



#### Präambel

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauzonierungsverordnung (BauZVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

#### Festsetzungen durch Text

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauZVO festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Asphaltherstellung und Kiesaufbereitung. Zulässig sind eine Asphaltmischanlage, Anlagen und Flächen für die Aufbereitung und Lagerung von Sand und Kies sowie sonstigen Materialien für die Asphaltherstellung sowie die diesen Nutzungen dienenden Bürogebäude mit Sozialräumen, Werkstätten, Nebenanlagen und andere hierzu erforderlichen Nutzungen.

Das Sondergebiet hat die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.
- Die höchste Höhe der baulichen und technischen Anlagen ist im Planteil festgesetzt. Maßgeblich ist der höchste Punkt der jeweiligen Anlage. Die Asphaltmischanlage selbst darf diese Höhe bis zu einer Höhe von 601,50 m üNN überschreiten.
- Anlagen für die Kiesaufbereitung, Freilagerflächen und Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Nebengebäude und -anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Die Abstandsflächen der BayBO sind wie für ein Gewerbegebiet einzuhalten.

##### 3. Festsetzungen zur Grünordnung

- Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Befestigung nicht überdachter Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenflüge o.ä.).
- Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung erfolgt zwischen den Stellplätzen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m. Die Mindestqualität der Bäume ist mit einem Stammumfang StU von 18-20 cm festgesetzt.
- Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- Die, entsprechend Planzeichen festgesetzte private Grünfläche ist von störenden Eingriffen, Ablagerungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

- Erhalt / Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anteil der Strauchpflanzungen mindestens 40 % der entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche,
- die Pflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Heckenlemente zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig,
- Je 2,0 m² erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Baum oder Strauch zu pflanzen,
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Zur Verbesserung der Habitatqualität sind mind. 10 Strukturelemente wie Totholz- und Steinhaufen oder liegende Einzelstämme / Wurzelstöcke auszubringen. Weiterhin sind mind. 10 Habitatrequisiten für Fledermäuse oder Vögel in Form von Nistkästen oder Fledermauskästen in den Bestand zu integrieren und dauerhaft zu pflegen.

- Die Fassaden des geplanten „Verwaltungs- und Werkstattgebäudes“ sind ab einer fensterlosen Fläche von 35 Quadratmeter sind mit einem Flächenanteil von mind. 50 % zu begrünen. Als Fassadenbegrünung sind Schling- oder Kletterpflanzen und Bäume zulässig. Bei der Verwendung von Schling- oder Kletterpflanzen ist pro 2 m Wandfläche mind. eine Pflanze mit einer Mindestgröße von 150cm zu verwenden.

- Flachdächer im Bereich des Verwaltungs- und Werkstattgebäudes sind mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung aus mindestens 25 verschiedenen Arten zu versehen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 15 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbbare Bereiche soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und ein Mindestanteil von 2/3 aller Dachflächen eines Gebäudes begrünt wird.

Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

Im Bereich der Dachflächen sind insgesamt mindestens 10 Biodiversitätsmodule, z. B. Substratanhäufung / Sandlinien / Grobkieschüttungen (je ca. 1,5 m²), Totholzhaufen etc.) fachgerecht anzulegen.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Einfriedungen dürfen nicht als Mauer oder Gabione ausgeführt werden. Zwischen Boden und Zaun ist ein Freiraum von mindestens 0,15 m einzuhalten. Sockel sind nicht zulässig.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

##### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 218 "Sondergebiet Asphalt und Kies" dargestellt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf externem Gebiet auf Teilflächen der Flur Nrn. 106 T, 108 T, 110 T, 111 T, 150/001 T, 159/01 T, 167/02 T, 100/000 T, 101 T Gemeinde / Gemarkung Kirchseon auszuführen.

Geplant sind Erstaufforstungsmaßnahmen zur Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus standorttypischem Laub(misch)wald mit naturnahem Waldsaum inkl. Sonderstrukturen im Übergang zu angrenzenden Grünlandbereichen.

##### 5. Festsetzungen zum Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung

###### V-01: Entnahme von Gehölzen und Staudenfluren

Eine Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

###### V-02: Vogelschlag

Glasscheiben sind ab einer Fläche von 4m² großflächig für Vögel sichtbar zu machen. Es sind daher sichtbar markierte Vogelschutzgläser mit Vogelschutzstreifen oder gleichartig wirksames Glas zu verwenden.

###### V-02: Lichtimmissionen

Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

In Bezug auf lichtmeidende Fledermausarten wie beispielsweise der Brandfledermaus, Kleinen Bartfledermaus oder Mopsfledermaus ist, zur Sicherung der Flugrouten, entlang der Waldränder und Gehölzbestände im Umgriff der geplanten Gebäude Beleuchtungsanlagen auf das niedrigste zu reduzieren. Gemäß DIN EN 12464-1 sind z. B. für gewerbliche Freiflächen wie Werkstraßen bis 30 km/h eine Beleuchtungsstärke von 10 Lux vorgesehen.

Die Verwendung von LED mit 3.000K (warmweißes Licht) emittiert i.d.R. kein UV-Licht. Bei der Verwendung rückseitiger Blenden in Richtung der Verkehrswege kann das emittierte Restlicht auf ein Lux gemindert werden und entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht.

#### HINWEISE

- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern beeinflusst werden. Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich ablenken können.
- Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß § 60 WHG über geeignete mechanischbiologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik auszureinigen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) einzuhalten. Soll von den TREGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, insbesondere von den Verkehrs- und Lagerflächen, ist nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.
- Sollten bei den Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.
- Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe der Stadt Ebersberg.

#### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ebersberg, den .....
- Proske, 1.Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Ebersberg, den .....
- Proske, 1.Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Ebersberg, den .....
- Proske, 1.Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 218

## "SONDERGEBIET ASPHALT UND KIES"

## STADT EBERSBERG LANDKREIS EBERSBERG

#### ENTWURFSVERFASSER

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GmbH  
MARIENSTR. 3  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

19113 H:\Projekte Stadtcad\Kiesgrube Swietelsky\Planung\BP Kies.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) A. Kaiser, Landschaftsarchitektin

TRAUNSTEIN, DEN 14.11.2023

