A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MU — Urbanes Gebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 1425 — zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, hier GR 1425 (m²)

3.2 GRZ 0,70 — zulässige Grundflächenzahl - GRZ - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, hier GRZ 0,70

3.3 GF 3,950 — zulässige Geschossfläche - GF - als Höchstmaß, hier GF 3.950 (m²)

3.4 WH$_F$ 12,00 — zulässige Wandhöhe WH$_F$ als Höchstmaß, z.B. WH$_F$ 12,00 (m), siehe Festsetzung durch Text C.1.2.2

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

4.1 Baugrenze

4.2 Baulinie

4.3 a — abweichende Bauweise

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

6.1 neu zu pflanzende Bäume

6.2 Fläche für Bepflanzungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 OK 579,0 — OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 579,0 (m ü.NHN)

7.2 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - St -

7.3 TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen - TGa -

7.4 Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 1048 — Flurnummer
3. 10,50 — Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)
4. Zufahrt, geplant
5. OK 578,58 — geplante Höhenkote OK Zufahrt
6. Fahrbahn (Schwabener Straße) mit Abbiegespur, geplant
7. Sichtfeld
8. Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
9. bestehende Hangkante
10. Waldrand / überhängender Kronentrauf
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 198.1 "Schwabener Straße" 1. Änderung, i.d.F.v. 09.03.2021

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Urbanes Gebiet - MU -

1.2.1 Ausnahmen im Sinne des § 6 a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten und Tankstellen - sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE

2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden. Eine Überschreitung um bis zu 0,05 ist zulässig, wenn die befestigten Oberflächen der Überschreitungsflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege dauerhaft wasserdurchlässig ausgeführt werden.

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 ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Als Wandhöhe - WH - 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.
Die zulässige Wandhöhe von 12,0 m darf für die Errichtung von Absturzsicherungen oder Brüstungen um bis zu 1,25 m überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.2 Die Baulinie darf ausnahmsweise durch Vordächer, Treppenhäuser, Laubengänge oder sonstige bauliche Anlagen, die dem Schallschutz, wie z.B. Vorhangfassaden, Schallschutzerker o.ä., dienen, um bis zu maximal 2,0 m sowie durch die Tiefgarage um bis zu maximal 4,40 m überschritten werden.

3.3 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

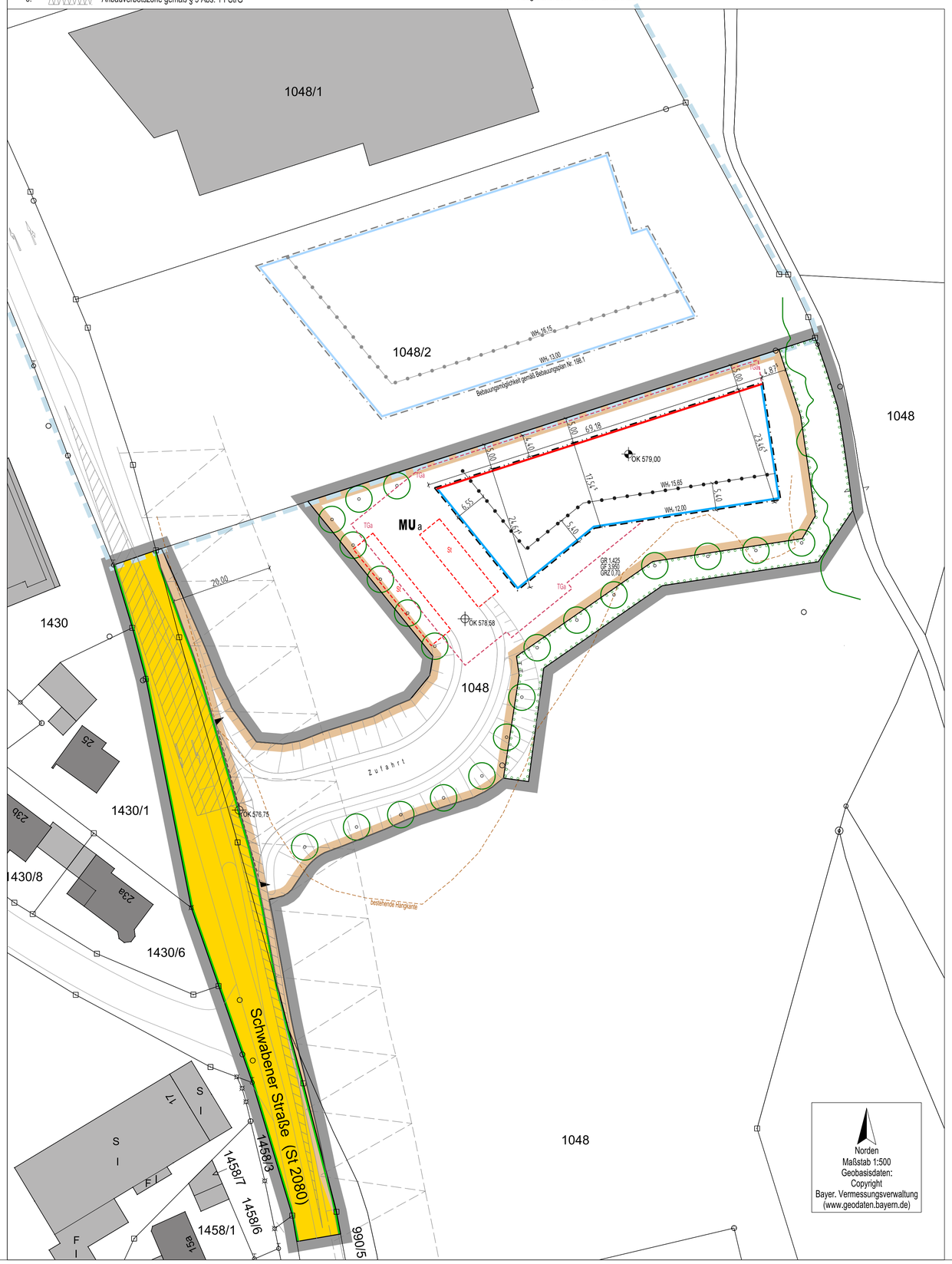
4. GRÜNORDNUNG

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 Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen
An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3 m vom geplanten Standort abweichen, insbesondere wenn die Lage von unterirdischen Leitungen oder die Herstellung von baulichen Anlagen, wie Zugängen usw. dies erfordern. Ausfälle sind gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen vom ursprünglichen Baumstandort um bis zu 2 m zulässig.

4.3 Fläche für Bepflanzungen, Grundstückseingrünung
Die Grundstückseingrünung gemäß Festsetzung A.6.2 ist in Form einer freiwachsenden, lockeren und höhengestuften Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte der Sträucher 1 Stück je 1,5 m², jeweils 3 bis 5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen, Pflanzqualität Strauch 2xv. 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuordnen.

4.4 Ausgleichsfläche - NOCH ERGÄNZEN



5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND TIEFGARAGEN

5.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze / der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Ebenerdige Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nicht zulässig.

5.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.

5.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialen befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

5.5 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.6 Tiefgaragendecken und sonstige Unterbauungen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige bauliche Anlagen beansprucht werden.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, SOLARNUTZUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

6.1 Keller sind wasserdicht sowie auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

6.2 Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann. Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (TG-Einfahrt, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen...).

6.3 Es sind nur Flachdächer zulässig. Dachterrassen sind zulässig. Die geeigneten Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren 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.
Die nicht durch Dachterrassen, haustechnische Anlagen oder Solaranlagen genutzten Flächen der Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.
Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Es sind mindestens 75% der tatsächlichen Dachfläche, abzüglich der Flächen für Dachterrassen, haustechnische Anlagen und Solaranlagen, zu begrünen.

6.4 Dachaufbauten mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und solaren Anlagen sind nicht zulässig.

6.5 Die Wandhöhe darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,0 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Der Flächenanteil der Anlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

6.6 Im Bereich des Grundstückszufahrtsbereichs sind Geländeveränderungen ausschließlich in Form von Abgrabungen und Anschüttungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützwände sind nicht zulässig.

7. EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

7.1 Einfriedungen sind als hinterpflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7.2 Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

7.3 Es ist ausschließlich eine Grundstückszufahrt im gemäß Planzeichen Ziff. A.7.4 festgesetzten Bereich an der Schwabener Straße zulässig.

8. FREILEITUNGEN UND VERSORGUNGSANLAGEN

8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

9. VON BEBAUUNGS FREIZUHALTENDE FLÄCHEN/ SICHTFLÄCHEN

9.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anbauverbotszone und Sichtflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10. ABSTANDSFLÄCHEN

10.1 Die Abstandsfläche beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 An der Nordfassade sind keine öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Fenster von Bädern, Küchen, Treppenhäusern, Lager- oder Technikräumen, o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen, z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge o.ä. mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden und sichergestellt ist, dass > 0,5m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 eingehalten werden.
- NOCH ERGÄNZEN/ANPASSEN

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie auf die Trinkwasserverordnung 2001 /TrinkwV 2001) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger 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 Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

3. Der Grundschutz des abwehrenden 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. Feuerwehrzufahrten 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 (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWFreiV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagseinleitung in der Untergrund eine wasserrechliche 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 das von außen (hier: von Westen) zulaufende Wasser, ggf. auch mit Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet 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 gesammelten 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-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" anzuwenden.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse 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, Aufkantungen 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 klimaangepasstes 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 Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden, die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich kennzuzeichnen sind sowie die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen dauerhaft als solche kennzuzeichnen sind.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 20001 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 Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen:
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_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 (AGBGB) wird hingewiesen.

7. Bei der Neuerrichtung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere sollen hierin die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung dargestellt werden.

8. Artenschutz
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.
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren künftig den Bauherren und seine Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen, insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.

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 vermitteln 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 sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz 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 - Steinweichsel
Quercus robur - Stiel-Eiche Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde

2. Sträucher
Acer campeste - Feld-Ahorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna- Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare- Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus- Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus oxyacantha- Weiß-Dorn
Lonicera xylosteum- Heckenkirsche
Rosa arvensis - Acker-Rose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
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. Immissionsschutz
- noch ergänzen
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 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-Blockheizkraftwerke)" 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 Straßenbaulastträger 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 Ausnahmetatbestands empfohlen (z.B. Dachhaken, Lehrrohrverbindungen, 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 12.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 216
"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 bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als S Ä T Z U N G .

..... den .....

.....
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister

Bearbeitung:
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen