A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung, hier Wandhöhe

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GR 1.700 m² zulässige Grundfläche - GR - als Höchstmaß, hier 1700 m²

2.2 GF 3.050 m² zulässige Geschossfläche - GF - als Höchstmaß, hier 3.050 m²

2.3 WHz 8,25 m zulässige Wandhöhe WHz , als Höchstmaß, z.B. WH 8,25 m

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze

3.2 a abweichende Bauweise

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

4.1 Anlagen für soziale Zwecke

4.2 Anlagen für gesundheitliche Zwecke

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Baumbestand, zu erhalten

6.2 neu zu pflanzende Bäume

6.3 Fläche für Bepflanzungen

6.4 öffentliche Grünfläche: Siedlungsrandstreifen und Grünweg

6.5 private Grünfläche: Streuobstwiese

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 OK FFB 568,00 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 576,50 (ü.NN)

7.2 10,8 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,8 m

7.3 GF mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier GF

7.4 L mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier L

7.5 St Flächen für Stellplätze

7.6 H=4,50 Außenwände mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen und Maßangabe der Tiefe (H) der Abstandsfläche in Meter, hier 4,50 (m).
Ansonsten wird für die Bestimmung der Abstandsflächen die Anwendung der Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO angeordnet.

7.7 Lärmzone II gemäß DIN 4109:1989-11
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß 4109:1989-11 müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:
Büro- und Arbeitsräume: R'w,res = 30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,res = 35 dB

7.8 Lärmzone II gemäß DIN 4109:1989-11
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß 4109:1989-11 müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:
Büro- und Arbeitsräume: R'w,res = 30 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,res = 30 dB

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze

2. 1852 Flurnummer

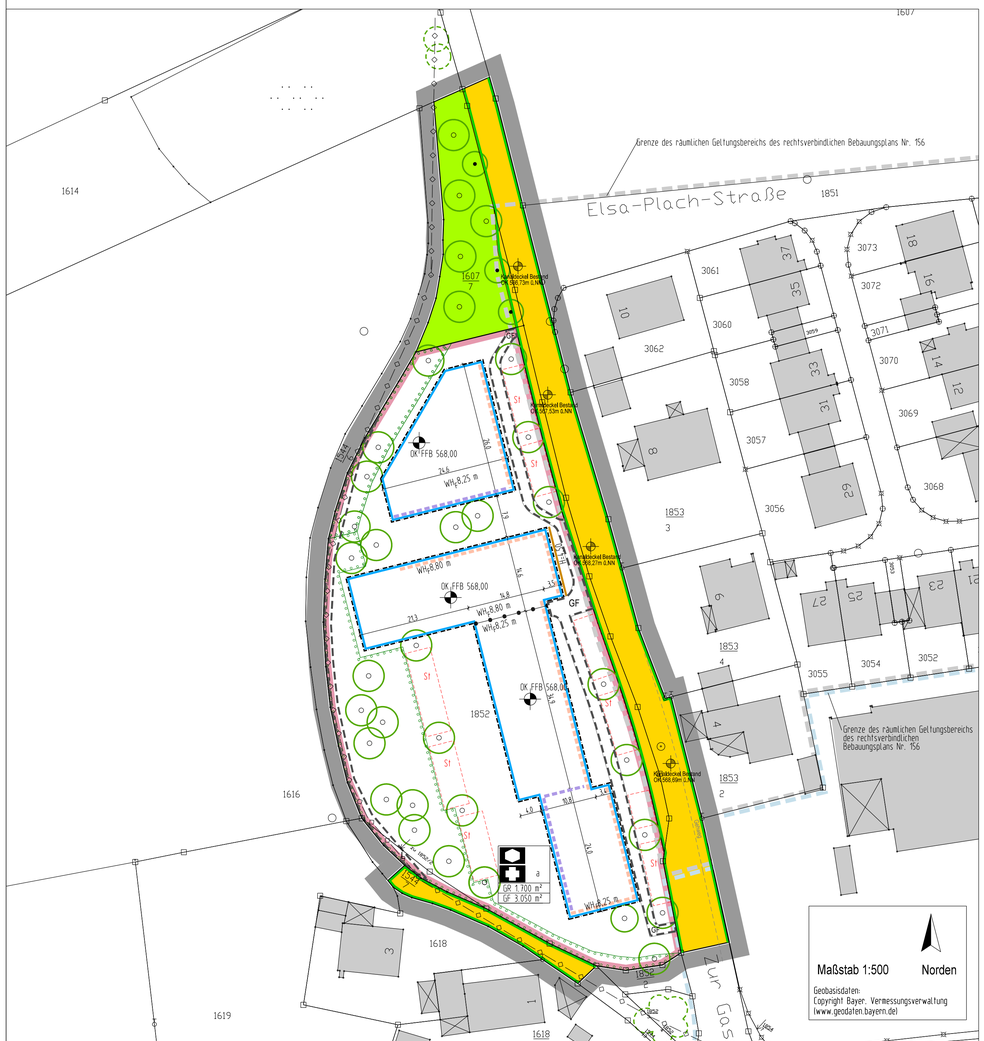
3. Kanaldeckel Bestand OK 568,73m ü.NN Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 542,70 (ü.NN)

4. Füllschema der Nutzungsschablone
1. Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche
2. Bauweise
3: Mass der baulichen Nutzung, GR
4: Mass der baulichen Nutzung, GF

5. Erdgas-Hochdruckleitung

6. Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

7. Gehweg, Bestand



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

1.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:
Zulässig sind Einrichtungen für Rettungs-, Sanitäts- und Betreuungsdienste, Sozialarbeit für alle Altersgruppen, Kindertagesstätten, Alten- und Krankenpflege, einschließlich sämtlicher der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie z.B. Sozial-, Verwaltungs-, Seminar-, Lager- und sonstiger Nebenräume.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und die Geschossfläche festgesetzt.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die durch Planzeichen Ziff. A13.1 festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,72 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 in ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe - WHz - ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe – WHz – 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.

4.2 Auferhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 50 m² zulässig.

4.3 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Bäume mit Ersatzbindungen

5.1.1 Die gemäß Planzeichen Ziffer A1 6.1 gekennzeichneten Laubbäume sind unabhängig von ihrer Art und Größe dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, Db. STU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen.

5.1.2 Wird die Errichtung einer zulässigen baulichen Anlage erheblich beschwert, kann ausnahmsweise der zu erhaltende Baum entfernt werden, wenn an anderer Stelle ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität 3xv Db. STU 20-25 cm gepflanzt wird.

5.2 Baumpflanzungen und Anpflanzungen

5.2.1 An den gemäß Planzeichen Ziffer A 6.2 festgesetzten Standorten sind standort-heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, Db. STU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3 m vom geplanten Standort abweichen. Ausfälle sind gleicharig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, Db. STU 20-25 cm nachzupflanzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen von ursprünglichen Baumstandort um bis zu 5 m zulässig. Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen.

5.2.2 Zur Ortsrandeingrünung sind 50 % der Flächen für Anpflanzungen zusätzlich zu den Baumpflanzungen der Ziffer C.5.2.1 mit standortheimischen Sträuchern unterschiedlicher Art und Wuchsgröße in Form von lockeren Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte der Sträucher 1-2 Stück pro 1,5 m², mindestens 3-5 Stück einer Art sind jeweils in Gruppen zusammenzupflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesen-, oder Rasenflächen herzustellen.

5.3 Private Grünfläche: Streuobstwiese

5.3.1 Die Fläche ist unter Verwendung alter, tradtioneller Kulturobstsorten zu einer kleinen Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu sind mindestens 5 Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, mB. STU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als zweischürige, naturnahe Wiese mit Krautsaumen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

6.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg i.d.F.v. 20.12.2007.

6.3 Auf Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Db. STU 18-20 cm. Im Kronenbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² anzulegen und zu bepflanzen. Ausfälle von Bäumen sind gleicharig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mB. STU 20-25 cm nachzupflanzen.

6.4 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialen befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

7. BAUGESTALTUNG

7.1 Greißfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.

7.2 Greißfarbige oder auf Dauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

7.3 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten.

7.4 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Antennenanlagen zulässig. Das zulässige Höchstmaß der Oberkante Antennenanlage beträgt 579 m ü.NN.

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Einfriedungen sind als: Drahtgitterzäune mit einer einheitlich durchlaufenden Höhe von 1,50 m (gemessen ab OK Belag angrenzender Flächen bzw. OK Gelände auszubilden. Alle Zäune sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinlebewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten. Ausnahmsweise sind im Bereich von Kindertagesstätten Einfriedungen ohne Bodenabstand zulässig.

8.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, oder Stellplatzzufahrten sind nicht zulässig.

9. GRUNDDIENSTBARKEITEN

9.1 Die mit GF gekennzeichnete Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1852 ist mit den erforderlichen Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9.2 Die mit L gekennzeichnete Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1852 ist mit den erforderlichen Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Sämtliche Tore bzw. Ein- oder Ausfahrten aller Einsatzfahrzeuge sind auf der vom östlich der Straße "Zur Gass" gelegenen Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

10.2 Es ist eine lärmarme Abdeckung der Regenrinnen, z.B. mit verschraubten Gussseisenplatten, vorzusehen. Beim Einbau der Garagenmulde muss ein Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 15 dB eingehalten werden.

10.3 Die Fahrgassen und Rangierflächen der Einsatzfahrzeuge sind zu asphaltieren.

10.4 Alle nicht gemäß Festsetzung A1 7.7 und 7.8 gekennzeichneten Fassaden liegen in der Lärmzone I gemäß DIN 4109:1989-11. Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der Lärmzone I müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,res = 30 dB.

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 Bauwerber, Grundstückseigner 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" herzustellen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschachte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem 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 schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen von denen Verunreinigungen ausgehen können abfließt, darf generell nicht über Versickerungsanlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist.
Bei Bedarf erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind durchzuführen.
Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, deshalb sind Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für die Eingriffe der Kellergeschosse 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.
Im Bedarfsfall ist die Sickerfähigkeit des Bodens durch Sickertests zu überprüfen und bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem 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 (AGBGB) 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. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8. Aussagen zur Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag oder Freistellungsantrag nachzuweisen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzenaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte, heimische Arten zurückgegriffen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren sind die Unterlagen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes vorzulegen.

9. Artenschutz
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze in Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden
Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten wird empfohlen, für die Errichtung der Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche und energieeffiziente Lampen / Leuchten mit nach unten gerichteten Licht zu verwenden.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt und beurteilt und die Ergebnisse mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens 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 werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Ausenandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren den künftigen Bauherren und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttreten des Plans wesentlich verändert haben können.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass in der Folge des Bebauungsplans kein erhöhtes Kollisionsrisiko von Vogelarten mit spiegelnden Glasflächen (sog. Vogelschlag) bewirkt wird.
Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflachen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Internetseite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

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.

11. Die zitierten DIN-Normen 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.

12. 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.

13. Pflanzenliste, Auswahl von standort-heimischen Bäumen und Sträuchern:
1. Bäume
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Pyrus pyraster - Holzbirne
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Acer campestre - Feld-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Prunus padus - Trauben-Kirsche
2. Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus catharitica - Kreuzdorn
Rosa arvensis - Acker-Rose
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Lonicera xylosteum -Gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum
Berberis vulgaris - Berberitze

14. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschadigungen zu schützen.

15. Dem Bebauungsplan liegt keine exakte Bestandslagevermessung des Baumbestandes zu Grunde. Die Lage der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde mittels Luftbild bestimmt, vor Ort übergrüft und in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Für die Standorte der Bäume können sich demgemäß Abweichungen in der Örtlichkeit ergeben

16. Der Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von insgesamt ca. 2.722 m² wird extern auf der Ökokontofläche der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 2489, Gemarkung Ebersberg, Lage Eggiburger Moos, nachgewiesen. Der Anteil für die planungsrechtlich gesicherte Fläche für den Gemeinbedarf beträgt ca. 2.620 m², der Anteil für die planungsrechtlich gesicherte Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 102 m².

17. Immissionsschutz
Auf die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 197 "Westlich zur Gass" Stadt Ebersberg, Vorabzug, 17.06.2015, Projekt-Nr. 1228-2015/V01, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, wird hingewiesen. Vorschläge für Vorkehrungen und technische Maßnahmen zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen:
- Geschlossenes Tor beim Betrieb der Waschhalle
- Nutzung der Pkw-Stellplätze entlang der Straße "Zur Gass" ausschließlich tagsüber von 6.00 bis 22.00 Uhr (keine Fahrzeugbewegungen in der Nachtzeit); dies ist mittels einer entsprechenden Beschilderung sicherzustellen.
- Dringende Empfehlung, den Fahrern der Einsatzfahrzeuge mit Martinshorn aus Rücksicht auf die Nachbarschaft mitzuteilen, dass das Martinshorn nur bei wirklicher Notwendigkeit im Wohnbereich in Betrieb genommen wird, wobei die Sicherheit vor Gefahren überwiegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 14.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.01.2015 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 09.06.2015 hat in der Zeit vom 07.07.2015 bis 06.08.2015 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 hat in der Zeit vom 07.07.2015 bis 06.08.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2015 bis 02.10.2015 beteligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2015 bis 02.10.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 17.11.2015 den Bebauungsplan Nr. 197 in der Fassung vom 17.11.2015 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 Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr.197 i.d.F.v. 17.11.2015 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ebersberg, den .....

.....
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 197 "Westlich Zur Gass"

Plandatum: 17.11.2015

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 17.11.2015 bestehend aus
Planzeichnung und Texttel als SATZUNG.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Bebauungspläne
Nr. 156 "Friedenseiche V", am 12.04.2005 als Satzung beschlossen, bekannt gemacht am 20.10.2005,
Nr. 156.1, "Friedenseiche V", 1.Änderung, am 14.03.2006 als Satzung beschlossen, bekannt gemacht am 16.05.2006
Nr. 159 "Frischemarkt/Lebensmittelmarkt", am 15.03.2005 als Satzung beschlossen, bekannt gemacht am 02.08.2005.,

....., den .....

.....
Erster Bürgermeister Walter Brilmayer

Bebauungsplan:
Ferdinand Feirer-Konnprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Grünordnung:
Nikolaus Brandmair
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Sedanstraße 14
81667 München