Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 171 - "Ehemaliges Vermessungsamt"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

A Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 171 " Ehemaliges Vermessungsamt"

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 MK Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 350 Maximal zulässige Grundfläche gem. §§ 17 u. 19 BauNVO für Hauptgebäude ohne Wintergärten und Laubengänge, z. B. 350 m²
für Bauraum 1: max. 350 m²
für Bauraum 2: max. 255 m²
für Bauraum 3: max. 75 m²

3.2 V_b, N_g Für die Nutzungen Vb und Ng gelten die Bauräume als Maximalbegrenzung der zulässigen Grundfläche.

3.3 GRZ 0,9 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. §§ 17 u. 19 BauNVO einschl. der Grundflächen für Wintergärten, Laubengänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, ausgenommen der öffentlich genutzten Grünfläche GrÖ

3.4 I maximal ein Geschoss, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhenpunkte nicht überschritten werden

3.5 II maximal zwei Geschosse, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhenpunkte nicht überschritten werden

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die Abstandsflächenregelung der BayBO wird ersetzt durch Baugrenzen und Wandhöhenfestsetzungen

4.2 G Bauraum mit Angabe der zulässigen Nutzung, z. B. G für gewerbliche sowie freiberufliche Nutzung und Betriebswohnungen

4.3 Nutzungsarten

G Gewerbliche sowie freiberufliche Nutzung und Betriebswohnungen
G_{WB} Im Bauraum 2, östlicher Teil, ist die Errichtung von Betriebswohnungen unzulässig.
W Wohnnutzung
Vb Nutzung als kalter Wintergarten sowie Nutzung als Laubengang, offen oder geschlossen, beides auch zulässig innerhalb der Flächen für G und W;
Ng Nebengebäude, Nutzung als für jedermann zugänglichen Unterstand, offen oder geschlossen, z. B. Pavillon o. ä.;

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.5 GrÖ Öffentliche Grünfläche
Zulässig sind die Anlage von Fuß- und Radwegen, befestigten Aufenthaltsbereichen im Freien, das Aufstellen von Spielgeräten und ähnliche Maßnahmen im Rahmen der Nutzung als öffentliche Grünfläche, sowie Schallschutzmaßnahmen nach Pkt. 5.9 der Festsetzungen.

5.9 Gestaltung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze:
Aktive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig entlang der Heinrich-Vogl-Straße und entlang des Pauthuberweges; sie sind als weitestgehend klar durchsichtige Glaswände auszuführen mit den für den Vogelschutz erforderlichen Mindestkennzeichnungen in Form geätzter, aufgedruckter oder aufgeklebter Strukturen;
Die maximale Höhe dieser Schallschutzwand ist mit 3,0 m über Oberkante der vorhandenen Stützmauer begrenzt.

6. Garagen und Kfz-Stellplätze

6.1 TGa Fläche für Tiefgarage

6.2 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellflächen dürfen im Rahmen der zulässigen GRZ auf den gesamten Baugrundstücken errichtet werden.

6.3 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Fassung vom 11. 12. 2007.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Private Verkehrsanlagen wie Wege, Treppen, Rampen und Zufahrten dürfen im Rahmen der zulässigen GRZ auf den gesamten Baugrundstücken errichtet werden.

7.2 Auf der öffentlich genutzten Grünfläche GrÖ sind Fuß- und Radwege, Treppenanlagen und Rampen einschließlich Stützmauern, Aufenthaltsbereiche im Freien in dem für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Maße uneingeschränkt zulässig.
Art. 57 BayBO bleibt diesbezüglich unberührt.

8. Werbeanlagen

8.1 Die Werbeanlagensatzung der Stadt Ebersberg gilt auch im Umgriff des Bebauungsplanes.

9. Grünordnung

9.1 Die nicht überbaute Tiefgaragendecke ist über mindestens ein Drittel der Fläche mit mind. 60 cm Substrat zu überdecken und intensiv zu begrünen.
Maximal zwei Drittel dieser Fläche dürfen versiegelt befestigt werden.
Die intensiv begrünten Flächen der Tiefgaragenüberdeckung und die sonstigen nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und nach Artenliste zu bepflanzen.
Dabei sind in geringem Umfang (max. 20 % der Gehölze) auch Fremdgehölze zulässig, soweit sie nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wirken.
Nicht zulässig sind jedoch blaunadelige Nadelgehölze, Thuja (Lebensbaum) in allen Arten, Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten und alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung.

9.2 Pflanzgebot Kleinbaum lt. Artenliste; die Lage ist ungefährr; das Pflanzgebot kann auch erfüllt werden durch Erhalt des Bestandes, soweit
- der STU den entsprechenden Pflanzgeboten entspricht
- die Standsicherheit der Bäume auch nach dem Freistellen gewährleistet ist
- es sich um Gehölze nach Artenliste handelt.

9.3 Der Gehölzbestand auf der öffentlich nutzbaren Grünfläche GrÖ ist behutsam aber deutlich auszulichten, sodass der topographische Hochpunkt mit Pavillon sichtbar und nutzbar wird. Entlang der West- und Nordgrenze ist die Gehölzpflanzung als Vogelschutz- und Sichtschutzhecke zu erhalten bzw. zu ergänzen nach Artenliste.

11. Immissionsschutz

11.1 Fassade mit Schutzvorkehrungen gegen Lärmeinwirkung

11.2 Gewerbelärm

$g_{..n}$ Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm nachts;
diese können entfallen, wenn die geplante Nutzung eine Nachtnutzung im Regelfall ausschließt (z. B. Büroräume, aber nicht Wohnräume);

$g_{..t}$ Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm tags;
diese können entfallen, wenn die hierfür relevante Lärmquelle durch aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend eingehaust oder abgemindert oder ganz beseitigt wird;

Lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (z. B. Büroräume, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen in den gekennzeichneten Bereichen nicht errichtet werden, es sei denn, die betreffenden Fenster werden durch bauliche Maßnahmen (z. B. Wintergartenkonstruktion) vor den Gewerbelärmeinwirkungen geschützt. Die bauliche Maßnahme (z. B. Wintergartenkonstruktion) ist mit einer Mindesttiefe von 1,0 m auszuführen, außen- und innenliegende Fenster sind versetzt anzuordnen.

Die Festsetzungen für Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm sind für den denkmalgeschützten Bestand nur dann maßgeblich, wenn eine Gesamtsanierung oder -entkernung, auch in einzelnen Schritten, bzw. eine Neuerrichtung durchgeführt wird.

11.3 Verkehrslärm

$v_{..n}$ Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm nachts;

$v_{..t}$ Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm tags;

Schutzbedürftige Räumlichkeiten (z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen bei Neuerrichtung in den gekennzeichneten Bereichen nicht angesiedelt werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet werden oder sie werden mittels einer Belüftungsmöglichkeit über Wintergartenkonstruktionen vor den Verkehrslärmeinwirkungen der B 304 (Heinrich-Vogl-Straße) geschützt.

Die Wintergartenkonstruktionen sind mit einer Mindesttiefe von 1,0 m auszuführen, außen- und innenliegende Fenster sind versetzt anzuordnen.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, AllMBl Nr. 10/91) vorzusehen.

$L_{r,tag}$ = 58 bis 62 dB(A); R'w,res = 30 dB/35 dB
$L_{r,tag}$ = 63 bis 67 dB(A); R'w,res = 35 dB/40 dB
$L_{r,tag}$ = 68 bis 72 dB(A); R'w,res = 40 dB/45 dB

Der erste Wert gilt für Büroräume, der zweite für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollladenkästen, Dachflächen etc. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Schalldämm-Maß um 3 dB(A) zu erhöhen ist, wenn der Raum von zwei Seiten, bzw. um 5 dB(A) zu erhöhen ist, wenn der Raum von drei Seiten (z.B. unter dem Dach) beschallt wird.
Die Festsetzungen für Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm sind für den denkmalgeschützten Bestand nur dann maßgeblich, wenn eine Gesamtsanierung oder -entkernung, auch in einzelnen Schritten, bzw. eine Neuerrichtung durchgeführt wird.

10. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Sofern im Zuge der Sanierung des Baudenkmals "Ehemaliges Vermessungsamt" Boden- oder Erdeingriffe nötig werden, ist eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG einzuholen.

11. Sanierungsgebiet Altstadt
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umgriffes des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" in der erweiterten Fassung vom 8. Juli 1999.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung am 16. 10. 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. 03. 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Änderung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB**
Der Technische Ausschuss hat am 16. 10. 2007 beschlossen, dass das Verfahren gemäß § 13a BauGB, in Kraft seit dem 01. 01. 2007, fortgeführt werden soll.

3. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 23. 09. 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 10. 2008 bis 01. 12. 2008 beteiligt.

4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23. 09. 2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 10. 2008 bis 01. 12. 2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16. 10. 2008 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

5. **Satzungsbeschluss:**
Der Technische Ausschuss hat am 13. 01. 2009 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den ..... (Siegel) .....
Brilmayer, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 13. 01. 2009 wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ebersberg, den ..... (Siegel) .....
Brilmayer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 171 - "Ehemaliges Vermessungsamt"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

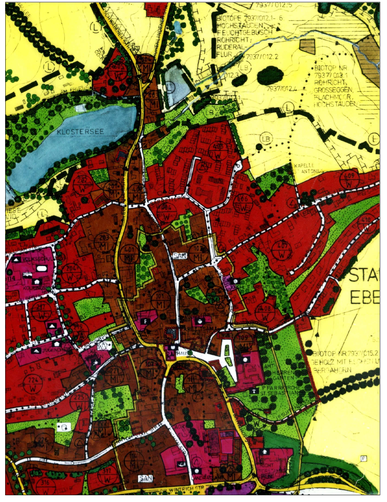
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S 3316), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung 2008 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg **M 1 : 5 000**



4.6 GrP Private Grünfläche
Zulässig ist die Nutzung der Außenfläche in Verbindung mit der zulässigen Nutzung des Gebäudes (z. B. Terrassen, Freischankflächen o. ä.). Eine Nutzung als gewerbliche Lagerfläche ist unzulässig.

5. Festsetzungen zur Gebäudegröße und zur Gestaltung

5.1 Grundrissabmessungen der Gebäude:
Die maximalen Grundrissabmessungen der Gebäude sind durch die Baugrenzen geregelt.

5.2 @ Maximale Wandhöhenpunkte in Metern über NN, z. B. II a

5.2.1 bei II a: 584,90 NN
bei II b: 583,40 NN
bei II c: 582,46 NN
bei II d: 580,96 NN
bei II e: 581,60 NN
bei II f: 580,00 NN
bei I : 577,50 NN

5.2.2 Die Wandhöhenpunkte sind zur Begrenzung der Gebäudehöhen linear entlang der Baugrenzen zu verbinden.

5.3 bei Vb: begrenzt durch einen Höhenversatz von mind. 0,5 m nach unten zwischen Oberkante Dachhaut Hauptbaukörper und Oberkante Dachhaut Wintergärten und Laubengänge

5.4 bei Ng: begrenzt durch die Höhe des Bestandes an dieser Stelle

5.5 Dachform:

5.5.1 bei II : Pultdach, Dachneigung 5° bis 10°

5.5.2 bei I : Flachdach

5.5.3 bei Vb: Pultdach, Dachneigung 5° bis 10°

5.5.4 bei Ng: keine Beschränkungen

5.6 Gestaltung der Dachflächen:

5.6.1 bei I und II : zulässig nur extensive Dachbegrünung

5.6.2 bei Vb: zulässig Metalldächer, ausgenommen Blei und ausgenommen Trapezblech;
zulässig Glas und andere transparente Deckungsmaterialien mit ebener Oberfläche

5.6.3 bei Ng: keine Beschränkungen

5.6.4 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind unzulässig mit Ausnahme von Lichtkuppeln bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 % der jeweiligen Dachfläche und bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über Oberkante der sie umgebenden Dachfläche

5.7 Solaranlagen: Art. 57 BayBO 2008 bleibt unberührt.

5.8 Fassadengestaltung: nicht zulässig ist Trapezblech als Fassadenmaterial
nicht zulässig ist der großflächige Einsatz greller Farben

Bei Errichtung einer Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze sind keine Maueröffnungen zulässig.

9.4 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.5 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.6 Artenliste:

9.6.1 Heimische, großkronige Laubbäume - nicht festgesetzt, jedoch zulässig
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen - Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

9.6.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen - Kleinbäume

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme	

9.6.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen bis zu max. 1,0 m nach oben und nach unten, bezogen auf den derzeitigen Geländeverlauf, sind zulässig. Sie verändern nicht die Wandhöhenpunkte.

In diesem Fall sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Bestandes, die nicht über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet bzw. über eine Wintergartenkonstruktion vor den Lärmeinwirkungen der B 304 (Heinrich-Vogl-Straße) geschützt werden können, mit Schallschutzfenstern ausreichender Schallschutzwerte und Schalldämmlüftern auszustatten.

11.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig. Sollten sich daraus Erleichterungen für die Schutzvorkehrungen des passiven Schallschutzes ergeben, sind diese im Einzelfall durch entsprechende Schallschutzberechnungen zu belegen, wobei eine Befreiung von den vorausgehenden Festsetzungen in dem Maße mit eingeht, in dem eine Verbesserung der Lärmeinwirkungen an den jeweiligen Fassaden nachgewiesen wird.

11.5 Das schalltechnische Gutachten des Beratungsbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Projekt Nr. 053_2008 vom 18. 08. 2008 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Bestehende Gebäude
3. Vorhandener Baum (nach Möglichkeit zu erhalten)
4. 111 Flurstücksnummern (z. B. 111)
5. 575,50 Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern, z. B. 575,50
6. D Baudenkmal (Ehemaliges Vermessungsamt)
7. TH Topografischer Hochpunkt mit bestehendem Pavillon (topografisch höchster Punkt des Innenstadtgebietes)

8. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
8.1 Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen zu beachten.

8.2 Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

9. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 31 Abs. 1 BayBO 2008 entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die vorhandene Wasserversorgung und die vorhandenen Hydranten nachgewiesen.

10. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 171 - "Ehemaliges Vermessungsamt"

Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:		Entwurfsverfasser:	
Entwurf vom	29. 08. 2008	Hans Baumann, Architekt	
Fassung vom	23. 09. 2008	Falkenberg 24, 85665 Moosach	
Fassung vom	13. 01. 2009	Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19	

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Falkenberg, den 13. 01. 2009 .....
Hans Baumann, Architekt