nicht zulässig.

7.6 RW Fläche für Regenwasserrückhaltung

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche
Keine Ablagerungen und keine baulichen Anlagen zulässig

8.2 Ortsrandeingrünung

8.2.1 Eingrünungsstreifen als private Streuobstwiese oder Strauchpflanzung

Pflanzabstand ca. 8 m, Hochstamm, heimische Sorten Obst- und/oder Nussbäume; kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig; der zulässige Abstand der Bäume zur landwirtschaftlichen Fläche wird für die westliche Ortsrandeingrünung auf 2 m reduziert.
Zulässig sind auch Strauchinseln, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern der Artenliste, mit einem Achsabstand der Strauchinseln von max. 8 m; eine Mischung aus Baum- und Strauchpflanzung ist zulässig.

8.2.2 Eingrünungsstreifen als private Streuobstwiese oder Strauchpflanzung mit Schutzvorkehrung gegen Hangwasser

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung mit 2-maliger Mahd, nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres, mit Abfuhr des Mähgutes.
Aufwallung ca. 30 cm über dem Ursprungsgelände am äußeren Rand und Entwässerungsgraben ca. 30 cm unter dem Ursprungsgelände am inneren Rand mit Überlauf ins freie Gelände;

Bäume als Hochstamm, heimische Sorten Obst- und/oder Nussbäume; kein Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig; der zulässige Abstand der Bäume zur landwirtschaftlichen Fläche wird auf 2 m reduziert.
Zulässig sind auch Strauchinseln, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern der Artenliste, mit einem Achsabstand der Strauchinseln von max. 8 m; eine Mischung aus Baum- und Strauchpflanzung ist zulässig.

8.3 Baum zu pflanzen: standortgerechter Großbaum nach Artenliste
geringfügige Abweichungen vom vorgesehenen Standort sind zulässig

8.4 Baumbestand

8.4.1 Baum zu erhalten

8.4.2 Kronentraufe mit Angabe des Kronendurchmessers, z.B. 16 m
Innerhalb der Kronentraufe sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Flächenversiegelungen nicht zulässig.
Außerhalb der Kronentraufe sind in den ersten 1,5 m jegliche Tiefbaumaßnahmen unzulässig, in den weiteren 3,5 m sind Tiefbaumaßnahmen nur mit fachgerechtem Wurzelschutz zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Maßnahmen zur Instandhaltung der bestehenden Straße, der Straßenentwässerung sowie vorhandener Sparten.

8.5 Strauchgruppen mit mind. zehn Gehölzen aus Artenlisten Sträucher und Kleinbäume auf einem 3.0 m breiten Grundstücksstreifen, mind. drei Gehölze derselben Art, Anteil Bäume mind. 10%

8.6 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die mit Pflanzeichen festgesetzten Bäume sowie die Bäume in den privaten Eingrünungsstreifen dürfen mitgerechnet werden.

8.7 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.

8.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

8.9 Bei Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt ist.

8.10 Artenliste:

8.10.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

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

8.10.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

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

Obst- und Nussbäume heimischer Sorten (auch als Halbstämme)

8.10.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

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

9. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

9.1 Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig bis insgesamt max. 1,50 m Höhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, sofern nicht die nachfolgenden Festsetzungen zutreffen. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

9.2 Offene Lichtgräben ohne Rostabdeckung zur Belichtung der Kellergeschosse sind zulässig bis zu einer Länge von maximal 4.00 m und einer lichten Weite zur Außenwand an der Böschungskrone von max. 3.00 m je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte.

Auf Parzelle 9 sind offene Lichtgräben nicht zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos und nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten. Zäune sind zu 50% offen und/oder transparent zu gestalten. Kunststoffbänder u. ä. sind nicht zulässig.

10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune sockellos und mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern zulässig.

10.3 Einfriedungsabschnitte als Mauerteile, Gabionen oder geschlossene Holzelemente sind zulässig bis 5.00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle, nicht jedoch an gemeinsamen Garagenzufahrten.

10.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.20 m ab Geländeoberfläche betragen.

10.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden. Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

10.6 Einfriedungen mit Zäunen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen. Die zulässigen Mauerteile, Gabionen und geschlossenen Holzelemente sind davon ausgenommen.

11. Vogelschutz
Es werden mindestens drei Nistkästen je Parzelle festgesetzt, die an geeigneten Standorten anzubringen sind. Die Nistkästen sollen insbesondere für bedrohte Vogelarten geeignet sein.

B Hinweise

1. Begrenzung der Eingrünung gemäß Flächennutzungsplan

2. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. ***1950/1*** Flurstücksnummer (z. B. 1950/1)

4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5. 1 Parzellennummer (z. B. 1)

6. 5.0 Maßzahl (z. B. 5.0 m)
Die Vermaßung der Bauräume ist redaktionell und hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Baukörperlänge und die Abstandsflächenberechnung

7. 498.0 Höhenschichtlinien (z. B. 498,0 m über Normalnull)

8. Wasserwirtschaft

8.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Ebersberg anzuschließen.

8.2 Hang- und Schichtwasser
Es ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten" wird verwiesen.
- Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Gebäudeöffnungen sind gegen wild abfließendes Wasser abzudichten bzw. zu schützen.
- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und ggf. auftriebssicher erfolgen.
- Öffnungen am Gelände sollen ausreichend hoch gesetzt werden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc). Es wird empfohlen, diese mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu führen.
- Die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über Geländeoberkante ausgeführt werden.

Zum Schutz gegen wild abfließendes Hangwasser wird westlich des Baugebietes im äußeren 5-m-Streifen der Eingrünung eine Aufwallung in Verbindung mit einem Entwässerungsgraben festgesetzt. Diese Geländemodellierung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

8.3 Oberflächenwasserentwässerung

8.3.1 Die Oberflächenwasserentwässerung wird durch einen öffentlichen Regenwasserkanal mit Ableitung nach Norden gesichert. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken wird die Einleitmenge auf 0,3 l/sec je 100 m² abflusswirksamer Fläche beschränkt. Die Drosselanlagen sind auf den Privatgrundstücken zu errichten.

Eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Ebersberg für die Ableitung der Oberflächenwasser im Norden ist erforderlich.

8.3.2 Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen wird über eine zentrale Rückhalteanlage auf Parzelle 9 in den Regenwasserkanal eingeleitet.

8.3.3 Fläche mit Dienstbarkeit für die Rückhaltung von Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen

8.4 Das Baugrund-Gutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik, Projekt-Nr. B9527 vom 24. 05. 2000 kann im Rathaus der Stadt Ebersberg, Bauamt, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

8.5 Mit der Eingabeplanung sind eine Entwässerungsplanung mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers und eine Bewässerungsplanung jeweils 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung einzureichen

9. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

10. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

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

12. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

13. Landwirtschaftliche Immissionen
Die landwirtschaftlichen Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.
Die Errichtung eines Tütenspenders für Hundekot im Bereich des öffentlichen Fußweges wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

14. Grünordnung
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.

Auf die geltenden Gesetze zum allgemeinen Natur- und Artenschutz wird hingewiesen.

Das Naturdenkmal (Eiche) im Südosten des Plangebietes ist durch einen Baumschutzzaun zu schützen. Der Baumschutzzaun wird vor Beginn der Bauarbeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Arbeitsbereiche zur Durchführung der Tiefbauarbeiten sowie der erforderlichen weiterhin befahrbaren Rest-Straßenbreite der öffentlichen Gemeindestraße in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der mit den Tiefbauarbeiten beauftragten Firma sowie mit dem Erschließungsplaner vor Ort festgelegt und dessen erforderliche Höhe bestimmt. Die Abnahme des Baumschutzzaunes durch einen Überprüfungsbeauftragten des Landratsamtes wird nach dessen Erstellung beantragt.

15. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.

16. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.

17. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

18. Es wird empfohlen, in den Garagen Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen zu installieren oder deren Installation wenigstens vorzusehen.

19. Es wird empfohlen, in den privaten Gärten Insektenhotels einzurichten.

20. Es wird auf die Informationsschrift des LBV Bayern e.V. in Zusammenarbeit mit dem NABU Deutschland „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen" hingewiesen und deren Anwendung empfohlen.

21. 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 6dB(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.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Stadtrat der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 18. 09. 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. 01. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13. 11. 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25. 01. 2019 bis 25. 02. 2019 beteiligt.

3. **Frühzeitige öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13. 11. 2018 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25. 01. 2019 bis 25. 02. 2019 öffentlich ausgelegt.

4. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung 12. 11. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 01. 2020 bis 02. 03. 2020 beteiligt.

5. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12. 11. 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 01. 2020 bis 02. 03. 2020 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 21. 01. 2020 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Aufgrund von Planänderungen wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12. 05. 2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. 06. 2020 bis 09. 07. 2020 erneut beteiligt.

7. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**
Aufgrund von Planänderungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12. 05. 2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. 06. 2020 bis 09. 07. 2020 erneut öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 16. 06. 2020 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

8. **Satzungsbeschluss:**
Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat mit Beschluss vom 15. 09. 2020 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 15. 09. 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den …… (Siegel) ……
Ulrich Proske,, Erster Bürgermeister

9. **Ausgefertigt:**

Ebersberg, den …… (Siegel) ……
Ulrich Proske,, Erster Bürgermeister

10. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am …… Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ebersberg, den …… (Siegel) ……
Ulrich Proske,, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

Nr. 199 „Hörmannsdorf-Nord"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 18. 09. 2018
Entwurf vom 13. 11. 2018
Entwurf vom 12. 11. 2019
Fassung vom 15. 09. 2020

Entwurfsverfasser:

Ebersberg, 15. 09. 2020

Falkenberg, 15. 09. 2020

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Ulrich Proske, Erster Bürgermeister
Stadt Ebersberg
Marienplatz 1, 85560 Ebersberg
www.ebersberg.de

Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de