

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, Wandhöhe
- 1.3 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung
- 1.4 Abgrenzung der Teilflächen Tf 1-3 mit unterschiedlichen Schallemissionskontingenten

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 SO 1 Autohaas Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Autohaas
- 2.2 SO 2 Ausstellung / KFZ / Stellplätze Sonstiges Sondergebiet SO 2 - Ausstellung / KFZ / Stellplätze

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 5.300 m² zulässige Grundfläche - GR - als Höchstmaß, hier GR 5.300 m²
- 3.2 GF 16.500 m² zulässige Geschossfläche - GF - als Höchstmaß, hier GF 16.500 m²
- 3.3 WH 13,0 zulässige Wandhöhe - WH - als Höchstmaß, z.B. WH 13,0 (m)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 abweichende Bauweise

5. VERKEHRSLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNDORNDUNG

- 6.1 neu zu pflanzende Bäume
- 6.2 Fläche für Bepflanzungen
- 6.3 private Grünfläche, offene Sichtachse und Niederschlagswasserbeseitigung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 FD Flachdach
- 7.2 OK FFB 578,50 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK FFB 578,50 i.u.NN
- 7.3 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,0 m
- 7.4 Ein- bzw. Ausfahrtbereich
- 7.5 Ungrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 7.6 Ungrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- 7.7 Ungrenzung der Teilfläche - TF - des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionskontingents (L_{eq}), z.B. TF 1
- 7.8 Begrenzung des Richtungssektors zur Schallemissionskategorie gemäß Ziffer 11 Immissionsschutz der Textlichen Festsetzungen und Angabe des Winkels z.B. Richtungssektor A, Winkel 30°

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 1048/1 Flurnummer
3. Gebäude vorhanden
4. 27 Hausnummer
5. Katastralkarte OK FFB 578,50 i.u.NN
6. Füllschema der Nutzungsschablonen
1. Art der Nutzung
2. Dachform
3. Bauweise
4. Maß der baulichen Nutzung, GR
5. Maß der baulichen Nutzung, GF
7. Fahrbahn mit Fußgängerquerung, geplant
8. zu entfernende Objekte
9. derzeit bestehende Grundstückseingrünung (Bäume und Sträucher), die entfernt werden kann
10. Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStiG
11. Sichtfeld
12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 i.d.F.v. Dezember 2000, bek. gem. am 20.06.2001 sowie des Bebauungsplans Nr. 143 i.d.F.v. August 2001, bek. gem. am 26.09.2001
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 i.d.F.v. Juli 1999, bek. gem. am 07.07.1999
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 i.d.F.v. 19.02.2013, bek. gem. am
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 i.d.F.v. 08.05.2012, bek. gem. am 03.07.2012 sowie des Bebauungsplans Nr. 122 i.d.F.v. 10.12.2013, bek. gem. am
16. Waldrand / überhangender Kronenrand
17. Höhenlinien, mit Angabe der Höhe i.u.NN
18. Bezugspunkt für Richtungssektoren A, B und C Gauß-Krüger-Koordinaten: x=4497488,49 y=5328526,71

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Autohaas"
- 1.1.1 Im SO 1 "Autohaas" sind Flächen für folgende Nutzungen zulässig:
- Autohaas zum Verkauf von Autos, Autoteilen und Zubehör
 - Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Autos
 - Verwaltungen- und Büroräume
 - Lageräume
 - Eigenbedarfsanstalt
 - Aufwertoersatz für Reparaturen, Metallverarbeitung, Lackiererei
 - Stellplätze
- 1.1.2 Zusätzlich sind folgende Nutzungen bis zu einer Fläche von insgesamt höchstens 500 m² Geschossfläche zulässig:
- Autovermietung
 - Restauration
 - Finanzdienstleistungen
 - Boutique, Bekleidung, Lederwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck
 - UDI-Dienstleistung
- 1.1.3 Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Mitarbeiter zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und die Geschossfläche festgesetzt.
- 2.2 Im Sondergebiet SO 2 "Ausstellung / KFZ / Stellplätze" sind ausschließlich folgende zum SO 1 "Autohaas" gehörigen Nutzungen zulässig:
- Flächen für Stellplätze für Neu- und Gebrauchswagen, Kunden- und Mitarbeiter, einschließlich der erforderlichen Zufahrten in Dörfern sind keine oberirdischen baulichen Anlagen aufweisen

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

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

4. BAUWEISE

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

5. GRÜNDORNDUNG

- 5.1 Private Grünfläche, offene Sichtachse und Niederschlagswasserbeseitigung
- Die private Grünfläche dient der Freilegung der Schattenseite zum Alpenpanorama und als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser. Sie ist als wiesige Grünfläche mit randlichen Krautsträuchern herzustellen und durch eine extensive Bewirtschaftung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Zeitpunkt der 1. Mahd sollte zwischen Mitte und Ende Juni, der Zeitpunkt der zweiten Mahd zwischen Mitte August und Mitte September liegen. Es ist möglich, die Fläche abzuheben.
- Entlang der Nord- und Ostgrenze ist eine durchgängige Einfriedung mit einer Höhe von 0,8 bis 1,2 m und einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m vorzusehen.

- 5.2 Durch Planzeichen festgesetzte Baumplanungen
- An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Höchstmaß 3xv, DU 10-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Abgabe sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Höchstmaß 3xv, DU 10-20 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artenspezifischen Pflanzperiode durchzuführen.
- 5.3 Sonstige Baumplanungen
- Zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumplanungen sind in Bereich des Baugrundstückes SO 2 zusätzlich mindestens 7 mittelgroße, standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Höchstmaß 3xv, DU 10-20 cm, z.B. zur Giebelung und Beschattung von Stellplätzen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Abgabe sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Höchstmaß 3xv, DU 10-20 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artenspezifischen Pflanzperiode durchzuführen.
- 5.4 Anpflanzungen, Grundstücksengrünung
- Die Grundstücksengrünung ist in Form einer freiwachsenden, lückeren und höhenstufen Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen. Pflanzqualität der Straucher 1 Stück je 15 m², jeweils 3 bis 5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzusetzen. Pflanzqualität Strauch 2xv, 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzubringen.

6. STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

- 6.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Obererde Garagen, oberirdische Stellplätze und Carports sind nicht zulässig.
- 6.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.4 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 dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Baugematerialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
- 6.5 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.6 Tiefgaragendecken und sonstige Unterbauungen, 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.

7. BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

- 7.1 Geländebau, Fassadengestaltung oder Verkleidungen sind nicht zulässig.
- 7.2 Abgesenkt auf die architektonische Gestaltung sind festgesetzte oder ungeländerte Fassadenelemente von mehr als 50 m² mit Hilfe von Selbstklimern oder Gensikelfestpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 7.3 Es sind nur Flachdächer zulässig. Dachterrassen sind zulässig. Es sind nur Flachdächer genutzten Flächen der Flachdächer sind dauerhaft mit der Vegetationsdecke einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzeltbare Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Es sind mindestens 75% der tatsächlichen Dachfläche, abzüglich der Dachterrassenflächen, zu begrünen.
- 7.4 Dachaufbauten mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und solaren Anlagen sind nicht zulässig.
- 7.5 Bis zu einer Wandhöhe von maximal 15,0 m darf die Wandhöhe von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,0 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Der Flächenanteil der Anlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Dachfläche betragen.
- 7.6 Im Bereich der Grundstücksengrünung bzw. Zufahrten sind Stützbohlen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Ansonsten sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der notwendigen Erschließung bis zu einer Höhe von 150 m zulässig.
- 7.7 Im Bereich der Grundstücksengrünung gemäß Festsetzung A6.2 sind Geländeänderungen ausschließlich in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 150 m zulässig. Stützbohlen sind nicht zulässig.

8. WERBEANLAGEN

- 8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im SO 1 "Autohaas" zulässig.
- 8.2 Dienende Werbeanlagen (Werbung an der Stelle der Leistung) an Fassaden
- 8.2.1 Dienende Werbeanlagen an Fassaden sind nur an der West- und Südseite zulässig.
- 8.2.2 Dienende Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig.
- 8.3 Dienende Werbeanlagen außerhalb der Gebäude
- 8.3.1 Es sind 4 Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
- 8.3.2 Werbeanlagen in Form von Laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtbewerbung sind unzulässig.
- 8.3.3 Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkt.
- 8.3.4 So genannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.
- 8.3.5 Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 8.4 Beleuchtung und Gestaltung von dienenden Werbeanlagen
- 8.4.1 Werbeanlagen in Form von Laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtbewerbung sind unzulässig.

9. EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

- 9.1 Einfriedungen sind als hinterplanze Zäune bis zu einer Höhe von 150 m zulässig.
- 9.2 Alte Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsägen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 30 cm zu errichten.
- 9.3 Es ist ausschließlich eine Grundstückszufahrt in gemäß Planzeichen Ziff. A17.4 festgesetzten Bereich an der Schwabener Straße zulässig.

10. FREILEITUNGEN UND VERSORGDUNGSANLAGEN

- 10.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.
- 10.2 Versorgungsanlagen, z.B. Transformatoranlagen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu einer Fläche von 35 m² zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen für Bepflanzungen gemäß Festsetzung durch Text A1.6.2

11. IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 Auf dem Planungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrzeugverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Geräuschkontingente L_{eq} gemäß DIN 45691:2006-12 einschließlich des Zusatzkontingents L_{eq} zu weitauf bis 60 bis 22:00 Uhr, nach 22:00 bis 6:00 Uhr überschreiten.
- | SO Fläche | Teil-Fläche TF (m²) | Emissionskontingent dB(A)/m² | Zusatzkontingent Nacht L _{eq} zu 05:00-10:00 Uhr gemittelt nach Richtungssektor | | | |
|-----------|---------------------|------------------------------|--|---|----|---|
| | | | A | B | C | D |
| TF 1 | 1.008 m² | 60 | 45 | 0 | 0 | 0 |
| TF 2 | 5.964 m² | 62 | 41 | 0 | 0 | 0 |
| TF 3 | 5.136 m² | 63 | 43 | 5 | 10 | 0 |

- 11.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis C hat die Koordinate x = 4497488,49 und y = 5328526,71 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.
- 11.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionssorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu erfolgen, wobei die Fläche 10 m in den Gleichungen 10.1 und 10.2 für Immissionssorte außerhalb des Sondergebiets in Richtungssektor "A, B und C", nachts L_{eq} durch L_{eq} + L_{eq} zu ersetzen ist.
- 11.4 An den nächstgelegenen betriebsfremden schutzbedingten Aufenthaltsräumen in Gewerbe- und Sondergebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionswert der TA-Lärm 1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA-Lärm 1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden und nur ausnahmeweise zulässig, kann nachts der Immissionswert für den Tagzeitraum herangezogen werden.
- 11.5 Es ist planmäßig dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer ein Fenster auf die von der Staatsstraße 31 2080 abgewandte Gebäuseseite erhalten, bei einem Abstand der Schlaf- und Kinderzimmer von mehr als 75 m zur Straße sind alternativ auch Fenster im Norden oder Süden möglich. Alternativ müssen die Räume mit einer längsgerichteten fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlagen darf 25 dB nicht überschreiten.

12. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE / SECHSFLÄCHEN

- 12.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Anbauverbotszone) sind Stellplätze zulässig.
- 12.2 Ansonsten dürfen innerhalb der in Bebauungsplan / genehmigten Flächen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Einzelbaumplanungen in Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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 Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.
3. Der Grundschutz 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 Bauherren, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
4. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayVO wird verwiesen. Feuerzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.
5. Auf die geotechnische Stellungnahme "Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1048 / i.u.Z. Ebersberg, für den Neubau eines Autohaases", Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Wasserburg, 19.07.2017 wird verwiesen. Demnach ist grundsätzlich eine Versickerung möglich.
6. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
- Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationsschutz in Landschaftbau" Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 6, Teil Landschaftsflächige, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- Es wird empfohlen, die private Grünfläche brennendfrei zu gestalten und zu bewirtschaften. Hierzu sollte eine Blumenweienensatz, z.B. Reppel-Hofmann 01 Blumenweien, erfolgen und auf die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

Das unverschützte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWV) genehmigungspflichtig. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist eine Unterflurdrainage mit einer Versickerung über die Röhren der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagsableitung in der Untergund eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Es dürfen keine grundwasserersättigenden Druckschichten durchstufen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik herstellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beseitigen und mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbedingungslos erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Regen- und Schmelzwasser zu rechnen ist.

Keller und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerentwässerungen, die Ein- und Ausfahrwegen der Tiefgaragen und alle Sortierentwässerungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie aufzulegen auszuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 17 Abs. 2 TrinkWV 2001 Regenversorgungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden, die Leitungen der öffentlichen Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich kennzeichnen sind sowie die Einnahmestellen aus Regenversorgungsanlagen dauerhaft als solche kennzeichnen sind.

Die Inbetriebnahme einer Regenversorgungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkWV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bayerischen Gesetzes und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
7. Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. in Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freileitungs-gestaltungsinstitut vorzulegen. Insbesondere sollen hierin die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung dargestellt werden.

8. 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 Eingriffen dürfen keine geschützten heimischen Vögeln zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in Winterhalbjahr, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonderes hingewiesen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden im Rahmen einer Vorprüfung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass der Folge des Bebauungsplans keine artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren häufig den Bauherren und seine Planer weder in Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Unternehmung oder Errichtung von baulichen Anlagen der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbehren, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Herausfahrens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudetrümmern, insbesondere für Fliesen- und Mauerwerk, die Gebäude bewohnen, die artenschutzrechtlichen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrer Schutz gemacht werden müssen.

Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und MAB, Berlin 2011, die von der Internetseite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien i.d.B. Sonnenenergie wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeV wird hingewiesen.
- 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.vde.de/infomail/vde.de/redakteur/dateien/geu/dateien/FBA-Internetseiten/CO2-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf abrufbar.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimanutzen der Stadt Ebersberg eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie zur Energieeffizienz vermittelt werden kann.

10. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsregeln hingewiesen. Baumplanungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp 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.

11. 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.

12. Auf den Vorabzug der schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 198 "SO Schwabener Straße, Aufstadt Ebersberg - Erweiterung Süd", C.Hentsch Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projekt-Nr. 1134-2015/V03, vom 19.06.2015, ergänzt 21.07.2017, wird verwiesen.

Emissionskontingenten:

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm 1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Sind in der Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen getrennt zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_n den Immissionswert L_n nach TA Lärm 1998 um mindestens 5 dB(A) unterschreitet.

Allgemein:

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauherrn in Zusammenarbeit mit seinen zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

In Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelmessung für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektral-Anpassungswerte "C". Der Korrekturfaktor "C_{tr}" berücksichtigt den statischen Schalldämmwert mit den häufigsten Geräuschemissionen. Beispielsweise: R_w (C_{tr} = -3), in diesem Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämm-Maß R_w. Deshalb wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass R_w + C_{tr} die Anforderung erfüllen.

In Baugenehmigungsverfahren oder mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist der schalltechnische Nachweis, dass das festgesetzte Emissionskontingent von jeweiligen Betrieben sowie die Immissionswerte nach TA Lärm eingehalten werden, mittels Gutachten vorzulegen.

Lichtimmissionen:

Auf § 3 BNatSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

13. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gebölze aus folgender Liste zu verwenden (Vorschlag).
- Die Auswahl von Art und Wuchshöhe ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Bei der Auswahl der Baupflanzen sollten auch die Sichtungsgegend und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbaue der Ständigen Gartenamtsebene (Arbeitskreis der Deutschen Städtetag (GAS)) Beachtung finden.

1. Bäume
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus padus - Trauben-Kirsche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus mahaleb - Steinwechel
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Sorbus terminalis - Elsbeere

2. Sträucher
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Eonymus europaeus - Pfaffenkirsche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus oxyacantha - Weiß-Dorn
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa arvensis - Acker-Rose
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Cornus mas - Korallekirsche

3. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
- Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationsschutz in Landschaftbau" Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 6, Teil Landschaftsflächige, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

4. Es wird empfohlen, die private Grünfläche brennendfrei zu gestalten und zu bewirtschaften. Hierzu sollte eine Blumenweienensatz, z.B. Reppel-Hofmann 01 Blumenweien, erfolgen und auf die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

15. Den Bebauungsplan liegt keine Lagevermessung des Gebietsbezugs zu Grunde. Die Lage der in der Planzeichnung eingezeichneten Gebäude wurde mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes bestimmt und vor Ort überprüft. Gleiches gilt für den Verlauf der Kronenränder des Waldes. Abweichungen in der Drücklinie sind möglich.
17. Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf den Flächen des Fl. Nr. 991 und Fl. Nr. 1059, beide Gemarkung Nettelkofen, Stadt Gräfing b. Maching, nachgewiesen, vertraglich gesichert. Den Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugeordnet und hergestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 09.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.08.2017 bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2017 hat in der Zeit vom 08.08.2017 bis 11.09.2017 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 31.07.2017 hat in der Zeit vom 08.08.2017 bis 11.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgestellt.
6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 12.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 198 in der Fassung vom 12.12.2017 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt:

Ebersberg, den 19. DEZ. 2017

H. Hilmar

Erster Bürgermeister W. Hilmar

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.05.18 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB zum Bebauungsplan hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 198 i.d.F.v. 12.12.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

- Ebersberg, den 29. MAI 2018

H. Hilmar

Erster Bürgermeister W. Hilmar

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 198

"SO Schwabener Straße; Autostadt Ebersberg - Erweiterung Süd"

Plandatum: 12.12.2017

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 (PlanV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2017 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G

Der Bebauungsplan ersetzt in seinen Geltungsbereich folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 143 i.d.F.v. Dezember 2000, bek. gem. am 20.06.2001
- Bebauungsplan Nr. 143 i.d.F.v. August 2001, bek. gem. am 26.09.2001
- Bebauungsplan Nr. 122 i.d.F.v. Juli 1999, bek. gem. am 07.07