

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung, hier Wandhöhe
1.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung, hier Grund- und Geschossfläche

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet - MI

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 700 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 700 m²
3.2 GF 2245 m² zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 2245 m²
3.3 WH₃3,50 zulässige Wandhöhe WH₃ als Höchstmaß, z.B. WH₃3,50 m

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN



Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
5.3 Straßenverkehrsfläche, privat

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1 zu erhaltender Baum
6.2 private Grünfläche, Ortsrandeigrünung und Hangsicherung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 OK FFB EG 556,55 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 556,55 (m ü.NN)
7.2 OK 554,20 OK Fahrbahn als Höchstmaß, z.B. OK 554,20 (m ü.NN)
7.3 Fläche für Tiefgaragen; zugleich unterirdische Baugrenze
7.4 Luftgeschoss mit Angabe des Geschosses, hier 2.OG
7.5 nur Terrassen und Balkone zulässig
7.6 Fläche für Vordach, zulässige Tiefe: 2,15 m, zulässige Wandhöhe: WH 3,50m
7.7 VS Verbindungssteg
7.8 Stützrand mit Angabe der zulässigen Oberkante als Höchstmaß, z.B. 552,0 (m ü.NN)
7.9 Außenwand nur zulässig in Metall-Glas-Konstruktion
7.10 Maßlinie mit Maßangabe in Meter (m), z.B. 3,55
7.11 Kennzeichnung von Außenwänden mit Belastungen über den Orientierungswerten der DIN 18005:2002-07
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016-07 erreichen:
R_wres = 30 dB für Büro- und Arbeitsräume
R_wres = 35 dB für Wohn- und Schlafräume
7.12 Kennzeichnung von Außenwänden mit Belastungen über den Orientierungswerten der DIN 18005:2002-07
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016-07 erreichen:
R_wres = 35 dB für Büro- und Arbeitsräume
R_wres = 40 dB für Wohn- und Schlafräume
7.13 Kennzeichnung von Außenwänden mit Belastungen über den Orientierungswerten der DIN 18005:2002-07
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes resultierendes
bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016-07 erreichen:
R_wres = 40 dB für Büro- und Arbeitsräume
R_wres = 45 dB für Wohn- und Schlafräume



- 7.14 Fenster für die Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind nicht zulässig.
Alternativ siehe Festsetzung C10.3.
7.15 Sichtfeld, 10 x 70 m, von Bebauung, Einfriedungen und sichtbehindernden Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. Flurnummer
3. Gebäude vorhanden
4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 556,45 (m ü.NN)
außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Objekt, zu entfernen
6. Bäume, die entfernt werden können
7. Baumbestand, der entfernt wurde
8. sonstiger Baum- / Gehölzbestand
9. Höhenschichtlinien mit Höhenangabe, bezogen auf Höhe ü.NN, z.B. 550 (m ü.NN)
10. Hangwasseranstritt / Quellbereich gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG
11. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Mischgebiet - MI
1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesellschaftliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
1.1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des §4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grund- und Geschossfläche geregelt.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend um 10 % durch die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern überschritten werden.
2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
2.4 Die durch Planzeichen Ziff. A.3.1 festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

- 3.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH₃ - ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe - WH₃ - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Traufseite.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

5. GRÜNORDNUNG

- 5.1 Private Grünfläche, Ortsrandeigrünung und Hangsicherung
Die private Grünfläche ist mit den vorhandenen Gehölzbestand als orts- und landschaftsbildprägendes Element zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Einbau von Hangsicherungseinrichtungen und Stützmauern sind zulässig. Die Geländeänderungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) nicht überschreiten. Pflanzmodelierungen müssen eine weiche, natürliche Ausformung erhalten. Zusätzlich zum vorhandenen Baumbestand ist die Fläche mit mindestens 15 standort-heimischen Laubbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. SIU 14-16 cm mit einem Pflanzreihen- und Pflanzabstand von 5 m dicht zu bepflanzen. Die Bäume sind versetzt anzuordnen und in Gruppen von 2 bis 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen. Ziel ist die Schaffung einer naturnahen, feldgehölz-artigen Vegetationsstruktur. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 4xv. Db. SIU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Baumes abweichen. In den Randzonen der Fläche sind frei wachsende, aufgetockerte und höhengestufte Strauchpflanzungen aus standort-heimischen Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbreite der Sträucher 2 Stück je 15 m², 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen. Pflanzqualität SIU. 60-100 cm.
Die Nachpflanzung ist in der nachstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
Erhalt von Bäumen
Die gemäß Ziffer A.5.1 festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 4xv. Db. SIU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen.
Die Nachpflanzung ist in der nachstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
5.2 Wird die Errichtung einer zulässigen baulichen Anlage (z.B. Stützrand) erheblich erschwert, kann ausnahmsweise der zu erhaltende Baum entfernt werden, wenn andernorts im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. SIU 20-25 cm gepflanzt wird.
5.3 Tiefgaragendecken und sonstige Unterbauten, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige bauliche Anlagen beansprucht werden.
5.4 Die nicht überbauten und nicht für zulässige bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standort-heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zudem sind mindestens 5 Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8 - 10 m (Kleinstbaum) in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv Db. SIU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 4xv Db. SIU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Baumes abweichen.
Die Nachpflanzung ist in der nachstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLATZTE, TIEFGARAGEN UND ABSTELLPLATZTE FÜR FAHRRÄDER

- 6.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Fläche für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
6.3 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.4 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg i.d.F.v. 20.12.2007.
6.5 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen den entgegenstehen.

7. BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

- 7.1 Grellfarbige Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig.
7.2 Es sind nur Satteldach- und Walmdächer mit einer Dachneigung von höchstens 15° zulässig.
7.3 Dachaufbauten mit Ausnahme von solaren Anlagen sind nicht zulässig.
7.3.1 Solaranlagen sind in rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortsgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

8. EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

- 8.1 Einfriedungen sind als hinterpflanzte Zaune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
8.2 Alle Zaune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

9. FREILEITUNGEN

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

10. IMMISSIONSSCHUTZ

- 10.1 Wohnräume von Wohnungen welche über eine nach AI 7.14 gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mit einer Fensterabblendeinrichtung Lüftungsanlagen auszustatten.
10.2 Der Innenraumpegel durch den Betrieb einer gegebenenfalls vorhandenen Lüftungsanlage darf 25 dB(A) im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nicht überschreiten.
10.3 Schlaf- und Kinderzimmer, welche über eine nach AI 7.14 gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen zu schützen, welche sicherstellt, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleistetem Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{p,In} = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird - siehe Hinweis DI 14.
10.4 Die Außenlärmbelastung ist der schalltechnischen Untersuchung CHC-Pr-Nr. 826 SU B-Plan 192.1 EBE V03.1, Stand 23.09.2016, Kapitel 7.1.2 zu entnehmen.
10.5 Mit Ausnahme der in den Festsetzungen AI 7.11 bis AI 7.14 gekennzeichneten Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen Außenflächen mindestens folgendes resultierendes bewertete Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016-07 erreichen: R_wres = 30 dB für Wohn- und Schlafräume.

11. WERBEANLAGEN

- 11.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stirnseite der Leistung zulässig.
11.2 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstraße bis zu einer Höhe von 4,0 m, gemessen ab OK Gehweg, angebracht werden.
11.3 Werbeanlagen dürfen in der Summe einen Anteil von 10% der in Ziff. 11.2 festgelegten anrechenbaren Fassadenfläche nicht überschreiten.
11.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Projektionen sind nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.
3. Der Grundsatz des abweichenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstücksseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.
4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
5. 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 (NINrFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer Linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigidern der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) und dem 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 Kellergeräusche in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige andauernde Grundwasseranhebung 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 und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerfenster, die Ein- und Ausfahrampen der Tiefgaragen und alle Spartenentführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen. 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.
6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
7. Der nördliche Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 22 liegt im Grenzbereich des Areals, in dem untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Ebersberg vermutet werden. Deshalb wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht. 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 denkmalsrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
8. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere sollen hierin die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung dargestellt werden.
9. Artenschutz
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 Gehölzentrückungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen eines naturschutzfachlichen Gutachtens (Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. Hartmut Schmidt) ermittelt und beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.
Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre 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.
Zu Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeilen zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeilen und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
10. Biotopschutz
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/3 befindet sich eine Hangquelle, die dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG unterliegt. Quellen dürfen demnach weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden. Um einen Verstoß gegen den gesetzlichen Biotopschutz zu vermeiden, muss durch eine ordnungsgemäße Drainage der in der Planfolge zulässigen baulichen Anlagen gewährleistet werden, dass eine Ableitung der anfallenden Schicht- und Hangwasser auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Quellaustritte dauerhaft möglich ist. Es wird empfohlen ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um die hierfür notwendigen, bautechnischen und sonstigen Maßnahmen (z.B. eine ökologische Baulenkung) durch Nebenbestimmungen (Auflagen) im Genehmigungsbescheid sicherstellen zu können.
11. 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 EE-WärmeG wird hingewiesen.
12. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. 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.
13. 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.
14. Auf die schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Nr. 192.1 "Bahnhofstraße Nord II", Stadt Ebersberg, Bericht Nr. 826-2016/V03 vom 23.09.2016, C.Hentschel Consult Ing-GmbH, Freising, wird verwiesen:
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist asphaltiert herzustellen. Es sind Lärmmatten Abdeckungen der Regenrinne, z.B. verschraubte Gussseleplatten, zu verwenden. Das Garagentor ist gemäß dem Stand der Technik auszuführen. Die TG-Einfahrt ist mit absorbierender Auskleidung zu versehen.
Der max. zulässige Immissionsanteil der technischen Anlagen darf am nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum tags 16:00-22:00 Uhr: 49 dB(A) und nachts 12:00-6:00 Uhr: 34 dB(A) betragen.
Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Die festgesetzten Bauschalldämm-Maße gelten für den Mindestschallschutz.
Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielsweise: R_w(C) = 37(-1;-3). Der Korrekturwert "C" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanfängen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass nach Möglichkeit die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwertes C_{ges} erreicht wird.
Das resultierende Schalldämm-Maß R_wres setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungsanlage etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelelemente (Fenster, Massivwand etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9 / 10 abgeleitet werden.
Zur Umsetzung von C10.3 ist im Hinblick auf den baulichen Schallschutz wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten etc.) Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen, ein schalltechnischer Gutachter beizuziehen, der im Rahmen des Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahrens die Geeignetheit der jeweiligen Schallschutzmaßnahmen bestätigt.

1. Bäume
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (auch in Sorten)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde (auch in Sorten)
Fagus sylvatica - Rot-Buche (auch in Sorten)
2. Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Potentilla fruticosa in Sorten - Fingerstrauch
Bodendecker-Rosen
3. Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Ulmus glabra - Berg-Ulme
4. Corylus avellana - Hasel
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Chaenomeles-Hybriden - Zierquitten
5. Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau" Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
6. Die Ermittlung der Geschöflläche erfolgt nach den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauNVO. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 82 Abs. 7 BayBO (2008) gilt Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO fort.
7. Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 776 m² wird vom Okokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl. Nr. 2489, Gemarkung Ebersberg, abgebuht und dem Bebauungsplan Nr. 192.1 "Bahnhofstraße Nord II" zugeordnet. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung.

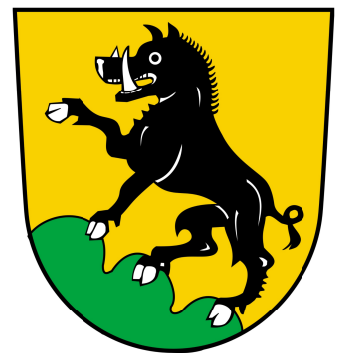
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 12.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192.1 "Bahnhofstraße Nord II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2016 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 20.09.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 02.02.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 02.02.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2017 bis 24.03.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2017 bis 24.03.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 09.05.2017 den Bebauungsplan Nr. 192.1 in der Fassung vom 09.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Ebersberg, den
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 192.1 i.d.F.v. 09.05.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

- Ebersberg, den
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

STADT EBERSBERG
Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 192.1
"Bahnhofstraße Nord II"
mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 09.05.2017

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 (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 09.05.2017 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 192 "Bahnhofstraße Nord", i.d.F.v. 12.11.2013, bek.gemacht am 21.01.2014.

- den
Erster Bürgermeister Walter Brilmayer
Bebauungsplan: Ferdinand Feiler-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen
Grünordnung: Nikolaus Brandmaier
Landschaftsarchitektur und Stadtplaner
Scharnstraße 14
81667 München