

~~VORENTWURF 20.05.2025/~~ **ENTWURF STAND: 14.10.2025**

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 224
„Südlich Im Augrund“**

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teile von Flurstücken.

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund der Grundlage des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 90 „Süd West II“ Süd-westlicher Ortsrand Stadtteil Hupfauer Höhe Zugspitzstr./ Augrund

Planung: Zeitler, Blaimberger Architekten und Stadtplaner GbR
Rotbuchenstraße 1, 81547 München
Telefon: 089 – 693902-0
Telefax: 089 – 6903315
E-Mail: info@bzb-architekten.com

Grünplanung: Landschaftsarchitektur
Niederlöhner
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn
Telefon: 08071 – 7266860
E-Mail: mail@la-niederloehner.de

Schalltechnische Beratung: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a 85354 Freising
Telefon: 08161 8853250
Telefax: 08161 – 8061 8069 248
E-Mail: kontakt@c-h-consult.de

Hydrologische Beratung: Henning Larsen GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen
Telefon: 07551 – 92880
E-Mail: ueberlingen@henninglarsen.com

Verkehrstechnische Beratung: Büro für Verkehrs- und Raumplanung
Ingenieurbüro für Bauwesen
Karl-Kapferer-Straße 5
A-6020 Innsbruck
Telefon: 0043 (0512) 57573710
Telefax: 0043 (0512) 575737 20
E-Mail: office@bvr.at

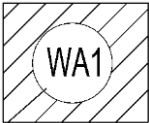
Fassungsdatum: ~~20.05.2025~~, **14.10.2025**

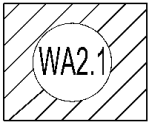
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO, z.B. WA1
Bestehend aus Teilfläche aus Flurstück 1780/7, 1780/9

2.2  Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO, z.B. WA2.1
Bestehend aus Teilfläche aus Flurstück 1780/9

2.3  Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO, z.B. WA2.2
Bestehend aus Teilfläche aus Flurstück 750/4, 753/5

3.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1



Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2



Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 3 Vollgeschosse

3.3

GR 510

Höchstzulässige Grundfläche für den jeweiligen Bauraum, z. B. 510 m²

3.4

GF 1176

Höchstzulässige Geschossfläche innerhalb des jeweiligen Bauraumes, z. B. 1176 m²

3.5

GFs 90

Höchstzulässige Überschreitung der Geschossfläche gem. A.3.4 für Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Loggien mit Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gem. A.8.3 und C.10.3 innerhalb des jeweiligen Bauraumes, z. B. 90 m²

4.

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE

4.1



Baugrenze

4.2



Bauline

4.3

WH1

maximal zulässige Wandhöhe, z.B. WH1, nach textlicher Festsetzung C.2.2

4.4



Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen, nach textlicher Festsetzung C.2.2

5.

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN

5.1



Straßenbegrenzungslinie

5.2



Öffentliche Straßenverkehrs- und Wegefläche

5.3



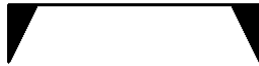
Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

5.4



Öffentliche Parkfläche, z.B. 4 Parkplätze

5.5



Einfahrtsbereich

6.

GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1



Baum neu zu pflanzen mindestens 2. Wuchsordnung

6.2



Baum neu zu pflanzen mindestens 3. Wuchsordnung

6.3



Baum zu erhalten, Ausfälle sind mit Bäumen nach Artenliste in Punkt C.8.1 zu ersetzen, Abweichungen in der Lage sind um bis zu 5 m zulässig.

6.4

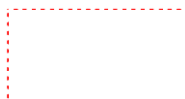


Baumfällungen

7.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Pkw-Stellplätze, Stellplätze mit E-Ladestationen, Stellplätze für Carsharing, Packstation und einen Pavillon

7.2



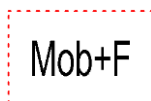
private Pkw-Stellplätze, z.B. 3 Pkw-Stellplätze

7.3



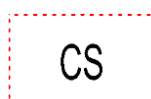
private Pkw-Stellplätze mit E-Ladestation, z.B. 2 Pkw-Stellplätze mit je einer E-Ladestation

7.4

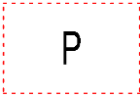
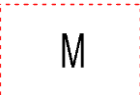
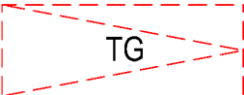
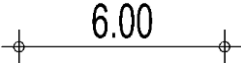
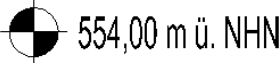


Räume für Mobilität (Lastenbikes, Lasten-E-Bikes) und Fahrradabstellräume

7.5



privater Pkw-Stellplatz für Carsharing

7.6		Packstation
7.7		Flächen für offene oder überdachte Fahrradabstellflächen
7.8		Flächen für offene oder überdachte Müllsammelstellen. Flächen direkt an der Straße Im Augrund sind nur als offene, temporäre Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag zulässig.
7.9		allseitig offener, überdachter Pavillon
7.10		Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)
7.11		Tiefgaragenrampe
7.12		Ein- und/ oder Ausfahrtsbereich der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)
7.13		Vermaßung in Metern, z.B. 6,00 m
7.14		Höhenbezugspunkt je Bauraum, z.B. 554,00 m ü. NHN
7.15		Flachdach (max. 5° Dachneigung)
7.16		Spielplatz, Spielfläche
7.17		Schematische Verortung von Anlagen für Regenwasserrückhaltung, tatsächliche Geometrie kann abweichen
7.18		Niederschlagswasserableitung

8.

SCHALLSCHUTZ

8.1



Fassadenbereiche mit Grundrissorientierung gem. C.10.2 oder alternativen Schallschutzmaßnahmen gem. C.10.2a oder C.10.2b oder C.10.2c

8.2



Fassadenbereiche mit Grundrissorientierung gem. C.10.2 oder alternativen Schallschutzmaßnahmen gem. C.10.2a oder C.10.2b

8.3



Schallschutzmaßnahmen für dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) gem. C.10.3

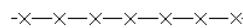
B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.



Grundstücksgrenze

2.



aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.



Geplante Grundstücksgrenze

4.



Bestehende Gas Hochdruckleitung

5.



Bestehende Gas Hochdruckleitung mit Schutzbereich. Die Leitung samt Schutzstreifen darf zu keinem Zeitpunkt überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Für die genaue Lage der Erdgashochdruckleitung wenden Sie sich bitte direkt an die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG.

6.

1780/9

Flurstücknummer, z.B. 1780/9

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 7. |  | vorhandene Gebäude |
| 8. |  | Vorgeschlagene Baukörper |
| 9. | W | Privater Weg |
| 10. |  | Feuerwehrbewegungsfläche |

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO mit den Teilbaugebieten WA1, WA2.1 und WA2.2 festgesetzt
- 1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Nutzungen für Freiberufler sind in allen Bauräumen und allen Geschossen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

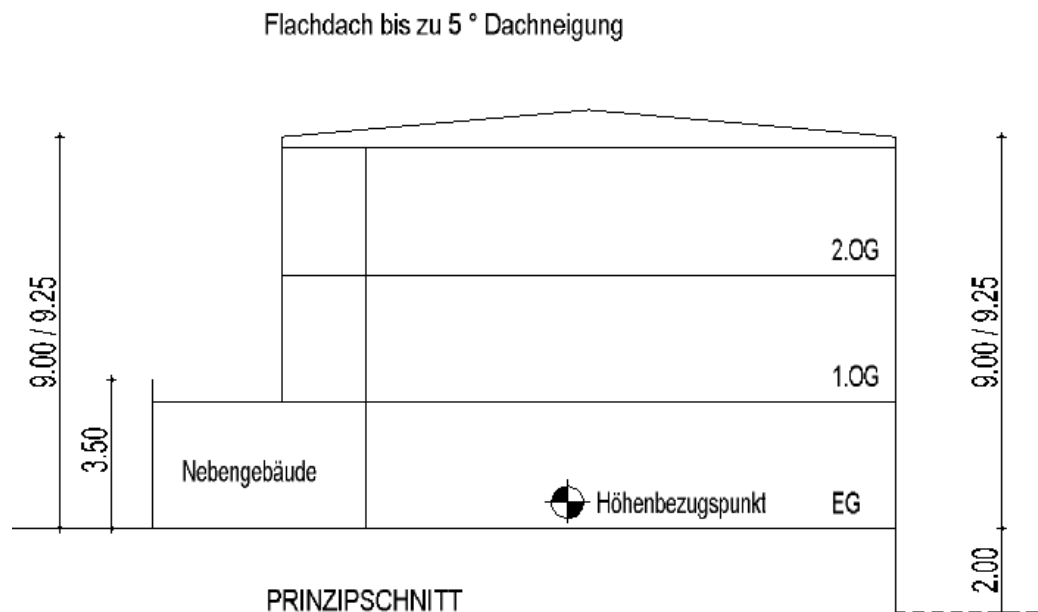
- 2.1 Die Überschreitung der in Ziffer A.3.3 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen ist durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche wie folgt zulässig:
- WA1 auf dem Flurstück 1780/9 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 5400 m².
- WA2.1 auf dem Flurstück 1780/9 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2155 m².
- WA2.2 auf dem Flurstück 750/4 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 720 m².
- WA2.2 auf dem Flurstück 753/5 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 60 m².

- 2.2 Es werden folgende höchstzulässige Wandhöhen der Baukörper festgelegt, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt als unteren Bezugspunkt. Bei Dächern mit Attika bildet der obere Abschluss den oberen Bezugspunkt.

WH1 max. 3,50 m ab Höhenbezugspunkt gem. A.7.14

WH2 max. 9,25 m ab Höhenbezugspunkt gem. A.7.14

WH3 max. 9,00 m ab Höhenbezugspunkt gem. A.7.14



- 2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in Bezug zum natürlichen Geländeverlauf bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig.
- 2.4 Die herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Innerhalb der als Spielplatz festgesetzten Fläche sind Geländemodellierungen im untergeordneten Umfang zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien oder Eingangsvorbauten ist nicht zulässig. Erdgeschossige Terrassen dürfen die Baugrenzen nach Westen in der Tiefe um bis zu 1m überschreiten. Überdachungen von Terrassen sind zulässig, sofern sie die 2.Rettungswege der Obergeschosse nicht einschränken.
Vordächer von Hauseingängen dürfen Baugrenzen in der Tiefe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern es sich um untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs.6 der BayBO handelt.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch bauliche Maßnahmen vor Fenstern zum Zweck des Schallschutzes ist bis zu einer Tiefe von max. 50 cm zulässig, auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge.

- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) dürfen durch Licht- und Lüftungsschächte unterhalb der Geländeoberfläche und Lüftungshauben überschritten werden.
- 3.4 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Keller- und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig. Unterirdische Außentreppen, Treppenausgänge und Zugangsschleusen zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.
- 3.5 Technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Technische Anlagen dürfen eine Maximaldachfläche von 10% des darunterliegenden Geschosses und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4. EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Einfriedungen:
Als Einfriedungen sind Holzzäune mit vertikaler Lattung, sowie hinterpflanzte Metallgitterzäune und Maschendraht-Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Diese sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m sind als Einfriedung zulässig.

5. STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Die Zahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg, soweit nachstehend Nichts Abweichendes geregelt ist.
Abweichend von der Stellplatzsatzung beträgt die Zahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze bei Wohnungen für Einheimische 1 Stellplatz je Wohnung.
Abweichend von der Regelung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung zu Besucherstellplätzen sind für die Wohnungen im Plangebiet, ausgenommen für Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumfördergesetz, insgesamt sieben oberirdische Besucherstellplätze herzustellen.
- 5.2 Private Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Räume für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.
- 5.3 Gemeinschaftstiefgaragen dienen zum Stellplatznachweis der

Gebäude in den Bauräumen 1 bis 5 sowie in den Bauräumen 6-8 und sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) gem. A.7.10 und innerhalb der überbaubaren Flächen gem. A.4.1 zulässig.

- 5.4 Gemeinschaftstiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer durchwurzelbaren Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m im Mittel zu versehen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen (z.B. Zuwegungen) sowie Retentionsflächen (wie z.B. Entwässerungsmulden/-rinnen).
- 5.5 Die Zahl der herzustellenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg.
Diese sind als offene oder überdachte Fahrradabstellflächen gemäß Ziffer A.7.7 zulässig. Der Nachweis der Fahrradabstellplätze ist oberirdisch in den festgesetzten Bauräumen gem. A.7.4 und A.7.7 zulässig, darüber hinaus sind pro Hauseingang max. 6 nicht überdachte Fahrradstellplätze im Bereich des jeweiligen Hauszugangs zulässig.
- 5.6 Fahrradabstellplätze gemäß Ziffer A.7.7 und Müllsammelstellen gemäß Ziffer A.7.8 sind, sofern sie überdacht sind, mit einer max. Traufhöhe bis zu 2,50 m im Mittel, bezogen auf die Oberkante fertige Geländeoberkante (OK Fertiggelände) als begrünte Flachdächer (bis max. 5° Neigung) oder Metalldächer (bis max. 7° Neigung) zulässig.
- 5.7 Auf der Fläche gemäß A.7.9 ist ein Pavillon als allseitig offenes, eingeschossiges, überdachtes Gebäude mit einer Grundfläche bis zu max. 35m² mit begrüntem Flachdach (bis max. 5° Neigung) und einer Traufhöhe bis zu max. 3,00 m ab OK fertiges Gelände zulässig.
- 5.8 Unterirdische Behälter für Niederschlagswasserrückhaltung sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume nach A.4.1 und nach A.7.10 zulässig.
- 5.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser und Anschlüssen von Fernwärmenetzen dienen, sind zulässig.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen und Ihrer Vermassung, der maximalen Wandhöhen und der maximalen Dachneigungen geregelt.

7. TELEKOMMUNIKATION- UND STROMLEITUNGEN

Telekommunikation- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume

Bäume 1. Ordnung (> 15 m)

- *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* – Berg-Ahorn
- *Fagus sylvatica* – Rot-Buche
- *Quercus petraea* – Trauben-Eiche
- *Quercus robur* – Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* – Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* – Sommer-Linde
- *Ulmus carpinifolia* – Feld-Ulme
- *Ulmus glabra* – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung (> 10 m)

- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Alnus glutinosa* – Schwarz-Erle
- *Alnus incana* – Grau-Erle
- *Betula pendula* – Hänge-Birke
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Populus tremula* – Zitter-Pappel
- *Prunus avium* – Vogel-Kirsche
- *Pyrus pyrausta* – Holzbirne
- *Salix alba* – Silber-Weide
- *Sorbus aria* – Mehlbeere
- *Sorbus torminalis* - Elsbeere

- Obstbäume in Sorten, Hochstamm

Bäume 3. Ordnung (> 6 m)

- *Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
- *Malus sylvestris* – Holzapfel
- *Prunus padus* – Trauben-Kirsche
- *Rhamnus cathartica* – Echter Kreuzdorn
- *Sambucus racemosa* – Traubenholunder
- *Salix caprea* – Sal-Weide
- *Salix viminalis* – Korb-Weide
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Taxus baccata* – Gemeine Eibe

- Obstbäume in Sorten, Halbstamm

Sträucher

- *Amelanchier ovalis* – Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* - Berberitze
- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* – Hartriegel

- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* - Faulbaum
- *Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe/Schwarzdorn
- *Rosa arvensis* – Feld-Rose
- *Rosa canina* – Hunds-Rose
- *Rosa glauca* – Hecht-Rose
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* – Trauben Holunder
- *Salix aurita* – Ohr-Weide
- *Salix cinerea* – Grau-Weide
- *Salix nigricans* – Schwarz-Weide
- *Salix purpurea* – Purpur-Weide
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball
- *Ribes in Arten* – Johannisbeere, Stachelbeere in Arten

- 8.2 Lage von Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Abweichung der Lage von Baumpflanzungen sind um bis zu 5m zulässig.
- 8.3 Gehölzqualitäten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zu pflanzende Bäume müssen mind. der Pflanzqualität 3xv, mB, StU 16-18, entsprechen. Sträucher sind mind. In der Qualität 2xv, mB, 4-5 Triebe, 60-100 cm zu pflanzen
- 8.4 Baumfällungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 & 16 BauGB)
Der gemäß Festsetzung A.6.4 gekennzeichnete Baumbestand darf zur Umsetzung der baulichen Anlagen und Retentionsanlagen entfernt werden.
- 8.5 Fristsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 8.6 Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt sein. Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausgenommen sind Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
- 8.7 Unbefestigte Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.8 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 & 16 BauGB)
Flachdächer und Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Mindestsubstratstärke für eine extensive Begrünung beträgt 8 cm, für eine intensive Begrünung mindestens 15 cm.

9. ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Schächte sind entsprechend zu sichern oder mit geeigneten Ausstiegshilfen auszustatten. Barrierewirkungen für Tiere sind zu vermeiden.
- 9.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Verglasungen (mehr als 6m² Glasfläche, ohne sichtbare Unterteilung) sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu tätigen (z.B. Vogelschutzglas).
- 9.3 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Eine Beleuchtung angrenzender Flächen ist zu vermeiden.
- 9.4. Herstellung einer feuchten Hochstaudenflur.
An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf 120 m² mit einer Mindestbreite von 3 m eine artenreiche, feuchte Hochstaudenflur herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.5. Es sind 5 Fledermausquartiere und 7 Nistkästen für Brutvögel zu schaffen und dauerhaft zu sichern.
- 9.6. Im Geltungsbereich ist auf 200 m² auf maximal drei Teilflächen eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern aus Artenliste 8.1. im Pflanzabstand von 2,0 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

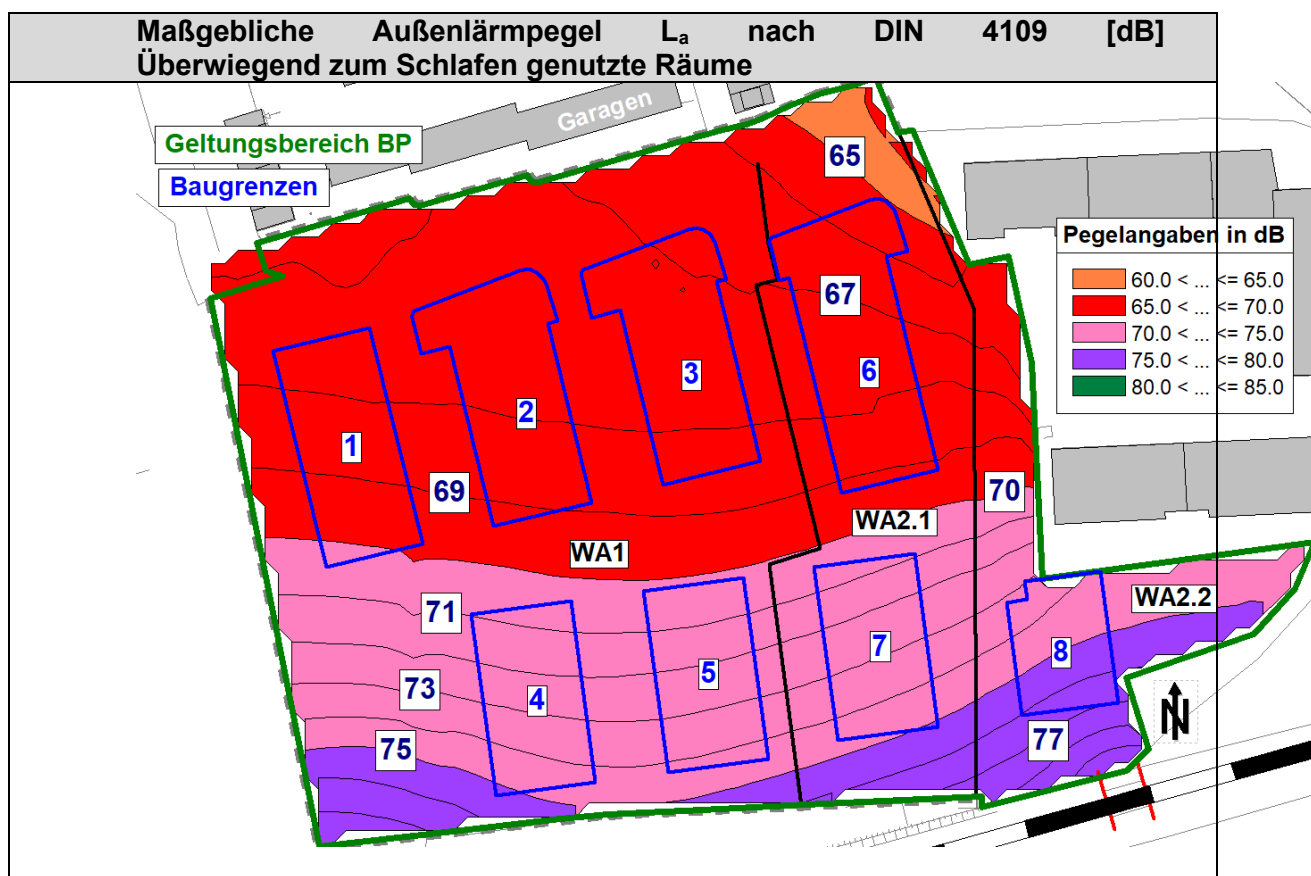
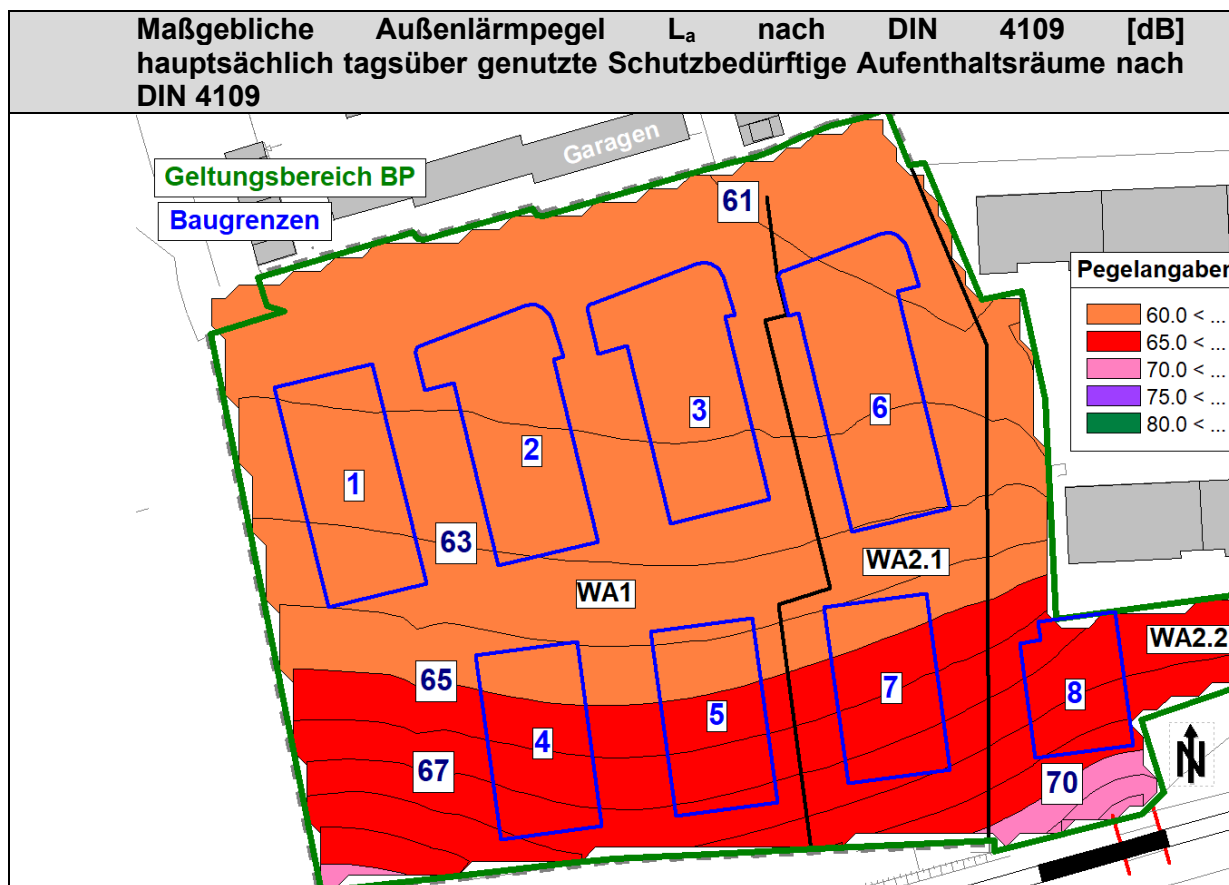
10.1 Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$, erreichen.

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$
- für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 [dB] hauptsächlich tagsüber genutzte Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109



10.2 Grundrissorientierung

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen A.8.1 und A.8.2 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- 10.2a. der jeweils betroffene Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendem Gebäudefassade) erhält
oder
- 10.2b. vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schallgedämmte Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten usw.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden,
oder
- 10.2c. der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Die Alternative 10.2c. ist nicht zulässig für Wohnräume an den mit Planzeichen A.8.2 gekennzeichneten Fassaden. In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen muss ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden.

10.3 Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche

An den mit Planzeichen A.8.3 gekennzeichneten Fassadenbereichen sind dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur dann zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) nachweislich so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten wird.

- 10.4 Von den Festsetzungen A.8.1, A.8.2 und A.8.3 in Verbindung mit C10.2, C10.2a, C.10.2b, C.10.2c und C.10.3 kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.

10.5 Tiefgarage

- 10.5.1 Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten.
- 10.5.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

- 10.5.3 Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen und muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordagonale von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$) absorbierend ausgekleidet werden.

11. MASSNAHMEN GEGEN STARKREGENNIEDERSCHLÄGE

- 11.1 Lichtschächte, Tiefgaragen und Kellergeschosse sind wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Gleiches gilt für Kelleröffnungen, Kellertreppen und Installationsdurchführungen.
- 11.2 Die Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 11.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. KOMMUNALE SATZUNGEN

- 1.1 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg - AWS - und die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV 2001 - in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER UND WASSERHAUSHALT

- 2.1 Im Plangebiet ist mit Hang- und Schichtenwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen

2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Eine Versickerung ist auf dem Gelände fast nicht möglich. Wo es möglich ist, ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Wenn Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann durch Mulden oder unterirdische Bauwerke sichergestellt werden.

- 2.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit

Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Bei Einleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bzw. Grundwasser ist auf eine ausreichende Vorreinigung zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind insbesondere die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) einzuhalten. Die natürliche Abflussspende des Gebiets darf durch den Einleitungsabfluss aus dem Baugebiet nicht überschritten werden und liegt bei 20,8 l/s*ha Au abflusswirksame Fläche.

Für die Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim zuständigen Landratsamt zu beantragen ist.

Begrenzung der Flächenversiegelung zur Förderung der Grundwasserneubildung.

- 2.4 Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserschutzrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

3. ARTENSCHUTZ

- 3.1 Zu fällende Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zu fällen.
- 3.2 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die H artB „Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen“ sollen in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

4. AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Der Ausgleich für den Eingriff wird auf den Flurnummern Fl.Nr. 1950/1 T, Gemarkung und Gemeinde Ebersberg festgesetzt.

5. BODENSCHUTZ

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

5.2 Schutz des Oberbodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.

6. **ALTLASTEN**

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

7. **IMMISSIONSSCHUTZFACHLICHE HINWEISE**

- Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Ebersberg eingesehen werden.
- Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Ebersberg unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 1 bis 3 der Festsetzung vorzulegen.
- Die Wirkung eines teilumbauten Balkons bzw. einer teilumbauten Terrasse ist in Kapitel 8 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.
- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller 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 (Schiene Prognose 2030). Für den Schienenverkehrslärm darf nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 pauschal eine Minderung von 5 dB(A) angewendet werden. Um eine dem Bauvorhaben gerecht werdende Aufenthaltsqualität im Inneren hinsichtlich des Lärmschutzes zu gewährleisten, wurde im vorliegenden Fall kein Schienenabschlag angesetzt.
- Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr oder Schienenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

8. DENKMALSCHUTZ

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

9. LEITUNGSSCHUTZ

- 9.1 Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger, die im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens zum Teil erhalten bleiben oder auch verlegt werden sollen. Insbesondere ist hier die Erdgashochdruckleitung zu erwähnen, die hinweislich inkl. der Leitungsschutzzone in der Planzeichnung dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bauausführenden frühzeitig mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen und sie frühzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten unterrichten.
- 9.2 Bei Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen sind. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind zu beachten. Können diese nicht eingehalten werden, sind vom Träger des Vorhabens Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.
10. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Ebersberg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
11. **Bahnanlagen**
Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch das Bauvorhaben der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.
Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahn eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. der Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

12. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen
13. In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich noch landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 11.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 "Südlich Im Augrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xx bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Fassung vom 20.05.2025 hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 224 "Südlich Im Augrund" in der Fassung vom 20.05.2025 hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 224 "Südlich Im Augrund" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 224 "Südlich Im Augrund" in der Fassung vom xx.xx.xx wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xx den Bebauungsplan Nr. 224 "Südlich Im Augrund" mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xx als Satzung beschlossen.

Stadt Ebersberg, den xx.xx.xx

.....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

7. Ausgefertigt:

Stadt Ebersberg, den xx.xx.xx

.....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

8. Der Satzungsbeschluss zu dem den Bebauungsplan Nr. 224 "Südlich Im Augrund" wurde am xx.xx.xx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Ebersberg, den xx.xx.xx

.....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske