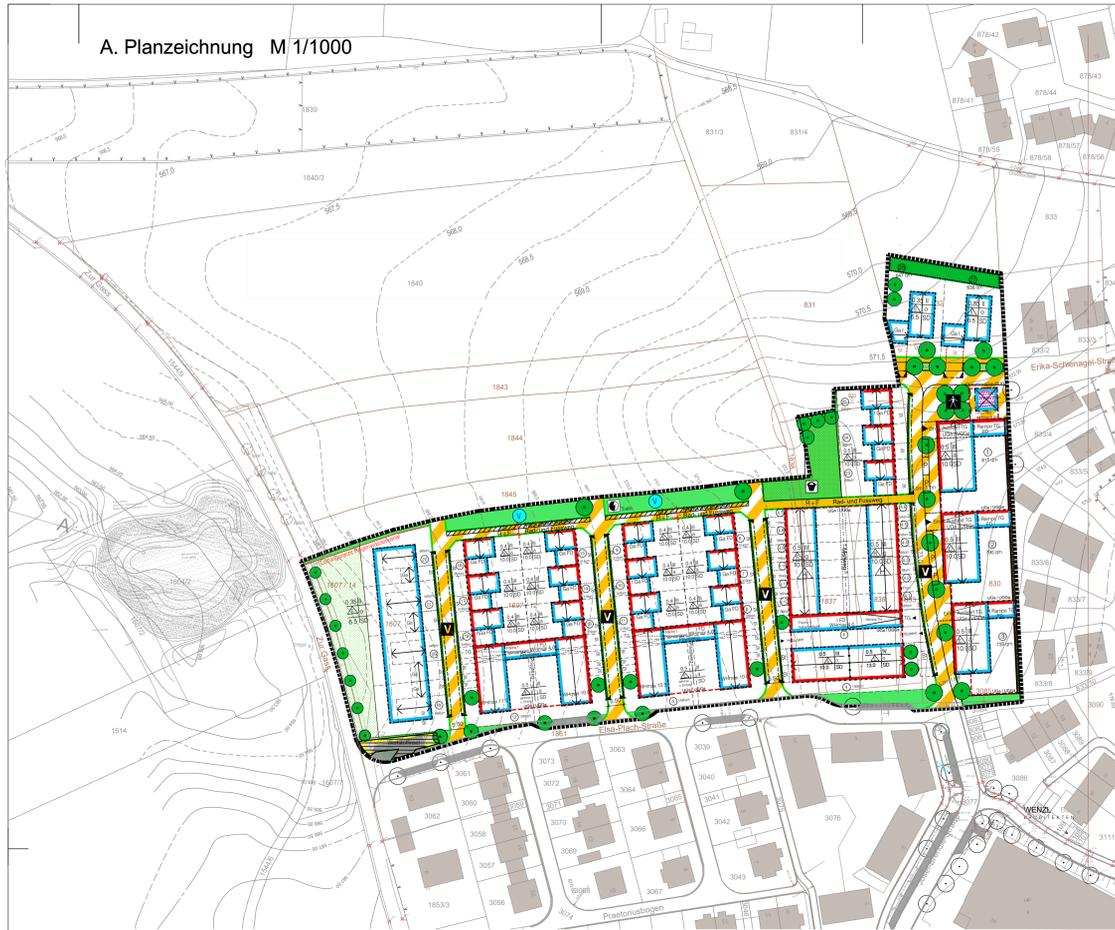


**A. Planzeichnung M 1/1000**



**B. Festsetzung durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,3  
 I eingeschossiges Nebengebäude  
 II zwei (Voll-) Geschosse als Höchstgrenze zulässig  
 III drei (Voll-) Geschosse als Höchstgrenze zulässig  
 IV vier (Voll-) Geschosse als Höchstgrenze zulässig  
 6,5 max. zul. Gesamtwandhöhe nach Planeintrag, hier 6,5m

Nutzungsschablone	
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschosshöhe
I	Bauweise
II	Dachform
III	
IV	

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 o offene Bauweise FD Flachdach, begrünt  
 a abweichende Bauweise WD Walmdach  
 g geschlossene Bauweise SD Satteldach 19°

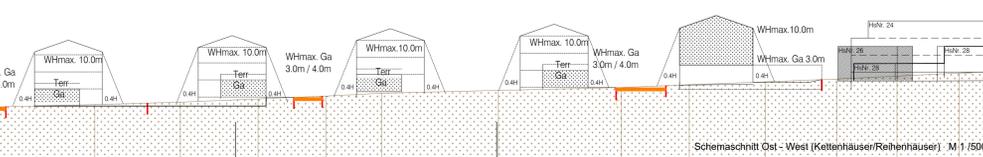
- Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 22 BauGB)**  
 Kinderspielfeld, Spielwiese
- Zulässige Hausform und höchstzulässige Wohnungszahl (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 nur Einzelhäuser, nur Kettenhäuser, nur Reihenhäuser, max. 2 WE-Gebäude, Hausgruppe

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen  
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigte Fläche  
 verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich, Trafostation, Mehrzweckstreifen, Rad- und Fußweg, Zufahrtsbereich, öfftl. Parkplatz im Straßenraum, Gemeinbedarf, Fläche für private offene Stellplätze

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünfläche, Private Grünflächen, Fläche parkartig zu begrünen, Retentionsflächen

- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen gem. Festsetzungen, Obstbäume zu pflanzen gem. Festsetzungen, Hecke zu pflanzen gem. Festsetzungen, Bestandsbaum zu erhalten, Rigolen

- sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlichem Maß der baul. Nutzung hier: Höchstgrenze der (Voll-)Geschosse, Hauptrichtung, bestehende Grundstücksgrenze, geplante Grundstücksgrenze, einzutragendes Leitungsrecht (hier f. Regenwasserkanal), Nummerierung Parzelle, hier Nr. 1 mit Parzellengröße z.B. 885qm, Flurnummer, hier 10, Höhenlinie, hier 570 m ü. NN, bestehende Bäume, bestehende Gebäude, vorh. Parkierungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung



**C. Festsetzung durch Text**

**§ 1 Bestandteile**  
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 14.01.2020  
 Hinweise zum Umweltschutz, die artenschutzrechtliche Prüfung, die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzerung, der Umweltbericht sowie die Begründung sind beigefügt.

**§ 2 Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

**§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 (1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
 (2) Die Ausnahmen in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 (1) Maximal zulässige Grundflächenzahl nach Planeintrag  
 Tiefgaragenbaukörper mit entsprechender Mindestoberdeckung (> 0,6m) ausserhalb von Gebäuden in Freiflächen bleiben bei der Berechnung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl unberücksichtigt.  
 (2) max. 2 bzw. 3 (Voll-)Geschosse (III) für Wohngebäude, in Teilbereichen 4 (Voll-)Geschosse gemäß Planeintrag  
 Nebengebäude und Garagen / Carports sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.  
 (3) die maximalen Wandhöhen sind gemäß Planeintrag einzuhalten  
 Gemessen wird von der nächst gelegenen Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand (Traufseite).  
 (4) Wandhöhe Garage und Nebengebäude (I) traufseitig max. 3,0m.  
 (5) Wandhöhen bei Garagen zwischen den Kettenhäusern: max. 4,0m

**§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**  
 (1) Gebäude sind nur innerhalb der Baufelder / Baugrenzen zulässig.  
 An Baulinien ist anzubauen. Untergeordnete Gebäudeteile können bis zu 1,5m zurückweichen.  
 Außerhalb der Baufelder (Baugrenzen / Baulinien) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (1) bis zu einer Grundfläche von max. 8qm zulässig sowie Terrassenüberdachungen - auch verglast - bis zu einer Tiefe von 3,5m ab Fassade.  
 Die festgesetzten GRZ-Obergrenzen können durch Anrechnung der Grundflächen dieser zusätzlich zulässigen baulichen Anlagen überschritten werden.  
 (3) In den besonders gekennzeichneten Baulflächen sind nur die jeweiligen baulichen Nutzungen zulässig.  
 Ga: zulässig sind hier Garagen und/oder offene gedeckte Stellplätze  
 Rampe / TG: zulässig sind hier eingebaute Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen.  
 Flächen für Nebenanlagen: Zulässig sind hier erforderl. Nebennutzungen zu den Hauptgebäuden / -nutzungen z.B. Abstellräume, Lagerräume, Fahrradabstellräume, Müllräume o.ä. u. auch Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen.

**§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 (1) Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenmuldenpflaster, Dränpflaster)  
 (2) Private offenen Stellplätze sind außerhalb der Baufelder nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.  
 (3) Stellplatzschlüssel  
 Für Nicht-Wohngebiete gilt der Stellplatzschlüssel gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg. Für Wohngebiete wird folgender Stellplatzschlüssel festgelegt:  
 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus (EFH), Kettenhäuser (KH) und Reihenhäuser (RH)  
 1 Stellplatz pro Wohnung in gefördertem Geschosswohnungsbau / MFH + 10% Besucherstellplätze  
 1,5 Stellplätze pro Wohnung in frei finanziertem Geschosswohnungsbau / MFH + 10% Besucherstellplätze  
 Besucherstellplätze für Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet.

**§ 7 Dachgestaltung ( Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
 (1) Dachform und Dachneigung  
 zulässig sind je nach Planeintrag folgende Dachgestaltungen:  
 FD Flachdach mit extensiver Begrünung  
 Satteldach (SD) 19° Ziegeldachdeckung rot bzw. naturrot oder Blechdeckung  
 Walmdach (WD) 6°, Blechdeckung unbeschichtet, nicht glänzend - matt o. extensiv begrünt  
 (2) Dachaufbauten  
 Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.  
 Solarflächen / Photovoltaik sind nur in der Fläche liegend mit geschlossener Rechteckform zulässig. (keine abgestuften / abgetreppten Ränder, keine Aufständerung)  
 (3) Dachschritte sind unzulässig.  
 (4) Dachverglasungen  
 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.  
 max. 2 Stück pro Dachseite  
 Randabstand zum Gtgang mind. 2m

**§ 8 Farb- und Fassadengestaltung ( Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
 (1) Es sind einfarbige matte Anstriche in weiß oder hellen Farben zu verwenden.  
 (2) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.  
 (3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.

**§ 9 Höhenlage der Gebäude**  
 (1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.  
 (2) Die Hauszugänge bzw. OK FB EG sind mind. 15cm über OK Ersch.Straße zu setzen (Starkregenerwasserablauf!)

**§ 10 Geländegestaltung**  
 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Wenn notwendig, sind die Höhensprünge gestalterisch einzubinden und in Sprüngen von 50cm zulässig, so dass keine Absturzrisikoneigung notwendig wird. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).  
 Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen im Gebäude- und Freibereich) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

**§ 11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)**  
 (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.  
 (2) Zulässige Beläge für Straßenflächen  
 - Pflasterflächen (Naturstein, Beton)  
 - Mineralböden mit Rieseinstreuung  
 - Asphalt  
 (3) Fuß- und Radwege, Garagenzufahrten und vorgelagerte Stellplätze  
 wasserdurchlässige Beläge: Mineralböden, Schotterrasen  
 Rasenmuldenpflaster, Rasenrinnepflaster, Dränpflaster

**§ 12 Grünordnung**  
 (1) Öffentliche Grünflächen  
 Die öffentlichen Grünflächen am Siedlungsrand sind als standortgerechte, artenreiche Wiesenflächen herzustellen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.  
 (2) Die privaten Grünflächen sind, sofern sie nicht als (8) Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern festgesetzt sind, gemäß Planeintrag (1) herzustellen und zu pflegen.  
 (3) Die siedlungsinternen Grünflächen sind als Wiesen oder als Rasenflächen herzustellen und zu pflegen.  
 (4) Die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld und Spielwiese ist parkartig zu gestalten und zu begrünen. Sie ist als intensiv nutzbare Wiesenfläche herzustellen. Bei der Ansaat ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden, das einen hohen Anteil an trittesten Arten aufweist.  
 (5) Vorgartenzonen  
 Pro 60 m<sup>2</sup> Vorgartenzonen der Reihen- und Kettenhäuser ist ein standortgerechter Laubbaum / Obstbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Serbische Fichten, Blaueichen, Tannen und Thuja sind als Befanzungselemente auf den Privatgrundstücken nicht zugelassen.

**§ 13 Begrünung der Baugrundstücke**  
 Auf den Baugrundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubbaum / Obstbaum gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Serbische Fichten, Blaueichen, Tannen und Thuja sind als Befanzungselemente nicht zulässig.  
**§ 14 Retentionsflächen**  
 Die Retentionsflächen sind gemäß (1) öffentliche Grünflächen herzustellen und zu pflegen. Es sind Mulden mit einer Tiefe von max. 40 cm und Böschungsneigungen in einen Verhältnis zwischen 1:1,5 und 1:5 auszubilden. Es ist ein Überlauf herzustellen, der die Retentionsflächen mit dem bestehenden, westlich des Planungsgebietes liegenden, Regenrückhaltebecken verbindet.  
**§ 15 Öffentlicher Straßenraum**  
 Für die entlang des Straßenraumes festgesetzten Einzelbäume ist Sorbus aria entlang der nördlichen Erschließungsstraße, entlang der Nord-Süd-Erschließungsstraßen Prunus avium und Sorbus aucuparia und entlang der Straße Zur Gass sind Malus-Art zu pflanzen. Die Standorte sind aus funktionalen Gründen um 5 m verschiebbar.  
**§ 16 Gehölzpflanzungen**  
 Es sind nur Pflanzungen von heimischen Gehölzen zulässig. Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang in der bestehenden Wuchsordnung und der Mindestqualität der Artenlisten zu ersetzen und zu pflegen. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderungen entstehen. Bäume sind aufzusetzen, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
 Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tierbaumt usw. einzuhalten. Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten.

**Artisten:**  
 Artenliste 1  
 Heister 2x v.m.B., 150 - 175 cm autochthones Pflanzenmaterial  
 10 % Anteil an der Gesamtpflanzung  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus communis - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 Sträucher 2x v. 4 Triebe, 60 - 100 cm  
 90 % Anteil an der Gesamtpflanzung  
 Berberis vulgaris - Berberitze  
 Cornus sanguinea - Hartnigel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Frangula alnus - Faulbaum  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rubus idaeus - Himbeere  
 Rosa arvensis - Feldrose  
 Rosa canina - Hundrose  
 Rosa gallica - Apothekerrose  
 Salix viminalis - Flechtweide  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Viburnum opulus - Schneeball

**Artisten 2**  
 Heister 2x v.m.B., 150 - 175 cm autochthones Pflanzenmaterial  
 10 % Anteil an der Gesamtpflanzung  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer monogynum - Enggrüfler Weidorn  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Pyrus communis - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 Sträucher 2x v. 4 Triebe, 60 - 100 cm  
 90 % Anteil an der Gesamtpflanzung  
 Berberis vulgaris - Berberitze  
 Cornus sanguinea - Hartnigel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Frangula alnus - Faulbaum  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rubus idaeus - Himbeere  
 Rosa arvensis - Feldrose  
 Rosa canina - Hundrose  
 Rosa gallica - Apothekerrose  
 Salix viminalis - Flechtweide  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Viburnum opulus - Schneeball

**§ 16 Abwasser**  
 (1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.  
 (2) Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in festgesetzten Rigolen im Vorgartenzonenbereich an der Grundstücksgrenze zur Straße einzuleiten, anschließend ist das Wasser aus den Rigolen in die nördlich festgesetzten Retentionsflächen mit Überlauf zu dem bestehenden, westlich des Planungsgebietes liegenden Regenrückhaltebecken zu leiten.  
 (3) Wenn die Niederschlagsmenge die Kapazitäten der Retentionsflächen erreicht, ist das überschüssige Niederschlagswasser im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

**§ 17 Photovoltaik**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude u. baul. Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen).  
 Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.  
 Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten für unterschiedliche Gebäudetypen nachgewiesen. Für Gebäudetypen, für welche eine wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Blüme und Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
 Hinweis: Die Pflicht kann durch Dritte durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).  
**Hinweise zum Naturschutz**  
 Für die CEF-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist vor Umsetzung des Bebauungsplanes ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Ausgleich ist vor Beginn der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes fertig zu stellen. Ein Monitoring der Flächen hat jährlich zu erfolgen und ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.  
**Hinweise zum Umweltschutz**  
 1. Luft  
 Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.  
 Energieparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.  
 Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.  
 2. Wasserverbrauch  
 Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartilets am Toiletenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.  
 3. Niederschlagswasser  
 Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet (angenehmes Mikroklima) soll die Verdunstung und die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort unterstützt werden.  
 Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist vor Ort in Regentonnen, Mulden und Rigolen zu sammeln, bevor es dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet wird.  
 Um die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:  
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen  
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken  
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen  
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben  
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß  
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen und privater Flächen mit versickerungsfähigen Belägen  
 4. Wasserrechtliche Erlaubnis  
 Für die Bebauung und Erschließung des Baugebietes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig und einzuholen. Das Verfahren bzw. die Beantragung der Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.  
 5. Grundwasser  
 Es ist mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen.  
 Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln.  
 Befristete Grundwasserabsonkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg anzuzeigen.  
 6. Pflanzenverwendung  
 Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Darüber hinaus wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken keine giftigen Pflanzen zu pflanzen. Der Nadelholzanteil am gärtnerischen Grün soll 20% nicht überschreiten.  
 7. Baustoffe  
 Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.  
 8. Immissionsschutz  
 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen (ausseiliegenden) Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Luft um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonangebend sein.  
 Hinsichtlich der frequenteffizienten Geräusche ist die E-Dir 45680:2020-6 zu beachten.  
 Tiefgaragenausfahrten, insbesondere Rampenausfahrten sind abgestimmt auf die Einhaltung zulässiger Immissionsgrenzwerte zu errichten und einzuhängen.  
 Es wird auf die im Planungsgebiet (WA) einzutragenden Immissionsrichtwerte hingewiesen: tagsüber: 55 dB(A) nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 40 dB(A)

(11) Dachbegrenzung  
 Flach geneigte Dächer bis zu 10° sind auf mind. 60 % der Dachfläche mit einer Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.  
 (12) Pflege der Pflanzung  
 Die festgesetzte Befanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen sind diese entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen in der genannten Pflanzqualität nach zu pflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.  
 (13) Ausgleichsflächen  
 Als externer Ausgleich müssen 11.546 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken Fl.-Nr. 2489, Gmkig. Ebersberg (6.564 qm), Fl.-Nr. 2494, Gmkig. Ebersberg (2.203 qm) und der Fl.-Nr. 1481, Gmkig. Ebersberg (2.779 m<sup>2</sup>). Das Entwicklungsziel der Flurnummer 1481, Gemarkung Ebersberg ist eine extensive Streuobstwiese.  
 Als CEF-Maßnahme für das Felderchenpaar werden die geforderten 5.000 qm auf der Fl.-Nr. 1709, Gmkig. Ebersberg für zunächst 5 Jahre nachgewiesen. In dieser Zeit ist rechtzeitig nach einer weiterführenden Ausgleichfläche zu suchen. Die Herstellung und Pflege der Flächen hat gemäß dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsflächenkonzept zu erfolgen.

**§ 13 Einfriedung**  
 (1) Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen / Einzäunungen nicht zulässig.  
 (2) In rückwärtigen Bereichen sind Holzzaunzäune, oder hinterlängliche Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Oberboden bis zu einer Höhe von 1, 25 m zulässig.  
 (3) Statisch erforderliche Stützmauern auf Privatgrundstücken, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, sind zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft sind unzulässig.  
**§ 14 Schutz des Oberbodens**  
 Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:  
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzuschleiben, in Mieten von max. 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzusetzen und mit Leguminosen anzubauen bis zur Wiederverwendung.  
**§ 15 Freiflächenfestlegungen / Be- und Entwässerungspläne**  
 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenfestlegungsplan mit Befanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen.  
 Im Freiflächenfestlegungsplan sind erforderliche bzw. vorgesehene Aufstellflächen für Mülltonnen darzustellen. Der Freiflächenfestlegungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.  
 Bei Einzelbauvorhaben sind mit dem Bauantrag rechtzeitig Be- und Entwässerungspläne einzureichen.

**§ 16 Abwasser**  
 (1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.  
 (2) Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in festgesetzten Rigolen im Vorgartenzonenbereich an der Grundstücksgrenze zur Straße einzuleiten, anschließend ist das Wasser aus den Rigolen in die nördlich festgesetzten Retentionsflächen mit Überlauf zu dem bestehenden, westlich des Planungsgebietes liegenden Regenrückhaltebecken zu leiten.  
 (3) Wenn die Niederschlagsmenge die Kapazitäten der Retentionsflächen erreicht, ist das überschüssige Niederschlagswasser im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

**§ 17 Photovoltaik**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude u. baul. Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen).  
 Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.  
 Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten für unterschiedliche Gebäudetypen nachgewiesen. Für Gebäudetypen, für welche eine wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Blüme und Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
 Hinweis: Die Pflicht kann durch Dritte durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

**Hinweise zum Naturschutz**  
 Für die CEF-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist vor Umsetzung des Bebauungsplanes ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Ausgleich ist vor Beginn der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes fertig zu stellen. Ein Monitoring der Flächen hat jährlich zu erfolgen und ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.  
**Hinweise zum Umweltschutz**  
 1. Luft  
 Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.  
 Energieparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.  
 Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.  
 2. Wasserverbrauch  
 Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartilets am Toiletenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.  
 3. Niederschlagswasser  
 Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet (angenehmes Mikroklima) soll die Verdunstung und die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort unterstützt werden.  
 Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist vor Ort in Regentonnen, Mulden und Rigolen zu sammeln, bevor es dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet wird.  
 Um die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:  
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen  
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken  
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen  
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben  
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß  
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen und privater Flächen mit versickerungsfähigen Belägen  
 4. Wasserrechtliche Erlaubnis  
 Für die Bebauung und Erschließung des Baugebietes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig und einzuholen. Das Verfahren bzw. die Beantragung der Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.  
 5. Grundwasser  
 Es ist mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen.  
 Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln.  
 Befristete Grundwasserabsonkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg anzuzeigen.  
 6. Pflanzenverwendung  
 Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Darüber hinaus wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken keine giftigen Pflanzen zu pflanzen. Der Nadelholzanteil am gärtnerischen Grün soll 20% nicht überschreiten.  
 7. Baustoffe  
 Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.  
 8. Immissionsschutz  
 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen (ausseiliegenden) Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Luft um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonangebend sein.  
 Hinsichtlich der frequenteffizienten Geräusche ist die E-Dir 45680:2020-6 zu beachten.  
 Tiefgaragenausfahrten, insbesondere Rampenausfahrten sind abgestimmt auf die Einhaltung zulässiger Immissionsgrenzwerte zu errichten und einzuhängen.  
 Es wird auf die im Planungsgebiet (WA) einzutragenden Immissionsrichtwerte hingewiesen: tagsüber: 55 dB(A) nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 40 dB(A)

**Sonstige Hinweise**  
**1. Landwirtschaftliche Nutzflächen**  
 Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden - ebenso entstehende Emissionen aus der Landwirtschaft (Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen, ...) an Werktagen, am Wochenende und an Sonn- und Feiertagen.

**2. Bodendenkmäler**  
 Etwasige Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH. Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.  
 Das gesamte Baugebiet ist vor den entspr. Erschließungsmaßnahmen und vor Bebauung einzelner Baugrundstücke archäologisch qualifiziert zu untersuchen und als "Archiv des Bodens" zu dokumentieren.

**3. Spielplätze**  
 Bei einer Spielplatzbefanzung ist auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit in der aktuellen Fassung als giftig gekennzeichnet wurden.  
**4. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerweh**  
 Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerweh (Zufahrten/Bewegungsflächen usw.) gemäß den Richtlinien für Flächen für die Feuerweh i.d.F. Febr. 2007 hingewiesen.  
 Die konkrete Ausformung der Löschwasserleitungen und Hydranten ist nach Angabe des Kreisbrandrates zu tätigen.  
**5. Stromleitungen**  
 Die elektrische Versorgung erfordert (zusätzliche) Niederspannungskabel. Verlegung nur in Freiflächen vorzuzugewiesen in Gehwegen. Es ist eine Neuantragung erforderlich (ca. 18 m<sup>2</sup>). Standort im Osten. Weiteres Leitungsrecht im Nordwesten (siehe Trasse Regenwasserleitung).  
 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit u. Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und teilweise Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DN 18902) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Im Bereich de Quartierplatzes im Nordosten sollen zwei E-Laststationen für PKW möglich sein.

**6. Telekommunikation**  
 Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschleife und notwendige Anlagen.  
 Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern und dem Maßnahmenträger abzustimmen. Vorhandene Leitungen sind zu beachten und zu schützen.  
**7. Elektromobilität**  
 Auf die Pflicht zum Aufbau gebäudeintegrierter Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gemäß den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEG) wird hingewiesen. Für Einzel-, Kett- und Reihenhäuser wird empfohlen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Eine Beratung zum Thema kann vom Klimaschutz- und Energiemanagement der Stadt Ebersberg vermittelt werden.

**8. Wasserversorgung**  
 Das Baugebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ebersberg anzuschließen. Die Inbetriebnahme von Regenwasseranwendungslagen sind dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.  
**9. Telekommunikation**  
 Telekommunikation ist über eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Netzes möglich. Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig - keine Einzelantennen.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**WA " FRIEDENSEICHE VIII "**  
 GEMEINDE: Stadt Ebersberg  
 LANDKREIS: Ebersberg  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAVERN

- Verfahrensvermerk**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.10.2018 hat in der Zeit vom 02.10.2018 bis 05.11.2018 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.10.2018 hat in der Zeit vom 02.10.2018 bis 05.11.2018 stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgestellt.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27. 01. 2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... 2022 erneut beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27. 01. 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... BauGB erneut öffentlich ausgestellt.
  - Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Ebersberg  
 .....  
 1. Bürgermeister  
 .....  
 Stadt Ebersberg  
 .....  
 1. Bürgermeister

Vorentwurf Entwurf Entwurf 2 Entlassung	1.10.2018 4.12.2019 27.01.2022 28.04.2022
--	--

**WENZEL** BDA ARCHITECTEN  
 Dr.-Ernst-Denis-Str. 8  
 84038 Passau  
 fax 0851 7569220  
 www.mfg-wenzel-architekten.de

mfg-berhard-konzepte  
 Hubertusstr. 4  
 84038 München  
 fax 089 9610890  
 fax 089 9610890-69  
 mail@mfgberhardkonzepte.com

MASSTAB  
 1/1000