



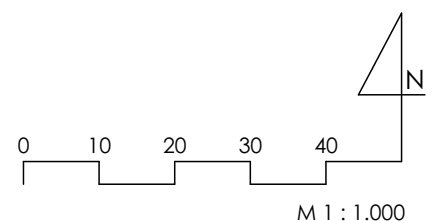
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Eurogeographics

BEBAUUNGSPLAN NR. 228 "Ringstraße"

Flurnummer 634, 732, 732/1 (teilweise), 634/8 (teilweise)

VORENTWURF Stand 30.08.2024

Planstand	Datum
Vorentwurf	05.03.2024
Auslegungsbeschluss	05.03.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	05.03.2024
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	30.08.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 228 "Ringstraße" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 79 "Ebersberg Ringstraße Ost".

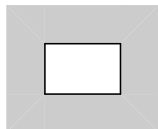
PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MU Urbanes Gebiet

2.1 MU 1.1 Teilbaugebiet, z.B. MU 1.1

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 2.160 m² Überbaubare Grundstücksfläche, z.B. 2.160 m²

3.2 GF 8.200 m² Zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 8.200 m²

3.3 WH 13 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 13 m


4 BAUGRENZEN

4.1  Baugrenze

5 GESTALTUNG


5.1 FD Flachdach

6 VERKEHRSFLÄCHEN

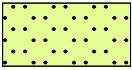


6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt




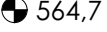






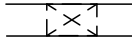
6.3  öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"

6.4  Zu- und Ausfahrt

7 GRÜNORDNUNG

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 7.1 |  | Flächen zu begrünen und zu bepflanzen |
| 7.2 |  | Dachbegrünung herzustellen |
| 7.3 |  | Spielplatz |

8 SONSTIGES

- | | | |
|------|---|---|
| 8.1 |  | Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche |
| 8.2 |  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen |
| 8.3 | St | Stellplätze |
| 8.4 | M | Aufstellflächen für Müll |
| 8.5 |  | Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung |
| 8.6 |  | Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN, z.B. 564,7 m |
| 8.7 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung |
| 8.8 |  | Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.2 und D.10.3 |
| 8.9 |  | Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.1, D.10.3 und D.10.4 |
| 8.10 |  | Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4 |
| 8.11 |  | Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4 |
| 8.12 |  | Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4 |
| 8.13 |  | Durchgang |

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|----|--|---|
| 1 | | angrenzender Bebauungsplan mit Nummer |
| 2 | | vorgeschlagene Form der Baukörper |
| 3 | | Gebäudebestand |
| 4 | | zu entfernendes Gebäude |
| 5 | | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 6 | | Grundstücksgrenze |
| 7 | | Flurstücksnummer, z.B. 634 |
| 8 | | vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) |
| 9 | | vorgeschlagener Standort für Bäume |
| 10 | | Freifläche für Kindertagesstätte |
| 11 | | Leitungsschutzzone |

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet

- 1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt mit den Teilbaugebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3.
- 1.2 Das MU 1.1 umfasst neben den Flächen hinter der, östlich entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ verlaufenden Straßenbegrenzungslinie auch den nördlichen Bereich mit Flächen für Stellplätze und zu begrünende und zu bepflanzende Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
- 1.3 Das MU 1.2 umfasst neben den Flächen hinter der, östlich entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ verlaufenden Straßenbegrenzungslinie auch den südlichen Bereich mit Flächen für Stellplätze und zu begrünende und zu bepflanzende Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
- 1.4 Das MU 1.3 umfasst neben den Flächen mit Flächen für Stellplätze und zu begrünende und zu bepflanzende Flächen hinter der westlichen Straßenbegrenzungslinie der, östlich im Planungsgebiet an der Ringstraße angrenzenden Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ auch die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kolpingstraße und der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
- 1.5 Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.6 Die gem. § 6a Abs. 2 gem. Ziff. 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe) sowie Anlagen für soziale Zwecke, wie eine Kinderbetreuungseinrichtung, sind in den Teilbaugebieten MU 1.1 und MU 1.2 ausgeschlossen.
- 1.7 Im MU 1.3 sind Wohnnutzungen ausschließlich als betreutes Wohnen, für Personen mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit besonderem Pflegebedarf sowie Mitarbeiterwohnungen zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen allgemein ausgeschlossen.
- 1.8 Die gem. § 6a allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im MU 1.3 nur ausnahmsweise und nur beschränkt auf das Erdgeschoss zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im MU darf die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Balkone wie folgt überschritten werden:
 - MU 1.1 um 90 m²
 - MU 1.2 um 90 m²
 - MU 1.3 um 380 m²

- 2.2 Im MU darf die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen) um 50% überschritten werden.
- 2.3 Darüber hinaus darf im MU die Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wie folgt überschritten werden:
- MU 1.1 und MU 1.2: um 100% der gemäß Planzeichnung zulässigen Grundfläche im MU 1.1 bzw. MU 1.2
 - MU 1.3: um 60% der gemäß Planzeichnung zulässigen Grundfläche im MU 1.3
- 2.4 Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.5 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand.
- 2.6 Im MU 1.1 und MU 1.2 beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf den Höhenbezugspunkt 573,4 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).
- 2.7 Im MU 1.3 beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf den Höhenbezugspunkt 564,7 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).

3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im MU darf die der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg zugewandte Baugrenze durch Vordächer in Eingangsbereichen um bis zu maximal 3,0 m beschränkt auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.
- 3.2 Im gesamten MU dürfen Baugrenzen durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50% der Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden.
- 3.3 Im gesamten MU dürfen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,2 m auf maximal 60% der Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden.
- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für bauliche Anlagen unter Geländeoberfläche dürfen durch erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtschächte um bis zu max. 1,0 m Tiefe beschränkt auf maximal 10% der Außenkante der unterbauten Flächen überschritten werden.

4 Nebenanlagen und Stellplätze

- 4.1 Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen, Spielplätze und Wege.

5 Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrtsbereiche

- 5.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und er gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen bleiben davon unberührt.
- 5.2 Tiefgaragen sind ausschließlich von der Kolpingstraße aus zu erschließen. Deren Erschließungen (Zufahrten) sind nur innerhalb der Flächen für Zufahrten zulässig.
- 5.3 Die Entlüftungen von Tiefgaragen müssen einen Mindestabstand von 4,5 m von öffenbaren Fenstern und nutzbaren Freibereichen, wie z.B. Spielbereichen, Terrassen und Ruhezeiten einhalten.

6 Gehrechtsflächen

- 6.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Ringstraße und der Straßenbegrenzungslinie an der Kolpingstraße ist eine durchgängige Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7 Abstandsflächen

- 7.1 Zwischen der südlichen Baugrenze des MU 1.1 mit einer zulässigen Wandhöhe von 13 m und der nördlichen Baugrenze des MU 1.2 mit einer zulässigen Wandhöhe von 13 m bestimmen die im Bebauungsplan zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen das Maß der Abstandsflächentiefe. Entlang dieser Fassaden sind im Erdgeschoss Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite gesichert werden kann.
- 7.2 An den übrigen Baugrenzen gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

8 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 8.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 5° zulässig.
- 8.2 Bei Flachdächern dürfen Dachaufbauten einschließlich technischer Anlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem max. 3,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 8.3 Im MU sind je Teilbaugebiet auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie herzustellen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Dachflächen sind geeignet, soweit sie nicht mit technischen Dachaufbauten belegt sind oder der Be- und Entlüftung sowie der Belichtung dienen.
- 8.4 Dachaufbauten dürfen im MU 1.1 und MU 1.2 einen Anteil von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 8.5 Dachaufbauten dürfen im MU 1.3 einen Anteil von 50 % der geeigneten Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im MU 1.3 am Gebäude im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss an der der Kolpingstraße zugewandten Fassade in einer Größe von 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.

10 Immissionsschutz

- 10.1 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen A.8.9 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- 10.2 Zum Belüften notwendige Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind an den mit Planzeichen A.8.8 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- 10.3 Von D.10.1 und D.10.2 kann abgewichen werden, wenn:
- a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
 - oder
 - b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
 - oder
 - c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
- Die Alternative c. ist nicht zulässig für Bettenräume in Krankenanstalten, Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches an den mit Planzeichen A.8.9 gekennzeichneten Fassaden.
- 10.4 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erreichen.
- Spalte 1 Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen
 - Spalte 2 Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume
 - Spalte 3 überwiegend zum Schlafen genutzte Räume

○ Spalte 4 Bettenräume von Krankenanstalten und Sanatorien

	$R'_{w,ges}$			
Fassadenkennzeichnung	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
A.8.9	38	33	42	47
A.8.10	37	32	40	45
A.8.11	36	31	37	42
A.8.12	36	33	36	41

- 10.5 Die Abdeckungen der Regenrinnen von Tiefgaragenrampen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- 10.6 Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und müssen auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordigonale von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche b_{ew} , Absorptionsgrad $a_w \geq 0,5$) absorbierend ausgekleidet werden.
- 10.7 Der gem. A.8.13 gekennzeichnete Durchgang muss mit zwei versetzten Wandelementen ausgestattet werden, so dass kein direkter Schalleintrag von der S-Bahnstrecke im Osten in den Innenhof im Westen erfolgen kann. Das Wandelement muss eine Schalldämmung von mindestens $R_w = 20$ dB aufweisen.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen.

12 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 12.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, die zur Einfügung des Gebäudes, der Stellplätze und der Freiflächen in die Topografie erforderlich sind.

13 Grünordnung

- 13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in ihrer Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.5 zu entsprechen.
- 13.2 Die gem. Ziff. A.7.1 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 60 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 40 % mit einer Bepflanzung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % (z.B. blütenreiche Wiesenansaat) in Kombination mit Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 13.3 Wege und Erschließungsflächen, Spielplätze, Terrassen, Fahrradstellplätze sowie Freiflächen für eine Kindertagesstätte sind innerhalb der gem. Ziff. A.7.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen bis zu max. 30 % zulässig.

- 13.4 Insgesamt sind im Planungsgebiet mind. 40 standortgerechte Laubbäume und mind. 50 heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D.13.5 zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.
- 13.5 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
 - Kletterpflanzen: 3 x verpflanzt mit Topfballen
- 13.6 Für Baumneupflanzungen außerhalb von Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 – 36 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe) herzustellen. Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² einzuhalten. Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.
- 13.7 Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mind. 24 m² mit 1,2 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 13.8 Die geeignete Dachfläche ist zu begrünen. Dachflächen sind geeignet, soweit sie nicht mit technischen Dachaufbauten belegt sind oder der Be- und Entlüftung sowie der Belichtung dienen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 20 cm vorzusehen. Für die zu begrünenden Dachfläche sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen. Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- 13.9 Stützwände sind ab einer Höhe von 60 cm mit ausdauernden Kletterpflanzen gem. 13.6 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 13.10 Erschließungsflächen in den Baugebieten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen. Untergeordnete Wege, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

14 Maßnahmen gegen Starkregenniederschläge

- 14.1 Lichtschächte, Tiefgaragen und Kellergeschosse sind wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

- 14.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- 14.3 Die Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

- 2.1 Die zu fällenden Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.
- 2.2 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfniederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind. Der Einsatz von Bewegungsmeldern, anstatt von dauerhafter Gebäudebeleuchtung, wird empfohlen.
- 2.3 Die Datenaufnahmen zeigen, dass Fledermäuse im Planungsgebiet jagen, sodass eine kurzfristige und kurzweilige Besiedelung von Einzeltieren am Gebäude denkbar ist. Auch in Anbracht der Gebäudekonstruktion mit einigen nicht einsehbaren Spalten und Ritzen sowie Rollladenkästen ist das Vorkommen von zumindest Einzeltieren zu erwarten. Außerdem ist anzunehmen, dass an der westlichen Fassade ein Hausrotschwanz brütet. Ebenso kann eine zukünftige Besiedelung des Gebäudes durch Vögel (z.B. Star, Haus- und Feldsperlinge oder Amsel) nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz dieser Tiere, sind die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch eine*n Fachbiolog*in unmittelbar vor Abriss bzw. Entfernung auf Tiere zu untersuchen. Ziel der Maßnahme ist es, Individuen (und ggf. Lebensstätten von Fledermäusen) im Zuge des Bauvorhabens nicht zu töten.

- 2.4 Um ein erheblich erhöhtes Risiko von Vogelschlag zu vermeiden, sind an Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind.

Zum Beispiel sind halbtransparente Materialien wie z.B. Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen.

Für die Beurteilung des Vogelschlagrisikos wird die Bewertung anhand des Schemas in „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ (LAG VSW, Stand Februar 2021) empfohlen

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

6 Altlasten

- 6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7 Baumschutz

- 7.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sollten in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

8 Freiflächengestaltung

- 8.1 Im Bereich von Spielplätzen und von Altenwohnheimen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen -jeweils neueste Fassung- mit einer Einstufung von "stark giftig", "giftig" und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

9 Pflanzliste

- 9.1 Für die Wahl der Baumarten wird die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) empfohlen.
- 9.2 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnliche Schneeball

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume und Sträucher zulässig.

9.3 Pflanzmischung für die Dachbegrünung

Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugelköpfiger Lauch, Färberkamille, Färber-Meier, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sand-Fingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fetthenne, Gewöhnlicher Thymian.

10 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug

- 10.1 Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Ebersberg eingesehen werden.
- 10.2 Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Ebersberg unaufgefordert ein Nachweis nach D.10.1 bis D.10.7 vorzulegen.
- 10.3 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen D.10.1 bis D.10.5 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.
- 10.4 Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des zulässigen Abschlags von 5 dB nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-02:2018-01 für den Schienenverkehr (Prognose 2030:DT) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein urbanes Gebiet (MU) in Bezug auf den zulässigen Gewerbelärm.
- 10.5 Der zulässige Abschlag nach DIN 4109-2:2018, Kapitel 4.4.5.3 von 5 dB wird als sehr hoch angesehen. Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile mit dem zuständigen Architekten/Bauphysiker dahingehend abzustimmen.
- 10.6 Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ($R_w (C; C_{tr})$ dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Verkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

- 10.7 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

11 Denkmalschutz

- 11.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

12 Leitungsschutz

- 12.1 Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen übergeordnete Gas- und Wasserleitungen, die im Zuge des Bauvorhabens erhalten werden. Die dafür hinweislich dargestellten Leitungsschutzzonen betragen für Bebauung, Auf- bzw. Abgrabungen sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- bei Gasleitungen jeweils 2 m beidseits der Trassenachse
 - bei Wasserleitungen jeweils 2,5 m beidseits der Trassenachse

13 Hausanschlüsse

- 13.1 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

14 Sonstiges

- 14.1 Alle zitierten DIN liegen im Rathaus der Stadt Ebersberg zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.