

PLANZEICHNUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG 4. ÄNDERUNG



Die Stadt Ebersberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR, gefertigte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Innenstadt" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

Satzung

Innerhalb des Änderungsbereiches sind die geänderten Planzeichen farbig gekennzeichnet. Ansonsten gelten die übrigen Festsetzungen und Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 "Innenstadt", soweit sie nicht durch die vorliegende 4. Änderung neu gefasst werden, unverändert weiter.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 1.1 | MI | Mischgebiet |
| 1.2 | B | Bezeichnung des Teilbereich (z.B. Teilbereich B)
<small>siehe Punkt A.2 d) rechtskräftiger Bebauungsplan</small> |
| 1.3 | GR 650 | maximal zulässige Grundfläche (z.B. 650 m²) |
| 1.4 | WH 573,80 | maximal zulässige Wandhöhe ü.NN (z.B. 573,80 m ü.NN) |
| 1.5 | FH 577,70 | maximal zulässige Firsthöhe ü.NN (z.B. 577,70 m ü.NN) |
| 1.6 | III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. drei Vollgeschosse) |

2. Baugrenzen

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 2.1 | | Baugrenze |
|-----|--|-----------|

3. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|--|----------------------------|
| 3.1 | | öffentliche Verkehrsfläche |
| 3.2 | | Straßenbegrenzungslinie |

4. Sonstige Festsetzungen

- | | | |
|------|------|--|
| 4.1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| 4.2 | | Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen |
| 4.3 | | Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m) |
| 4.4 | | Hauptfirstrichtung |
| 4.5 | SD | Satteldach |
| 4.6 | FD | Flachdach |
| 4.7 | | Fläche für Gemeinschaftstiefgarage |
| 4.8 | GTGa | Gemeinschaftstiefgarage |
| 4.9 | | Ein- und Ausfahrt Tiefgarage |
| 4.10 | | für die Allgemeinheit zugängliche und nicht einzu-friedende private Grundstücksflächen (in der Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen) |

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|------|--|
| 1. | | Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 "Innenstadt" |
| 2. | | bestehende Flurstücksgrenze |
| 3. | 76/5 | Flurstücksnummer |
| 4. | | bestehendes Gebäude |
| 5. | 3 | Hausnummern |
| 6. | | vorgeschlagenes Gebäude |
| 7. | | abzubrechende Baukörper |
| 8. | | Rampe Tiefgarage |
| 9. | | Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NN (z.B. 565,50 m ü.NN) |
| 10. | | Angabe Geländehöhenpunkt im Bestand ü.NN (z.B. 564,00 m ü.NN) |

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Mischgebiet gem. §6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
- in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
 - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wand- und Firsthöhe
 - die maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 1.3 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2. Dachgauben

Dachgauben sind nur in stehender Form ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Die Dachgauben dürfen pro Dachseite nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

3. Gestaltung

Der Punkt A 7, a) "Sockel" findet im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Anwendung.

4. Zufahrt Tiefgarage

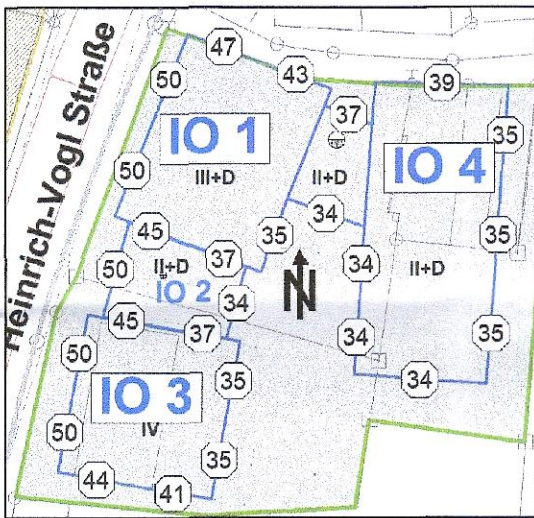
Zwischen Fahrbahnrand der Heinrich-Vogl-Straße und dem Zufahrtstor der Tiefgarage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

5. Klimaschutz: Stromversorgung mit Solarenergie

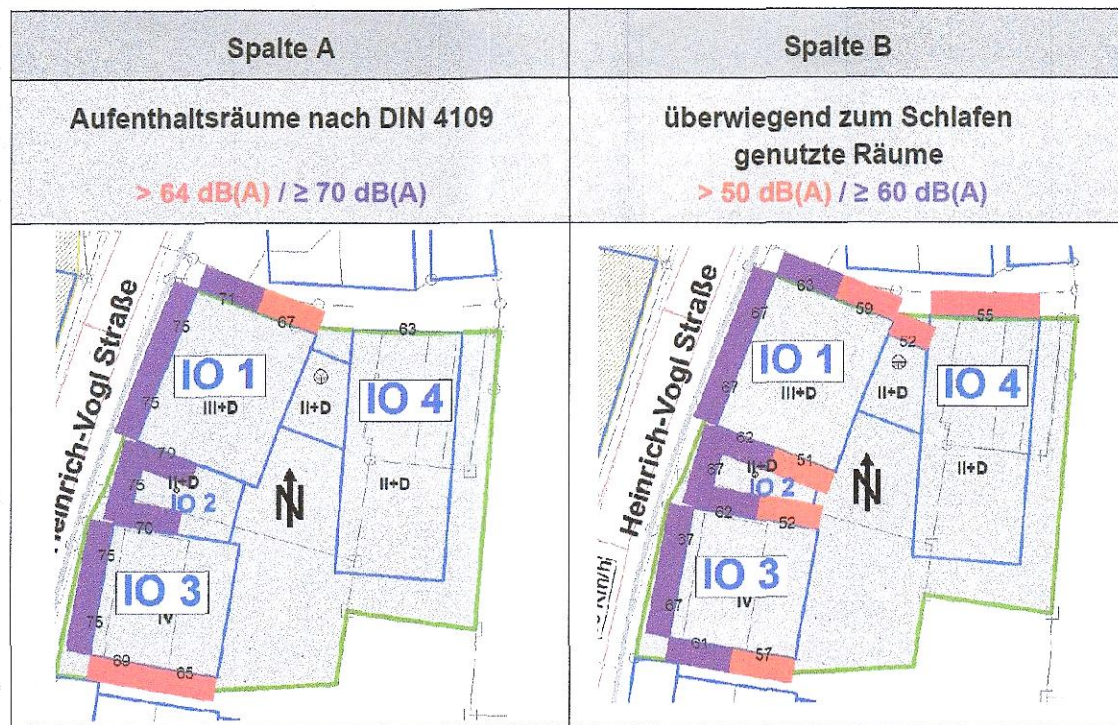
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude u. bauliche Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erreichen. Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges} = 30$ dB.



- 6.2 Grundrissorientierung Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den und gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:
- der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält oder
 - vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden oder
 - dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. Die Alternative c. ist nicht zulässig für Wohnräume an den gekennzeichneten Fassaden. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10$ m²) nicht überschreiten.



- 6.3 Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an den in Spalte A gekennzeichneten Fassaden unzulässig. An den in Spalte A gekennzeichneten Abschnitten der Nord- und Südfassaden sind dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur dann zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glossscheiben, verglaste Loggien etc.) nachweislich so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6 - 22 Uhr) in einem Mischgebiet zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BIm-SchV von 64 dB(A) eingehalten wird.

- 6.4 Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,8$ nicht unterschreiten.

- 6.5 Das Tor der Tiefgarage ein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.

- 6.6 Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).

- 6.7 Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.

- 6.8 Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten 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 DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

2. Wasserwirtschaft

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wird eine Rückhaltung und Speicherung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und eine gedrosselte Ableitung empfohlen.

3. Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 74, 74/2, 75, 76/2, 76/5, 131/8 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

4. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der Baugenehmigung auch der Nachweis des 2. baulichen Rettungsweges bzw. eine geeignete Aufstellfläche für ein Hubfahrzeug nachgewiesen werden muss.

5. Elektromobilität

Die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden ist für bestimmte Gebäudetypen Pflicht. Auf die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen einen möglichst hohen Anteil der Stellplätze der Tiefgarage mindestens mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

6. Immissionsschutz

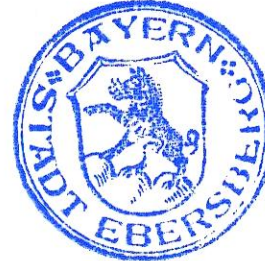
- 6.1 Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Ebersberg eingesehen werden.
- 6.2 Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Ebersberg unaufgefordert ein Nachweis nach den Punkten III.6.1 bis III.6.3 der Festsetzung vorzulegen.
- 6.3 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Punkt III.6.1 bis III.6.3 abgewichen werden, wenn schallschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.
- 6.4 Die Wirkung eines teilumhauten Balkons/Terrasse ist in der schalltechnischen Untersuchung Kapitel 6.3 dargestellt.
- 6.5 Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018, Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm gemäß Gebietseinstufung in Bezug auf den zulässigen Gewerbelärm

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 31.05.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 13.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2022 bis einschließlich 17.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde erneut gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 25.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 10.01.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.2023, samt Begründung in der Fassung vom 10.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt:

(Siegel)



Ebersberg, den 29.07.2023

Ulrich Proske
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister

- Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am 30.01.2023. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)



Ebersberg, den 06.03.2023

Ulrich Proske
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 88
"INNENSTADT"
4. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung



von Angerer Architekten und Stadtplaner
Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561802 | Fax: 089 - 54783249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 31.05.2022
geändert am 11.10.2022
geändert am 10.01.2023 (redaktionell)