

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe
- 1.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet, hier WA zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, hier 1 Wo (1 Wohnung)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 122 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 122 (m²)
- 3.2 GF 300 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, hier GF 300 (m²)
- 3.3 WH 6,0 zulässige Wandhöhe WH, als Höchstmaß, z.B. WH 6,0 (m), siehe Festsetzung durch Text (12.2.2)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1 Baum mit Erhaltungsbinding
- 6.2 zu entfernender Baum
- 6.3 neu zu pflanzender Baum
- 6.4 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 DN 35-37 zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier DN 35 (Mindestmaß) - 37 (Höchstmaß)
- 7.2 OK 568,70 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 568,70 (i.N.N.)
- 7.3 Flächen für Garagen
- 7.4 Maßangabe in Meter
- 7.5 Fenster für die Belüftung von Wohn- und Kinderzimmern sind nicht zulässig, Alternativ siehe Festsetzung (10.1)
- 7.6 OK fertiger Garagenfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 568,00 (i.N.N.)

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 520/2 Flurnummer
3. vorhandene Gebäude, mit Hausnummer
4. Fokus: Kote Oberkante Kanaldreht, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 565,49 (i.N.N.) (z.T. außerhalb des baulichen Geltungsbereichs)
5. Fallschema der Nutzungsschablonen:
1. Art der baulichen Nutzung/Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Bauweise
3. Dachneigung
6. Vorschlag für Grundstücksgrenze (identisch mit Festsetzungen durch Planzeichen A1.3)
7. zu entfernendes Objekt
8. Baudenkmal
9. Verkehrsfläche mit gepflanzter Widmung als Eigentümerweg
10. räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 "Kapellenweg", i.d.F.v. Juli 1988, bek. gem. am 03.11.1988

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
- 1.2 Nicht zulässig sind Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE
- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt
- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend von 11 m durch Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone überschritten werden
- 2.1.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen
- 2.1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 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 0,4 zulässig
- 2.2 WANDHÖHE / HOHENLAGE
- 2.2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote i.N.N. festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen
- 2.2.2 Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig

4. GRÜNRÜNDUNG

- 4.1 Bäume mit Erhaltungsbinding
- 4.1.1 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Solitär xxv. Ob. StU 25-30 cm nach-zupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 5 m von ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen
- 4.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulassungsfähigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann ausnahmsweise der zu erhaltende Baum entfernt werden, sofern in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode, andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Solitär xxv. Ob. StU 25-30 cm gepflanzt wird
- 4.1.3 Sofern ein Baum mit vorhandener Baumhöhle abgängig ist oder ausnahmsweise gefällt werden muss, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Höhlung von geschützten Tieren (z.B. Vogel, Fledermaus) besiedelt ist, ist vor der Fällung eine genaue Prüfung und Dokumentation des Ergebnisses durch einen qualifizierten Fachpersonal erforderlich. Ist die Baumhöhle aktuell oder in regelmäßigen Abständen besiedelt, ist vor der Fällung des Baumes zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Freisetzung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, ggf. auch unter der Durchführung sog. CEF-Maßnahmen vorliegen, ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gen. § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich
- 4.1.4 Eine Entfernung von Bäumen ist in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gemäß den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG in vielen Fällen nicht möglich. Sollte dennoch eine Entfernung von Bäumen in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicherzustellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind bzw. ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gen. § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich
- 4.2 Je gefälltten Höhenbaum sind mindestens 1 Jahr vor der Fällung an den dauerhaft verbleibenden Bäumen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans jeweils 2 Fledermauskästen und 2 Nistkästen für heimische Brutvogelarten in folgender Verteilung anzubringen: Nisthöhlen für Kleinvögel mit Schlupfloch-Durchmesser 32 mm (25 %), 26 mm (25%), und oval 29x55 mm (10 %); Starenhöhlen (20 %), Nischenbruthöhlen (10 %) und Baumaußenhöhlen (10 %)
- 4.2.1 Zu fällende Bäume
- 4.2.2 Die Bäume dürfen zur Umsetzung von ansonsten zulassungsfähigen baulichen Anlagen ersatzlos gefällt werden
- 4.2.3 Sofern Bäume mit vorhandenen Baumhöhlen gefällt werden müssen, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Höhlungen von geschützten Tieren (z.B. Vogel, Fledermaus) besiedelt sind, ist vor der Fällung eine genaue Prüfung und Dokumentation des Ergebnisses durch einen qualifizierten Fachpersonal erforderlich. Ist die Baumhöhle aktuell oder in regelmäßigen Abständen besiedelt, ist vor der Fällung des Baumes zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Freisetzung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, ggf. auch unter der Durchführung sog. CEF-Maßnahmen vorliegen, ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gen. § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich
- 4.2.4 Eine Entfernung von Bäumen ist in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gemäß den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG in vielen Fällen nicht möglich. Sollte dennoch eine Entfernung von Bäumen in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicherzustellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind bzw. ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich
- 4.2.5 Je gefälltten Höhenbaum sind mindestens 1 Jahr vor der Fällung an den dauerhaft verbleibenden Bäumen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans jeweils 2 Fledermauskästen und 2 Nistkästen für heimische Brutvogelarten in folgender Verteilung anzubringen: Nisthöhlen für Kleinvögel mit Schlupfloch-Durchmesser 32 mm (25 %), 26 mm (25%), und oval 29x55 mm (10 %); Starenhöhlen (20 %), Nischenbruthöhlen (10 %) und Baumaußenhöhlen (10 %)
- 4.3 Anpflanzen von Bäumen
- 4.3.1 An den festgesetzten Standorten sind kleine bis mittelgroße, Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8 bis 12 m in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Ob. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Öffentlichkeit um bis zu 3 m vom geplanten Standort abweichen, insbesondere wenn die Lage von unterirdischen Leitungen oder die Herstellung von ansonsten zulässigen baulichen Anlagen, wie Zugängen usw. dies erfordert. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Ob. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Die Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Baumstandort abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen

- 4.4 Entwicklung nutzungsstypischer Freiflächen
- 4.4.1 Es sind nutzungsstypische Freiflächen zu entwickeln. Dazu sind die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen mindestens als Rasen- / Wiesenflächen zu begrenzen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

5. ABSTANDSFLÄCHEN

- 5.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

- 6.1 Die zulässige Wandhöhe für Garagen beträgt 3,0 m, gemessen jeweils ab OK Fertigfußboden Garage gemäß Festsetzung A17.6
- 6.2 Die zulässige Dachneigung für Garagen beträgt 35° als Höchstmaß
- 6.3 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen
- 6.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belagsmaterialien befestigt werden

7. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig
- 7.2 Lichtgraben zur Belüftung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig
- 7.3 Es sind ausschließlich Salfeldtüren zulässig
- 7.4 Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten
- 7.5 Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig
- 7.6 Dachschindeln und Dachaufbauten mit Ausnahme von solaren Anlagen sind nicht zulässig
- 7.7 Keller sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen
- 7.8 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenhäuser, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc., sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeerkannte anzuordnen

8. EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Als Einfriedungen sind Holzzäune, Hecken sowie hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von 10 m zulässig
- 8.2 Die Einfriedungen sind ohne durchlaufendes Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsauger durchlässigen Bodenaufbau von mindestens 12 cm zu errichten
- 8.3 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig

9. FREILEITUNGEN

- 9.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig

10. IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1 An den gemäß A17.5 gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig
- 10.2 Als Alternative zum Verbot der Öffnung von Fenstern ist die Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Terrassen, Vorhangsbalkone, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von mind. 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster geschützt werden
- 10.3 Die Außenbelastung ist der schalltechnischen Untersuchung (Hf-Pr-Nr. 1436-2016 V01 B-Plan 81.2 Kapellenweg II Ebersberg, Stand 30.09.2016, zu entnehmen

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie auf die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen
2. Der Grundschutz des abweichenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasser Versorgung 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
3. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen
4. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen
5. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen

6. Wasserhaushalt
- 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 Oberflächenschicht anzustreben. Diese ist unter Berücksichtigung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreisetzungssatzung (NWSFV) genehmigungs- und vergabefähig. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist eine Linienform unterirdischen Versickerung über Röhren der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben
- Es dürfen keine grundwassererschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasser Versickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) und den Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten
- Für die Eingriffe der Kellergründung in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig
- Bereitete 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
- Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude ausreichend hoch über der Geländeerkannte angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Dammblechen, vorgesehen werden
- Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein
- Das Schmutzwasser ist in 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 (ABGB) 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
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich folgendes Baudenkmal:
- Kapelle St. Antonius, Aktennummer: 0-1-75-15-21, verputzter Einraum mit eingezogenem Schluss, flachen Salfelddach und Rundbogentür, letztes Drittel 19. Jh.; mit Ausstattung
- Es wird empfohlen, die Planung von baulichen Anlagen, die sich im Nahbereich des Baudenkmals befinden, rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG wird hingewiesen

7. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben

8. Belange des besonderen Artenschutzes
- Es wird empfohlen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um die notwendigen bautechnischen und sonstigen Maßnahmen (z.B. Einhaltung von Schutzzeiten, ökologische Bauleitung usw.) durch Nebenbestimmungen (Auflagen im Genehmigungsbescheid) sicherstellen zu können
- 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, winterharten Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen 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
- Der Belang des besonderen Artenschutzes werden im Rahmen eines Fachgutachtens beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 81 unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie unter Beachtung dieser Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen in Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens den Bauherren und seine Planer werden in Baugenehmigungsverfahren nach bei einer genehmigungs-freien 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. In jedem Fall sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen sowie bei Baumfällarbeiten die für Fledermaus- und Vogelarten artspezifischen Schutzzeiten zu beachten und Bauarbeiten so auszuführen, dass Einzeltiere und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu Schaden kommen
- Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden

9. 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
10. Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO2-Emissionen zu bevorzugen. Eine entsprechende Übersicht ist unter https://www.vda.de/fileadmin/vda.de/reduktive_daten/geu_daten/EB4-Internetseiten/CO2-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimanavigator der Stadt Ebersberg eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie zur Energieeffizienz vermittelt werden kann
- Auf den Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird hingewiesen: http://www.nachhaltigebauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden_2015/LNB_D_Litak-barrierefrei.pdf
- Auf die Veröffentlichung "Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitung" für die Bauleitung für den Bayerischen Staatsministerium des Innern" wird hingewiesen

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. Baupflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und 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. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen

12. Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsfachplan nachzuweisen

13. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
- Im Planungsgebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzensbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920-2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzensbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-IP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen

14. Pflanzenliste, Auswahl von Bäumen und Sträuchern (Empfehlung):
- Die Auswahl von Art und Wuchshöhe ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Bei der Auswahl der Bäume sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtstellerkonferenz in Deutschen Städtefag (IGAL) Beachtung finden
1. Bäume
- Acer campestre in Sorten z.B. "Elsrijk" - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Tilia cordata - Stadt-Linde
2. Sträucher
- Cornus in Arten- und Sorten - Hartriegel
- Buddleia in Arten und Sorten - Beutzie
- Lawsonia in Arten und Sorten - Bleichfarbige
- Philadelphus in Arten und Sorten - Falscher Jasmin
- Ribes alpinum in Sorten - Alpen-Johannisbeere
- Spiraea in Arten und Sorten - Spiersstrauch
- Weigela in Sorten - Weigele
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Corylus colurna - Baum-Hassel
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- Corylus avellana - Hasel
- Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum in Arten und Sorten - Liguster
- Ribes sanguineum in Sorten - Blut-Johannisbeere
- Rosa in Arten und Sorten - Rosen
- Viburnum in Arten und Sorten - Schneeball

15. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von insgesamt ca. 3.444 m² wird extern auf der Okokontofläche der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 2494, Denkmalkontofläche, Lage Egglinger Moos, nachgewiesen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.81.1 "Kapellenweg II" beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.10.2017 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 04.07.2017 hat in der Zeit vom 27.10.2017 bis 28.11.2017 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 04.07.2017 hat in der Zeit vom 27.10.2017 bis 28.11.2017 stattgefunden
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2018 bis 06.07.2018 beteiligt
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2018 bis 06.07.2018 öffentlich ausgestellt
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2018 bis 16.11.2018 erneut beteiligt
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2018 bis 16.11.2018 erneut öffentlich ausgestellt
8. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 11.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 81.1 in der Fassung vom 11.12.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

20. DEZ. 2018

Ebersberg, den

Erster Bürgermeister W. Brilmayer

10. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.12.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 275 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr.81.1 "Kapellenweg II" i.d.F.v. 11.12.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft

27. DEZ. 2018

Ebersberg, den

Erster Bürgermeister W. Brilmayer

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 81.1 "Kapellenweg II" mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 11.12.2018

Die STADT EBERSBERG

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

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2018 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 81 "Kapellenweg", i.d.F.v. Juli 1988, bek. gem. am 03.11.1988

Stadt Ebersberg, den 20. DEZ. 2018

Erster Bürgermeister W. Brilmayer

Bebauungsplan:
Ferdinand Feiler-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Fitzweg 19
83071 Stephanskirchen

Grünordnung:
Nikolaus Brandmaier
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Lüdensstraße 42
81669 München