

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandoberflächen
- 1.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet, hier WA

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 315 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 315 (m²)
- 3.2 GF 930 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 930 (m²)
- 3.3 W_H 7,0 zulässige Wandhöhe W_H , als Höchstmaß, z.B. W_H 7,0 (m), siehe Festsetzung durch Text (12.2.2)
- 3.4 FH₁ 13,95 zulässige Firsthöhe FH₁ , als Höchstmaß, hier FH₁ 13,95 (m), siehe Festsetzung durch Text (12.2.3)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1 neu zu pflanzender Baum
- 6.2 private Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 verbindliche First- und Hauptbaurückrichtung mit Angabe der zulässige Dachneigung als Mindestmaß (37°) und Höchstmaß (42°), hier 37°-42°
- 7.2 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 576,30 (u.NN)
- 7.3 Flächen für Stellplätze
- 7.4 Flächen für Tiefgaragen und Unterbauten
- 7.5 Flächen für Nebenanlagen, z.B. Müllhaushen, Fahrradshuppen
- 7.6 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 7.7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - GFL -
- 7.8 Maßangabe in Meter
- 7.9 Vorgartenbereich
- 7.10 Außenwand mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen und Angabe der Tiefe der Abstandsfläche, hier 9,0 m

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Grundstücksgrenze
- 2. Flurnummer
- 3. vorhandene Gebäude
- 4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 575,60 (u.NN)
- 5. zu entfernendes Objekt
- 6. Bäume, die entfernt werden können
- 7. prägender Baum- / Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
- 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE
- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf um 10 % durch die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Vordächer überschritten werden.
- 2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn befestigte Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, in den nicht unterbauten Bereichen wasserdurchlässig ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 15% der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufweisen, ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- 2.1.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE
- 2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.2 Als Wandhöhe - W_H - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.2.3 Als Firsthöhe - FH₁ - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion/Dachhaut.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
- 3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen sowie der Umgrenzung für Tiefgaragen nach Festsetzung A17.4 durch Licht- und Lüftungsschächte ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1 Anpflanzen von Bäumen
- 4.1.1 An den gemäß Planzeichen Ziffer A) 6.1 festgesetzten Standorten sind kleine bis mittelgroße, standort geeignete Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 7 m bis 12 m in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3kv, (Dh. StU 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3 m von geplanten Standorten abweichen, insbesondere, wenn die Lage von unterirdischen Leitungen oder die Herstellung von baulichen Anlagen, wie Zugängen usw. dies erfordert. Ausfälle sind gleichartig in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3kv, Dh. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen vom ursprünglichen Baumstandort um bis zu 3 m zulässig. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- 4.2 Anpflanzungen und Begrünung von Unterbauten
- 4.2.1 Tiefgaragengänge, die nicht überbaut sind oder als sonstige zulässige bauliche Anlagen, wie z.B. Zuwegungen, genutzt werden, sind mit einer Bodensubstratschicht in einer Stärke von mind. 80 cm herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 4.3 Anpflanzungen und Begrünung der nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes
- 4.3.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- 4.4 Vorgartenbereiche
- 4.4.1 Die Vorgartenbereiche gemäß Festsetzung Ziffer A) 7.9 sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Einfriedungen gemäß Festsetzung Ziffer B) 6.1 sind zulässig.
- 4.5 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz
- 4.5.1 An den Neubauten sind dauerhaft mindestens 3 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten herzustellen. Geeignet sind Fledermausretter oder Gebäudekästen, die in die Fassade eingebaut werden. Ein Quartier muss möglichst exakt an der Stelle eingebaut werden, wo es sich im Altgebäude befand. Die anderen Quartiere können auch nach anderen Himmelsrichtungen ausgerichtet werden (z.B. S/O). Der Einflug sollte sich mindestens 5 m über dem Boden befinden und der Anflugbereich frei von Behinderungen sein. Zusätzlich dazu muss an einer Fassadenseite dauerhaft ein Sperlingskasten an einer geeigneten Stelle angebracht werden. Die Maßnahmen sind eng mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, TIEFGARAGEN, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

- 5.1 Garagen und Carports
- 5.1.1 Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 5.2 Stellplätze
- 5.2.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2.2 Tiefgaragen
- 5.2.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TGal) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2.4 Die Tiefgaragen der Wohn-Sammelgarage ist mit schalldämmenden Materialien lerrofordertes Schalldämmmaß R_w = 25 dB fugendicht einzuhäuschen. Die Wände und Decken im Bereich der Rampen sind schallabsorbierend auszubilden (Absorptionsgrad 0,7 bei 500Hz).
- 5.3 Nebenanlagen
- 5.3.1 Bis zu einer Fläche von maximal 27 m² sind Nebenanlagen, wie z.B. Müllhaushen, Fahrradshuppen, auf den gemäß Ziffer A) 7.5 festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.4.2 Ansonsten sind Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 6 m² innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der gemäß A) 7.3 und A) 7.9 festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.5 Stellplatznachweis
- 5.5.1 Stellplätze für Wohnungen: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel: Stellplätze für Wohnungen: je Wohnung 15 Stellplätze. Hiervon sind 10% oberirdisch als Besucherstellplätze nachzuweisen.
- 5.5.2 Stellplätze für Praxisräume (z.B. Arztpraxis, Heilpraktiker, Krankengymnast etc.) i.S.d. § 13 BauNVO: je 30 m² Nutzfläche: 1 Stellplatz, mind. jedoch 3 Stellplätze
- 5.5.3 Stellplätze für Büros/Verwaltung i.S.d. § 13 BauNVO: je 40 m² Nutzfläche: 1 Stellplatz, mind. jedoch 3 Stellplätze
- 5.5.4 Zur Nutzfläche zählen die Flächen nach DIN 277:2005-02 "Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau", Teil 2, Tabelle Nr. 1 - 6, jedoch ohne Flächen nach Nr. 7, wie z.B. Sanitäräume, Garderoben, Abstellräume, Laborräume etc.
- 5.5.5 Stellplätze für alle sonstigen Nutzungen Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen) sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- 5.6 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf dem unbedeutend notwendigen Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.
- 6. Einfriedungen zu angrenzenden Gehflächenn
- 6.1 Einfriedungen sind nur als Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Oberkante des angrenzenden Gehflächennbelags zulässig.
- 6.2 FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
- 6.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Lichtgraben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
- 6.3 Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Stützmauern sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 6.4 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 6.5 Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten.
- 6.6 Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 6.7 Dachanschlüsse sowie Dachaufbauten, wie z.B. Gabeln oder Überbleibe, sind zulässig.
- 6.8 ABSTANDSFLÄCHEN
- 7.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung der Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.
- 7.2 Abweichend beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den gemäß A) 7.10 gekennzeichneten Außenwänden 9,0m.
- 9. GRUNDSTRECKENBARKEITEN
- 9.1 Die mit GFL gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 867/4 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Fl. Nr. 867/13 zu belasten.

INKRAFTTRETEN

- 1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauBG in Kraft.
- 2. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 8 "Nord-West I", genehmigt am 10.01.1956.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg - AWS - und die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV 2001 - 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 Forderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauherrn, Grundstückseigentümer 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 BauBG wird hingewiesen.
- 4. Wasserhaushalt Nach dem Baugrundgutachten "BV Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage", mplan eG, München, Projekt-Nr. 201631076, vom 08.02.2017, ist eine Versickerung nicht möglich. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg - EWS - in der jeweils gültigen Fassung über eine Regenwasserückhalteanlage in ausreichender Dimensionierung und mit gedroseltem Überlauf in die städtische Kanalisation einzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen. Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. 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 Abwasserbehandlungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Schmutzwasserzuträge nicht auszuschließen sind. Keller und Tiefgaragen sowie Lichtschächte, die Ein- und Ausfahrtrampen der Tiefgaragen und alle Sattelöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Öffnungen an Gebäuden und an der Tiefgarage sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenanläge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, Zufahrtsrampe, Tiefgarage etc.)
- 5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (ABGB) 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. Belange des besonderen Artenschutzes 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 Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten, heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen und ein Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen eines Fachgutachtens (sAp) beurteilt. Im derzeitigen Bestandsgebäude wurden Vorkommen von einer gebäudebewohnenden Vogelart und einer gebäudebewohnenden Fledermausart festgestellt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden in der Folge des Bebauungsplans aber keine maßgeblichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird empfohlen ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um die notwendigen bautechnischen und sonstigen Maßnahmen (z.B. die Einhaltung von Schutzzeiten) durch Nebenbestimmungen (Auflagen) im Genehmigungsbescheid sicherstellen zu können.

Das Entfernen von Fledermauskritischen Bauteilen, wie Holzverkleidungen, Windbrettern usw., sollte entweder im Zeitraum September / Oktober oder im April unter Anwesenheit einer Fledermauskundigen Person erfolgen. Als vorzuziehende Ausgleichsmaßnahme werden in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor dem Abbruch des Gebäudebestandes an der Nord- und Südseite der Transformatorstation Nr. 3595 der Bayernwerk AG, Grundstück Fl. Nr. 867/4, temporär 4 Fledermausflachkästen, angebracht, die als Übergangsquartiere dienen. Diese Übergangsquartiere müssen auch nach dem erfolgten Einbau der dauerhaften Gebäudekästen an den Neubauten mindestens ein weiteres Jahr erhalten bleiben und nutzbar sein. Zusätzlich dazu werden in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde dauerhaft 1 Sperlingskasten sowie 2 Vöhlhöhlen an geeigneten Stellen in der Umgebung des Planvorhabens angebracht.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Zuge dieses Baugenehmigungsverfahrens dem Bauherrn und seine Planer, wenn im Baugenehmigungsverfahren noch bei genehmigungs-freier 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. In jedem Fall sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen, die für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten artspezifischen Schutzzeiten zu beachten und Bauarbeiten so auszuführen, dass Einzelziele und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu Schaden kommen.

Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.

- 9. 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 EEWärmeW wird hingewiesen.
- 10. 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 alte Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- 11. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baupflanzungen 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. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
- 12. Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsbestimmungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- 13. 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-IP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

- 14. Dem Bebauungsplan liegt keine exakte Bestandslagevermessung des Baumbestandes zu Grunde. Die Lage der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde mittels Luftbild bestimmt, vor Ort überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Für die Standorte der Bäume können sich demgemäß Abweichungen in der Örtlichkeit ergeben
- 15. Pflanzenliste, Auswahl von Bäumen und Sträuchern (Empfehlung): Die Auswahl von Art und Mischgröße ist nach den bestehenden Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen. Bei der Auswahl der Baumarten sollten auch die Sicherungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenmeisterkonferenz im Deutschen Städteflieg (GdK) Beachtung finden.

<ul style="list-style-type: none"> 1. Bäume Acer campestre in Sorten z.B. "Elsrijk", Feld-Ahorn Alnus x spaethii, Purpur-Erle Corylus colurna, Baum-Hassel Ginkgo biloba, Ginkgobaum Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche Sorbus intermedia "Brouwers", Schwedische Mehlbeere 	<ul style="list-style-type: none"> Alnus cordata, Italienische Erle Carpinus betulus in Sorten z.B. "Fastigata", Hainbuche Fraxinus ornus "Rotterdam", Blumensche Gleditsia triacanthos "Skyline", Gleditsie Sorbus aria in Sorten, z.B. "Majestica", "Magnifica", Mehlbeere Tilia cordata in Sorten z.B. "Rancho", Stadt-Linde
<ul style="list-style-type: none"> 2. Sträucher Cornus in Arten- und Sorten, Hartriegel Deutzia in Arten und Sorten, Deutzie Lonicera in Arten und Sorten, Heckenkirsche Philadelphus in Arten und Sorten, Falscher Jasmin Ribes alpinum in Sorten, Alpen-Johannisbeere Spiraea in Arten und Sorten, Spierstrauch Weigela in Sorten, Weigete 	<ul style="list-style-type: none"> Corylus avellana - Hasel Eunymus europaeus - Pfaffenhöfchen Ligustrum in Arten und Sorten - Liguster Ribes sanguineum in Sorten, Blut-Johannisbeere Rosa in Arten und Sorten, Rosen Viburnum in Arten und Sorten, Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 08.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 "Westlich Haggemillerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2017 bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2017 hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2017 hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 26.05.2017 bis 26.06.2017 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 26.05.2017 bis 26.06.2017 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 11.07.2017 den Bebauungsplan Nr. 202 in der Fassung vom 11.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt: Ebersberg, den

STADT EBERSBERG
Landkreis Ebersberg
Bebauungsplan Nr. 202
"Westlich Haggemillerstraße"



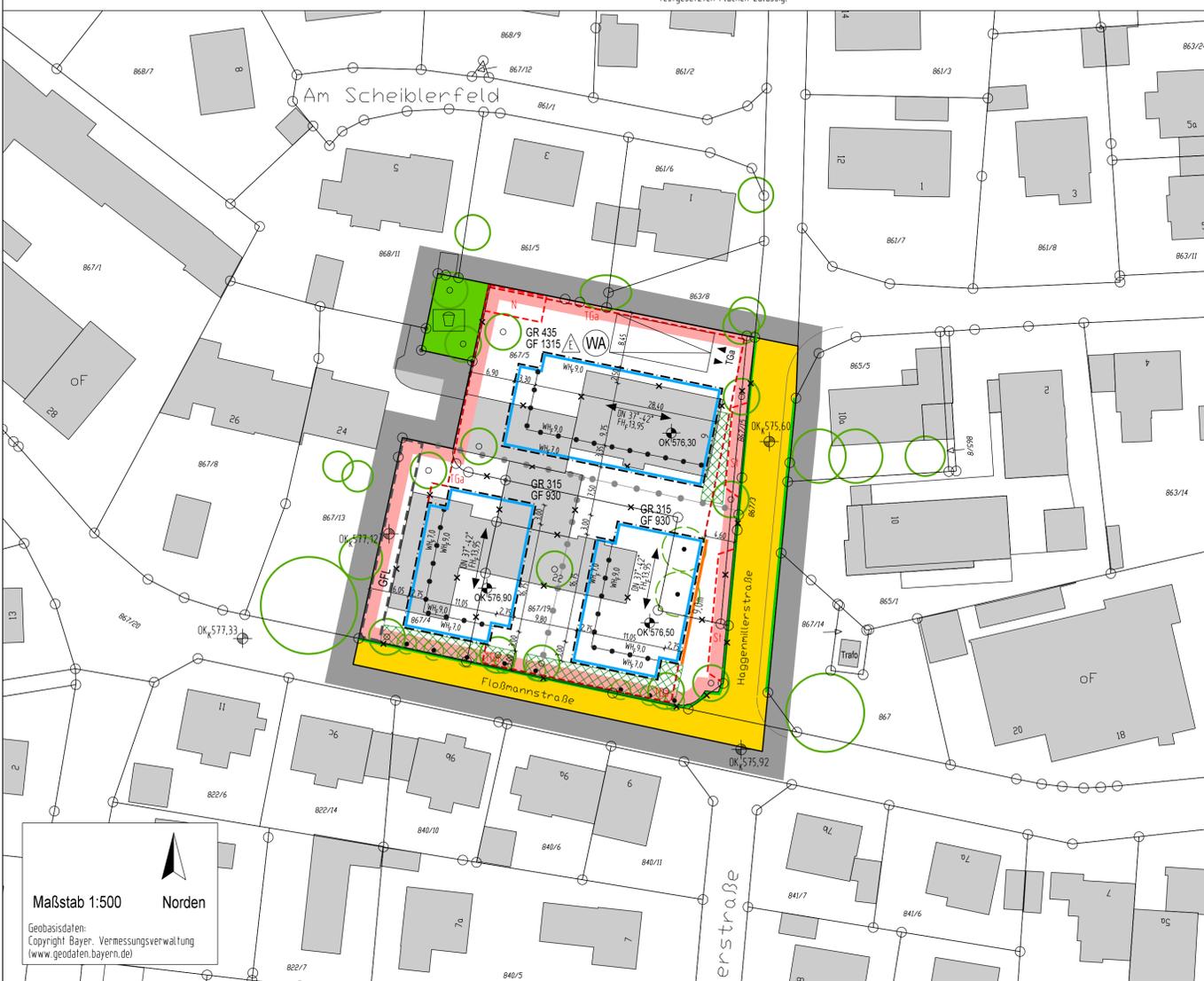
Plandatum: 11.07.2017

Die STADT EBERSBERG erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauBG), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Pflanzenzeichenverordnung (PZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2017 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Ebersberg, den

Erster Bürgermeister Walter Brilmayer

Bebauungsplan: Ferdinand Feier-Kornprobst Architekt und Stadtplaner Fitzweg 19 83071 Stephanskirchen	Grünordnung: Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Sedansstraße 14 81667 München
--	--



Maßstab 1:500 Norden

Geobasisdaten:
Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)