

A. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung werden folgende Änderungen festgesetzt:
 - Es sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig
 - Es ist eine Wandhöhe, gemessen am OK EG FFB, von höchstens 7,70 m zulässig.
 - Es ist eine Geschossflächenzahl - GFZ - von höchstens 1,05 zulässig.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden, Erneuerung des Daches und bei Aufstockung gilt:
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.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 - Südwest Landhausbau i.d.F.v. 04.02.1965, bek. gem. am 22.10.1965.

B. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Es ist darauf zu achten, dass nur standort-heimische Sträucher, Laubbäume, Obstbäume und sonstige Gehölze Verwendung finden.

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 lärm-ärmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhellig sein.
Hinsichtlich der tiefrequenten 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 den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen. Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

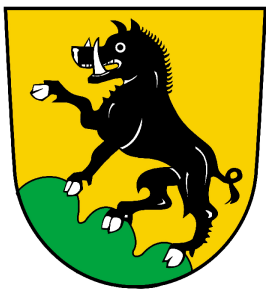
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

- Der technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 10.01.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Südwest Landhausbau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat am die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
ausgefertigt
Stadt Ebersberg, den
Erster Bürgermeister Ulrich Proske
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplans verwiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Stadt Ebersberg zur Einsichtnahme bereit.
Stadt Ebersberg, den
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

STADT
EBERSBERG

Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 23 - Südwest-Landhausbau
1. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

14.11.2023

Die Stadt EBERSBERG

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a 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

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

....., den

Erster Bürgermeister Ulrich Proske

Plangeber:

Stadt Ebersberg
vertr. durch
1. Bürgermeister Ulrich Proske
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Bearbeitung:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen