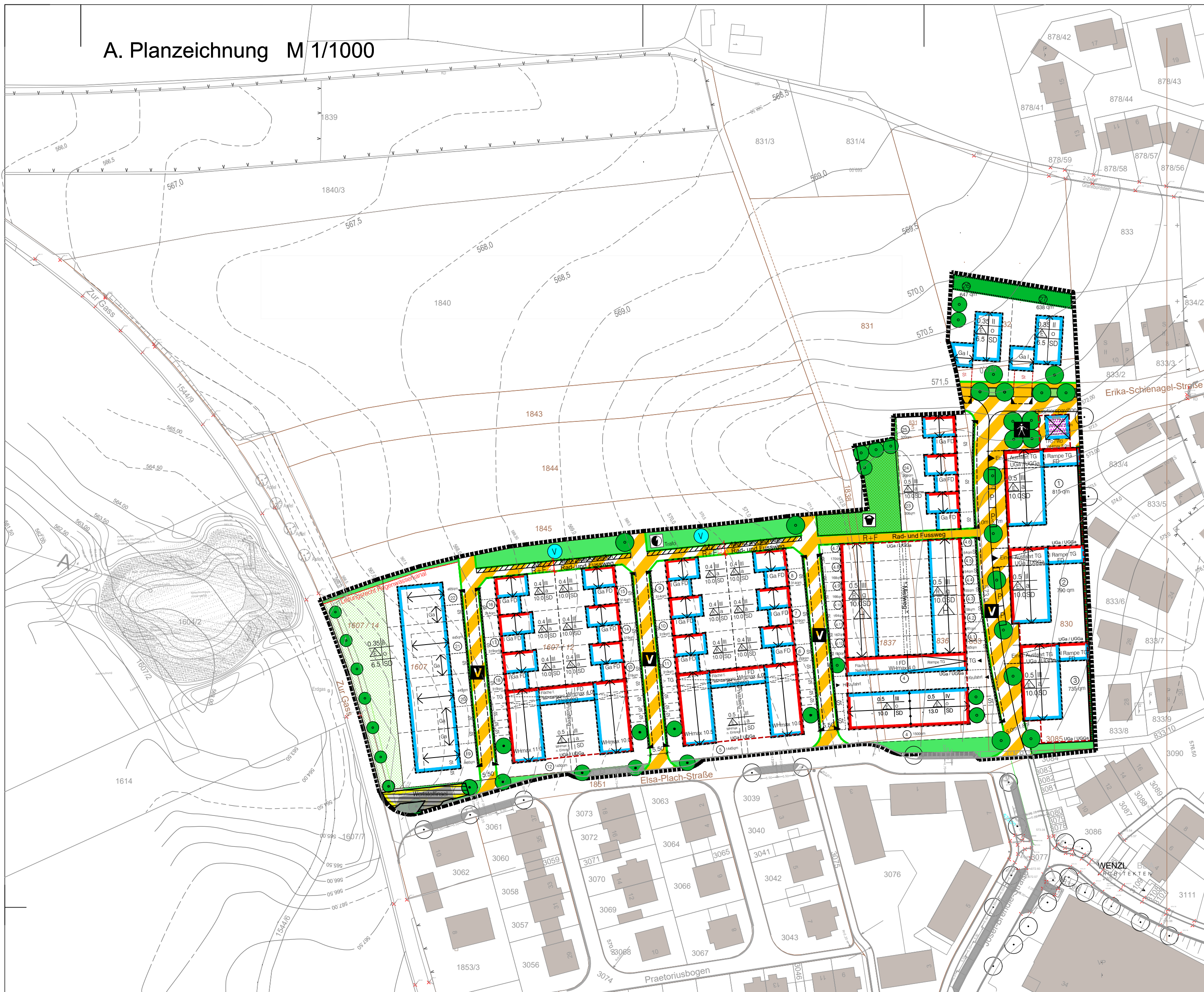


A. Planzeichnung M 1/1000



B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. 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

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie o offene Bauweise FD Flachdach, begrünt

Baugrenze a abweichende Bauweise WD Walmdach

Baugrenze g geschlossene Bauweise SD Satteldach 19°

USt U/GSt

4. Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 22 BauGB)

Kinderspielfeld, Spielwiese

5. Zulässige Hausform und höchstzulässige Wohnungsanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

E nur Einzelhäuser K nur Kettenhäuser

R nur Reihenhäuser max. 2 WE/Gebäude H Hausgruppe

6. 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

M Mehrzweckstreifen Rad- und Fußweg

Zufahrtsbereich Fläche für private offene Stellplätze

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

WHmax. 10,0m Terr. Ga. 3,0m / 4,0m

Nutzungsschablone

max. zulässige Grundflächenzahl

max. zulässige Geschosshöhe

zulässige Hausart

Bauweise

max. zulässige Wandhöhe

Dachform

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünflächen

Fläche parkartig zu begrünen

Retentionsflächen

8. 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlichem Maß der baul. Nutzung hier: Höchstgrenze der (Voll-)Geschosse

Hauptstrichrichtung

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

einzu tragendes Leitungsrecht (hier f. Regenwasserkanal)

1 Nummerierung Parzella, hier Nr. 1 mit Parzellengröße z.B. 885qm

10 Flurnummer, hier

Höhenlinie, hier 570 m ü. NN

bestehende Bäume

bestehende Gebäude

vorr. Parkierungsflächen

Flächen für die Abfallentsorgung

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

Fläche für private offene Stellplätze

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-Bilanzierung, der Umweltbericht sowie die Begründung sind beigelegt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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 Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Maximal zulässige Grundflächenzahl nach Planeintrag

(2) max. 2 bzw. 3 (Voll-) Geschosse (III/II) für Wohngebäude, in Teilbereichen 4 (Voll-) Geschosse gemäß Planeintrag

(3) die maximalen Wandhöhen sind gemäß Planeintrag einzuhalten

(4) Wandhöhen bei Garagen / Carports sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.

(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.

(2) An Baulinien ist anzubauen. Untergeordnete Gebäudeteile können bis zu 1,5m zurückweichen.

(3) 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.

(4) Die festgesetzten GRZ-Obergrenzen können durch Anrechnung der Grundflächen dieser zusätzlich zulässigen baulichen Anlagen überschritten werden.

(5) In den besonders gekennzeichneten Baulichen 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenrugenpflaster, Dränpflaster)

(2) Private offenen Stellplätze sind außerhalb der Baufelder nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

(3) Stellplatzschlüssel

Für Nicht-Wohngebäude gilt der Stellplatzschlüssel gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg.

Für Wohngebäude wird folgender Stellplatzschlüssel festgelegt:

2 Stellplätze pro Einfamilienhaus (EFH), Kettenhaus (KH) und Reihenhäuser (RH)

1 Stellplatz pro Wohnung in geförderten 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° Ziegeldachung rot bzw. naturrot oder Blechdachung

Walmdach (WD) 6°, Blechdachung unbeschichtet, nicht glänzend - matt o. extensiv begrünt

(2) Dachaufbauten

Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

Solarflächen / Photovoltaikflächen sind nur in der Fläche liegend mit geschlossener Rechteckform zulässig. (keine abgestuften / abgetreppten Ränder, keine Aufständerung)

(3) Dachschneitte sind unzulässig.

(4) Dachverglasungen

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.

max. 2 Stück pro Dachseite

Randabstand zum Ortsgang 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 Geländeüberlauf ist im Eingangsplan einzutragen.

(2) Die Hauszugänge bzw. OK FEG sind mind. 15cm über OK Erschl. Straße zu setzen (Starkregenwasserabfluss!)

§ 10 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen sind zu standortgerechten, heimischen Blütensträuchern, Gehölzen und Obstgehölzen der Wachordnung III - III herzustellen. Zulässig sind sommer- und wintergrüne Arten. Pro 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. In einem Abstand von mind. 5 m und max. 7 m zueinander sind die Gehölze in der Mindestqualität der Artenlisten zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 10 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren. Wenn notwendig, sind die Höhengänge gestalterisch einzubinden und in Sprüngen von 50cm zulässig, so dass keine Absturzsicherung 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)

- Mineralbeton mit Rieseinstreuung

- Asphalt

(3) Fuß- und Radwege, Garagenzufahrten und vorgelagerte Stellplätze

wasserdurchlässige Beläge: Mineralbeton, Schotterrasen

Rasenrugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenrugenpflaster, 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 den Festsetzungen (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 trittfesten Arten aufweist.

(5) Vorgartenzone

Pro 60 m² Vorgartenzone der Reihen- und Kettenhäuser ist ein standortgerechter Laubbaum / Obstbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Serbische Fichten, Blaulichten, Tannen und Thuja sind als Bepflanzungselemente auf den Privatgrundstücken nicht zugelassen.

(6) Begrünung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist je 100 m² ein standortgerechter Laubbaum / Obstbaum gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Serbische Fichten, Blaulichten, Tannen und Thuja sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

(7) Retentionsflächen

Die Retentionsflächen sind gemäß (1) öffentliche Grünflächen herzustellen und zu pflegen. Es sind Mulden mit einer Tiefe von max. 40 cm und Böschungseignungen in einem 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.

(8) 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.

(9) 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 Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzustützen, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. einzuhalten. Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten.

§ 13 Einfriedung

(1) Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen / Einzäunungen nicht zulässig.

(2) In rückwärtigen Bereichen sind Holzlattenzäune, oder hinterlitzte 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 abzuschleppen, in Mieten von max. 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzustützen und mit Leguminosen anzubesen bis zur Wiederverwendung.

§ 15 Freiflächengestaltungsplan / Be- und Entwässerungspläne

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind erforderliche bzw. vorgesehene Aufstellflächen für Mülltonnen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan 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 Vorgartenbereich 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. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

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 Umweltschutz

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 Bebauungsplans 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.

Energiesparendes 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. Spartesteile am Toilettenspülkasten) 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.

Auffüllendes 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 Grundwasseraberkunungen 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 Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E- DIN 45680:2020-6 zu beachten.