
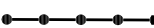


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

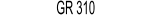
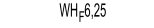
1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung / unterschiedlicher OK Erdgeschossfußboden



2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, z.B. GR 310 (m²)
- 3.2  zulässige Wandhöhe WH_F als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden EG, hier WH_F6,25



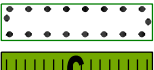

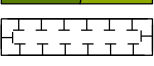

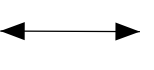
4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig

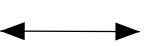
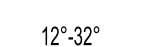

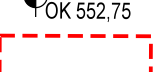



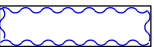
5. VERKEHRSLÄCHEN

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie

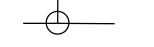


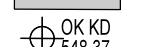
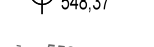
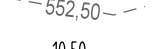
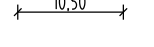

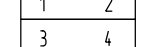


6. GRÜNDORDNUNG

- 6.1  Gehölzbestand, zu erhalten
- 6.2  zu pflanzende Bäume / zu pflanzende Gehölze
- 6.3  Fläche für Anpflanzungen - Ortsrandeinge Grünung
- 6.4  Pflanzflächen mit Erhaltungsbindung
- 6.5  private Grünfläche, C: Böschungsaum
- 6.6  private Grünfläche, A: Ausgleichsfläche/Büblühwe, B: Ausgleichsfläche/Feldgehölze
- 6.7  Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Maßnahme zum Ausgleich und zum Artenschutz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1  verbindliche First- und Hauptbaukörperichtung
- 7.2  zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier 12° (Mindestmaß) - 32° (Höchstmaß)
- 7.3  OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 552,75 (m ü.NHN)
- 7.4  Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- 7.5  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. GFL1
- GFL1: zugunsten der Hinterliegergrundstücke Fl.Nrn 993 und 995
- GFL2: zugunsten der Hinterliegergrundstücke Fl.Nrn 993 und 995
- GFL3: zugunsten der Hinterliegergrundstücke Fl.Nrn 993 und 995
- GFL4: zugunsten der Hinterliegergrundstücke Fl.Nr. 993
- 7.6  mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, z.B. GF 1
- GF1: zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 993
- GF2: zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 995
- GF3: zugunsten der Hinterliegergrundstücke Fl.Nr. 993 und 995
- 7.7  Fläche für mobile Abfallsammelbehälter - M -
- 7.8  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Grundstücksgrenze
2.  Flummer
3.  vorhandene Gebäude, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
4.  Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 548,37 (ü.NN)
5.  Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NHN, z.B. 552,50 (m ü.NHN)
6.  Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)
7.  Füllschema der Nutzungsschablone
- 1: Art der baulichen Nutzung
- 2: Bauweise
- 3: zulässige Wandhöhe
- 4: zulässige Dachneigung
8.  Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStr
9.  Bezeichnung der Bauparzellen, z.B. A
10.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 i.d.F.v. 16.12.1976, bek.gem. am 15.06.1977
11.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68 i.d.F.v. 22.03.1983, bek.gem. am 15.01.1986

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
- 1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHE

- 2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung A.3.1 und A.3.2 gilt jeweils für das Baugrundstück, das der gemäß Festsetzung A.1.2 abgegrenzten Fläche entspricht.

2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE

- 2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der gemäß Festsetzung A.4.2 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig.
- 3.3 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. GRÜNDORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

- 4.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, Insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
- 4.2 Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume gemäß Festsetzung A.6.2 auf der Fläche für Anpflanzungen gemäß Festsetzung A.6.3 sind anzurechnen. Die Grundstückseingrünung gemäß Festsetzung A.6.3 ist in Form einer freiwachsenden, lockeren und höhengestutten Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen. Jeweils 3 bis 5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzufassen. Die Pflanzungen sind von Pflanzzelle zu Pflanzzelle versetzt anzuordnen. Die Fläche ist anzuzäun. Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist unzulässig.
- 4.3 An den gemäß Planzeichen Ziffer A.6.2 festgesetzten Standorten sind standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3 m vom geplanten Standort abweichen.
- 4.4 Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume 1.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., SIU18-20 Obstbäume: Hochstamm, 3xv., SIU10-12
- Bäume 2.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., SIU16-18 Sträucher: 2xv., 4-5 Triebe, 100-150 cm
- 4.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen.
- 4.6 Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- 4.7 Die private Grünfläche gemäß Festsetzung A.6.5 dient der Sicherung der gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützten, bestehenden Böschungsbäume.
- 4.8 Sie ist als zweischürige naturnahe Wiese durch eine extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Der Zeitpunkt der 1. Mahd sollte zwischen Mitte und Ende Juni, der Zeitpunkt der zweiten Mahd zwischen Mitte August und Mitte September liegen. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche abzuführen.
- 4.9 Der Gehölzbestand gemäß Festsetzung A.6.1 ist dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- 4.10 Begrünung von Dächern (Haupt- und Nebenanlagen / Garagen)
- Dachflächen, die für eine Begrünung vorgesehen sind, sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Deckung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
- 4.11 Ausgleichsfläche A (Fl.Nr. 993):
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche A (Festsetzung A.6.1 i.V.m.Festsetzung A.6.7) wird der Bauparzelle A zugeordnet. Die Ausgleichsfläche A ist als Blühweide zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft mit Pflöcken zu markieren.
- Ansatz: Schmetterlings- und Wildblümensaum 100 % Blumen, Ursprungsgebiet 17, z.B. Rieger Hofmann 08
- Entwicklungsphase: 1 Jahr; es ist mindestens 1 Schrittschnitt 4-6 Wochen nach Ansatz sowie eine einschürige Herbstmahd ab September durchzuführen. Bei Bedarf sind Unkräuter (z.B. Ampfer, Löwenzahn) auszuschleichen.
- Erhaltungsschnitt kann erfolgreicher Entwicklung: Stehenlassen über Winter als Überwinterungsquartier f. Insekten
- 1 Reinigungsschnitt im Frühjahr
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen.
- 4.12 Ausgleichsfläche B (Fl.Nr. 995):
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche B (Festsetzung A.6.6 i.V.m.Festsetzung A.6.7) wird der Bauparzelle B zugeordnet. Die Ausgleichsfläche B ist als Hecken-Strauchstruktur zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft mit Pflöcken zu markieren. Die Einzelpflanzen sind ebenfalls mit Pflöcken zum Schutz vor Beschädigungen beim Ausmähen zu markieren.
- Gehölzpflanzung: 10 m Breite, 5 Reihen, Pflanzverband 1,5 x 2,0 Meter
- Straucharten: Salweide zentral (40 Stk.), außen Weißdorn (30 Stk.), Schwarzdorn (30 Stk.), Liguster (30 Stk.), Hundrose (30 Stk.)
- Pflanzqualifikation: 100-150 cm, verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 5 Triebe, autochthone Herkunft, Pflanzung artspezifisch in Gruppen zu je ca. 10 Stk., ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- In den ersten drei Jahren ist die Konkurrenzvegetation mindestens 2x pro Jahr auszumähen, nach Bedarf ggf. häufiger.
- Stehenlassen über Winter als Überwinterungsquartier f. Insekten, 1 Reinigungsschnitt im Frühjahr
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach A.7.4 sowie innerhalb der nach A.4.1 überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen / der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- 5.3 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- 5.4 Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie außerhalb der Flächen für Anpflanzungen/Ortsrandeinge Grünung gemäß Festsetzung A.6.3 und außerhalb der privaten Grünfläche gemäß Festsetzung A.6.4 eine untergeordnete Nebenanlage i.S des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 5.5 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien ausgeführt werden.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, SOLARNUTZUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 6.1 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
- 6.2 Keller sind wasserdicht sowie auftriebsicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
- 6.3 Kelleroöffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.
- 6.4 Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.
- 6.5 Es sind Pull- und Sattdächer zulässig. Die Dächer sind mit Ton- oder gleichartigen Betondachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen zu decken oder als Gründach auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 12° bis 32°.
- 6.6 Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.
- 6.7 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Dachentlüftungen, Schornsteinen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

- 6.7 Die geeigneten Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der bebauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 Prozent 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.
- 6.8 Zur Herstellung der notwendigen Erschließung sowie für Terrassen unmittelbar am Wohngebäude sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Stützmauern bis zu 0,75 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, und Treppen zulässig.
7. ENFRIEDUNGEN
- 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig und ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
- 7.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sowie der privaten Grünflächen gemäß Festsetzung A.6.5 sind nicht zulässig.
- 7.3 Es sind nur Maschendrahtzäune und Holzzäune mit senkrechter Latung zulässig.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 8.1 Die Abstandsfläche beträgt 1H, mindestens jedoch 3,0 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

- 9.1 Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges
- Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen ein bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß von R'w.ges = 30 dB erreichen. Für Schlafräume im Dachgeschoss gilt mindestens R'w.ges = 33 dB.

INKRAFTREITEN

- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- Der Bebauungsplan verdrängt und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne
- Bebauungsplan Nr. 45 i.d.F.v. 16.12.1976, bek.gem. am 15.06.1977
- Bebauungsplan Nr. 68 i.d.F.v. 22.03.1983, bek.gem. am 15.01.1986

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie auf die Trinkwasserverordnung 2023 (TrinkwV 2023) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Das Planungsgebiet ist nach bisherigem Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Abfallhindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
3. 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 Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
- Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrtzurfahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.
4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Regeln der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Störschächte zu geben.
- Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWFriV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagsableitung in der Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
- Es wird auf das kostenlose Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser hingewiesen:
- http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm
- Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund), müssen andere Wege der Beseitigung gefunden werden, z.B. über einen Regenwasserkanal. Einer Tiefenversickerung von Niederschlagswasser kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.
- Aufgrund der Hanglage ist bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet auch von das von außen (hier: von Westen) zulaufende Wasser, ggf. auch mit Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außenliegeungsgebiet ist dabei möglichst getrennt von dem im Baugebiet anfallenden Regenwasser abzuleiten, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden.
- Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten. In diesem Fall ist das Merkblatt ist das DWA-A 133 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" anzuwenden.
- Es dürfen keine grundwasserabsenkenden Deckschichten durchsetzen werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdauflüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. 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.
- Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Gebäude ausreichend hoch, mindestens 25 cm, über der Geländeoberkante angeordnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu rechnen ist.
- Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkanten etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).
- Die Anwendung des Leitfadens "Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Regenwasserzunutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich kennzeichnen sind sowie die Entnahmestellen aus Regenwasserzunutzungsanlagen dauerhaft als solche kennzeichnen sind. Die Inbetriebnahme einer Regenwasserzunutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.
- Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstücks-eigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen:
- http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/f/w_was_00157.htm

6. 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.
7. Bei der Neuerrichtung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere sollen hierin die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung dargestellt werden.
8. Artenschutz
- Auf das Artenschutzrechtliche Gutachten, Bauvorhaben: Erstellung eines Bebauungsplans auf Teilflächen der Flurstücke 993, 995, 996 und 998, Gemeinde und Gemarkung Ebersberg, 06.10.2020, Landschaftsarchitektur Niederföhner, Wasserburg/Inn wird hingewiesen.
- Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
- Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonderes hingewiesen.
9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO2-Emissionen zu bevorzugen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimamanager der Stadt Ebersberg eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie zur Energieeffizienz vermittelt werden kann.
10. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen 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.
- Auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
11. 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.

12. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag). Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Bei der Auswahl der Baumarten sollen auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtlichenkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

1. Bäume	Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
	Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus avium - Vogel-Kirsche
	Prunus padus - Trauben-Kirsche	Prunus mahaleb - Steinweissel
	Quercus monogyra - Weiß-Dorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
	Ligustrum vulgare - Liguster	Quercus petraea - Trauben-Eiche
	Prunus spinosa - Schlehe	Rosa anvensis - Acker-Rose
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Cornus mas - Kornelkirsche

13. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
- Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der R-SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" Ausgabe 2023 vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

14. 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.

15. Immissionsschutz
- Auf die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 211 "westlich Hohenlindener Straße und östlich Schwabener Straße" Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, Juli 2022, Projekt-Nr. 2536-2022 / VA-A, C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, wird hingewiesen.
- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
- Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Prognose 2035).
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielsweise: R_w (C;Ctr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert "C_{tr}" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuscharkten. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturkriter C erreicht wird.
- 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 tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 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-Balkenheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

16. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaubestragter können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

17. Solarnutzung
- Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, 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 Ausnahme tatbestands empfohlen (z.B. Dachhaken, Leerrohrverbindungen, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.211 beschlossen. Der Beschluss wurde am bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2024 hat in der Zeit vom 22.04.2024 bis 23.05.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2024 hat in der Zeit vom 22.04.2024 bis 23.05.2024 stattgefunden.

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 211 "westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße"

Plandatum: 09.07.2024

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit

Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom

Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

bestehend aus

den

Ulrich Proskel, Erster Bürgermeister

Bearbeitung:</