

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

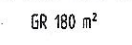
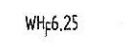
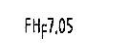
1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, hier: WA

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 180 (m²)
3.2  zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, z.B. WH_F 6,25 (m), siehe Festsetzung durch Text C13.2
3.3  zulässige Firsthöhe FH_F, als Höchstmaß, hier: FH_F 7,05 (m), siehe Festsetzung durch Text C13.3

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze
4.2  nur Einzelhäuser zulässig

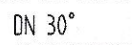
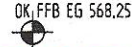
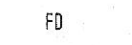
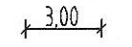
5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
5.2  öffentliche Verkehrsfläche

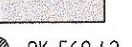
6. GRÜNORDNUNG

- 6.1  neu zu pflanzender Baum

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1  zulässige Dachneigung als Höchstmaß, hier: 30°
7.2  OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 568,25 (m ü. NN)
7.3  Fläche für Garagen und Nebenanlagen
7.4  Fläche für Carports
7.5  Fläche für Stellplätze
7.6  Fläche für Nebenanlagen
7.7  Satteldach
7.8  Flachdach
7.9  Maßlinie mit Maßangabe in Meter (m), z.B. 3,00
7.10  Stütz

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Grundstücksgrenze
2. 747/19 Flurnummer
3.  vorhandene Gebäude
4.  Fixpunkt: Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 568,42 (ü. NN) (z. T. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)
5.  zu entfernendes Objekt
6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 "Südwest" i.d.F.v. 25.10.1960, genehmigt 30.01.1961
7.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19.2 "Alpenstraße/Ringsstraße" i.d.F.v. 13.05.2014, rechtsverbindlich seit

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen festgesetzt.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend um bis zu 20 m² durch Terrassen, überdachte Terrassen, Balkone sowie Wintergärten überschritten werden.
2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WAND- UND FIRSTHÖHE

- 3.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü. NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
3.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
3.3 Als Firsthöhe - FH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion/Dachhaut entlang der Firstlinie.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

5. GRÜNORDNUNG

- 5.1 Anpflanzungen
Die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standort-heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro angelegene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Kleinkronige Bäume 2. Wuchsordnung, Pflanzqualifikation: Hochstamm, StU 14/ 16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen
Heimische, standortgerechte Sträucher, Pflanzqualifikation: verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe, Höhe: 60-80cm, 1 Strauch pro 1,5 m²
Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie art- und großengleich zu ersetzen.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig.
6.2 Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Garagen und der Flächen für Carports zulässig.
6.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Garagen und Carports sowie der Flächen für Stellplätze zulässig.
6.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
6.5 Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Garagen sowie der Flächen für Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 25 m² zulässig.
6.6 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind die befestigten Flächen der Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen wasserdurchlässigem Belag, z.B. Pflaster mit mind. 3 cm breiter Rassenfuge, Rasenpflaster, herzustellen.

7. BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1 Grelfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig.
7.2 Zur Herstellung der notwendigen Erschließung sowie für Terrassen unmittelbar am Wohngebäude sind Aufschüttungen sowie Stützmauern bis zu 0,75 m zulässig. An den durch Ziffer A) 7.10 festgesetzten Bereichen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,25m zulässig.
7.3 Lichtgraben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
7.4 Es werden in Abhängigkeit von der Wandhöhe folgende Dachformen festgesetzt:
- bis zu einer Wandhöhe -WH- von 6,25m ist ein Flachdach zulässig.
- bis zu einer Wandhöhe -WH- von 4,75m ist eine Dachneigung bis 30° (Höchstmaß) zulässig.
7.5 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es sind insgesamt mind. 70 % der Dachflächen, die nicht für Anlagen zur Energiegewinnung und deren Zugangsflächen genutzt werden, zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
7.6 Für Satteldächer sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dachendeckungsmaterialien zulässig.
7.7 Dachschneitelle (Satteldächer) und Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 8.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung angeordnet.

9. WASSERHAUSHALT

- 9.1 Öffnungen am Gebäude sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.

Der Bebauungsplan Nr. 19.3 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 19 "Südwest" i.d.F.v. 25.10.1960, genehmigt 30.01.1961 sowie den Bebauungsplan Nr. 19.2 "Alpenstraße/Ringsstraße", i.d.F.v. 13.05.2014, rechtsverbindlich seit 27.05.2014.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. 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 Bauherren, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.
Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
4. Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser 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 (NWWFreiV) genehmigungsfrei.
Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg - EWS - in der jeweils gültigen Fassung über eine Regenwasserrückhalteanlage in ausreichender Dimensionierung und mit gedrosseltem Überlauf in die städtische Kanalisation einzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen.
Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
Für die Eingriffe der Kellerschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Keller sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Spartenführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
Die Oberkante Rohfußboden sollte aufgrund der Bauvorsorge (Starkniederschläge) ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Falls aufgrund der Barrierefreiheit kein ausreichender Abstand eingehalten werden kann, sollten alternative Schutzmaßnahmen, wie z.B. Dambalken, vorgesehen werden.
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.
5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (ASGBG) wird hingewiesen.
6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
7. Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
8. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
9. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/Vorprüfung berücksichtigt abgestimmt. In der Folge des Planvorhabens werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. 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 und ein Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens 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.
Auf das Merkblatt "Energiesparen und Artenschutz" des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen.

10. 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 EEWärmeG wird hingewiesen.
Bei der Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach wird empfohlen, diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Auf das Merkblatt "Gründach und Solar in idealer Kombination", Deutscher Dachgärtner Verband e.V. wird verwiesen.
(http://www.dachgaertnerverband.de/infomaterial/images_dynamic/DDV_Solar_Info_Gruendach_22.pdf)
11. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. 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.
12. 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.
13. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen Gehölze aus folgender Liste zu verwenden. Es wird empfohlen Sorten mit entsprechender Eignung zu verwenden.

Heimische kleinkronige Laubbäume	Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feld-Ahorn	Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Heimische Sträucher	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche	Rosa canina - Hundrose
Corylus avellana - Hasel	Viburnum opulus - gemeiner Schneeball
Sambucus nigra - schwarzer Holunder	

14. Bei Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist folgendes zu beachten:
Der Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasser verbunden werden, die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen, die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

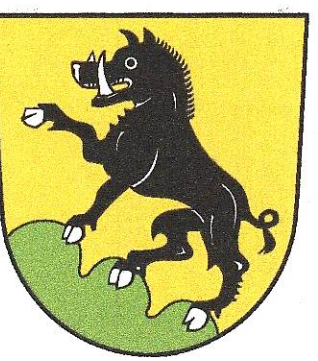
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.3 beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.09.2017 bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2017 hat in der Zeit vom 21.09.2017 bis 23.10.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2017 hat in der Zeit vom 21.09.2017 bis 23.10.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 25.01.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 25.01.2018 öffentlich ausgestellt.
6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 20.02.2018 den Bebauungsplan Nr. 19.3 in der Fassung vom 20.02.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:  Ebersberg, den 19.03.18
Erster Bürgermeister W. Brühlbauer
8. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.03.18 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 19.3 i.d.F.v. 20.02.2018 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 19.3 "Südwest - Wendelsteinstraße Ost" mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Plandatum: 20.02.2018

Die STADT EBERSBERG

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m.
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2018 bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

Stadt Ebersberg, den 19.03.18

Erster Bürgermeister Walter Brühlbauer

Entwurfsverfasser:
Ferdinand Feiler-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen