

PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. M. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 228 "Ringstraße" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 79 "Ebersberg Ringstraße Ost".

PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 MU Urbanes Gebiet
2.2 MU 1.1 Teilbaugebiet, z.B. MU 1.1

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3.1 GR 2.160 m² Überbaubare Grundstücksfläche, z.B. 2.160 m²
3.2 GF 8.800 m² Zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 8.800 m²
3.3 WH 13 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 13 m

4 BAUGRENZEN
4.1 Baugrenze

5 GESTALTUNG
5.1 FD Flachdach

6 VERKEHRSLÄCHEN
6.1 Straßenbegrenzungslinie
6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
6.4 Zu- und Ausfahrt

7 GRÜNDORNUNG
7.1 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
7.2 Dachbegrünung herstellen
7.3 Spielplatz

- 8 SONSTIGES
8.1 D.A.U.G. Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
8.3 St Stellplätze
8.4 M Aufstellflächen für Müll
8.5 Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung
8.6 564.7 Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN, z.B. 564.7 m
8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
8.8 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.2 und D.10.3
8.9 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.1, D.10.3 und D.10.4
8.10 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4
8.11 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4
8.12 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4
8.13 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.10.4
8.14 Durchgang
8.15 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
1 angrenzender Bebauungsplan mit Nummer
2 vorgeschlagene Form der Baukörper
3 Gebäudebestand
4 zu entfernendes Gebäude
5 aufzuhende Grundstücksgrenze
6 Grundstücksgrenze
7 Flurstücknummer, z.B. 634
8 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
9 vorgeschlagener Standort für Bäume
10 Freifläche für Kindertagesstätte
11 Leitungsschutzzone

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet
1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt mit den Teilbaugebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3.
1.2 Das MU 1.1 umfasst neben den Flächen hinter der, östlich entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ verlaufenden Straßenbegrenzungslinie auch den nördlichen Bereich mit Flächen für Stellplätze und zu begründende und zu beplantende Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
1.3 Das MU 1.2 umfasst neben den Flächen hinter der, östlich entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ verlaufenden Straßenbegrenzungslinie auch den südlichen Bereich mit Flächen für Stellplätze und zu begründende und zu beplantende Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ringstraße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
1.4 Das MU 1.3 umfasst neben den Flächen mit Flächen für Stellplätze und zu begründende und zu beplantende Flächen hinter der westlichen Straßenbegrenzungslinie der, östlich im Planungsgebiet an der Ringstraße angrenzenden Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ auch die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kolpingstraße und der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.
1.5 Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
1.6 Die gem. § 6a Abs. 2 Ziff. 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelawirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe) sowie Anlagen für soziale Zwecke, wie eine Kinderbetreuungseinrichtung, sind in den Teilbaugebieten MU 1.1 und MU 1.2 ausgeschlossen.
1.7 Im MU 1.3 sind Wohnnutzungen ausschließlich als betreutes Wohnen sowie Mitarbeiterwohnungen zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen allgemein ausgeschlossen.
1.8 Die gem. § 6a Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im MU 1.3 nur ausnahmsweise und nur beschränkt auf das Erdgeschoss zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im MU darf die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch die mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Balkone wie folgt überschritten werden:
- MU 1.1 um 90 m²
- MU 1.2 um 90 m²
- MU 1.3 um 380 m²
2.2 Im MU darf die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen) um 50% überschritten werden.
2.3 Darüber hinaus darf im MU die Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wie folgt überschritten werden:
- MU 1.1: um 65% der gemäß Planzeichnung zulässigen Grundfläche im MU 1.1
- MU 1.2: um 60% der gemäß Planzeichnung zulässigen Grundfläche im MU 1.2
- MU 1.3: um 40% der gemäß Planzeichnung zulässigen Grundfläche im MU 1.3
2.4 Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
2.5 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand.
2.6 Im MU 1.1 und MU 1.2 beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf den Höhenbezugspunkt 573,4 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).
2.7 Im MU 1.3 beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf den Höhenbezugspunkt 564,7 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).

3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im MU darf die der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg zugewandene Baugrenze durch Vordächer in Eingangsbereichen um bis zu 3,0 m beschränkt auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.
3.2 Im gesamten MU dürfen Baugrenzen durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50% der Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden.
3.3 Im gesamten MU dürfen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,2 m auf maximal 60% der Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden.
3.4 Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für bauliche Anlagen unter Geländeoberfläche dürfen durch erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtschächte um bis zu 1,0 m Tiefe beschränkt auf maximal 10% der Außenkantenlänge der unterbauten Flächen überschritten werden.

4 Nebenanlagen und Stellplätze

- 4.1 Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze, Spielplätze und Wege.

5 Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrtsbereiche

- 5.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und er gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen bleiben davon unberührt.
5.2 Tiefgaragen sind ausschließlich von der Kolpingstraße aus zu erschließen.
5.3 Die Entlüftungen von Tiefgaragen müssen einen Mindestabstand von 4,5 m von offenbaren Fenstern und nutzbaren Freibereichen, wie z.B. Spielbereichen, Terrassen und Ruhezoneneinhalten.

6 Gehrechtsflächen

- 6.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Ringstraße und der Straßenbegrenzungslinie an der Kolpingstraße ist eine durchgängige Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der in der Planzeichnung dargestellten Gehrechtsfläche kann abgewichen werden, wenn gewährleistet wird, dass diese durchgängig eine Breite von 2 m aufweist.

7 Abstandsflächen

- 7.1 Zwischen der südlichen Baugrenze des MU 1.1 mit einer zulässigen Wandhöhe von 13 m und der nördlichen Baugrenze des MU 1.2 mit einer zulässigen Wandhöhe von 13 m bestimmen die im Bebauungsplan zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen das Maß der Abstandsflächenentfernung. Entlang dieser Fassaden sind im Erdgeschoss Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung über Fenster an einer anderen Fassadenseite gesichert werden kann.
7.2 An den übrigen Baugrenzen gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

8 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 8.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 5° zulässig.
8.2 Bei Flachdächern dürfen Dachaufbauten einschließlich technischer Anlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem max. 3,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
8.3 Im MU sind je Teilbaugebiet auf mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie herzustellen und mit einer externen Dachbegrünung zu kombinieren. Dachflächen sind geeignet, soweit sie nicht mit technischen Dachaufbauten belegt sind oder der Be- und Entlüftung oder Belichtung dienen.
8.4 Dachaufbauten dürfen im MU 1.1 und MU 1.2 einen Anteil von 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
8.5 Dachaufbauten dürfen im MU 1.3 einen Anteil von 50% der geeigneten Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im MU 1.3 am Gebäude im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss an der der Kolpingstraße zugewandten Fassade in einer Größe von 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
9.2 Werbeanlagen sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegendes Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10 Immissionschutz

- 10.1 Um Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen A.8.9 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
10.2 Um Belüften notwendige Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind an den mit Planzeichen A.8.8 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
10.3 Von D.10.1 und D.10.2 kann abgewichen werden, wenn:
a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschutzbereich von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält oder
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Frallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden oder
c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. Mechanische Lüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten. Die Alternative c. ist für Bettenräume in Krankenanstalten, Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen an den mit Planzeichen A.8.9 gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
10.4 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges erreichen.
o Spalte 1 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen
o Spalte 2 Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume
o Spalte 3 überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
o Spalte 4 Bettenräume von Krankenanstalten und Sanatorien

Table with 5 columns: Fassadenkennzeichnung, Spalte 1, Spalte 2, Spalte 3, Spalte 4. Rows include A.8.9, A.8.10, A.8.11, A.8.12, A.8.13 gem. Planzeichnung with corresponding R'w,ges values.

10.5 Die Abdeckungen der Regenrinnen von Tiefgaragenrampen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

- 10.6 Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und müssen auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordagiellänge von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche bzw. Absorptionsgrad alpha_w >= 0,5) absorbierend ausgekleidet werden.
10.7 Der gem. A.8.14 gekennzeichnete Durchgang muss mit zwei versetzten Wandelementen ausgestattet werden, so dass kein direkter Schalleintrag von der S-Bahnstrecke im Osten in den Innenhof im Westen erfolgen kann. Das Wandelement muss eine Schalldämmung von mindestens R_w = 20 dB aufweisen.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen.

12 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 12.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, die zur Einfügung des Gebäudes, der Stellplätze und der Freiflächen in die Topografie erforderlich sind.

13 Grünordnung

- 13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in ihrer Wuchsrordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.5 zu entsprechen.
13.2 Die gem. Ziff. A.7.1 als zu begrünen und zu beplanten festgesetzten Flächen sind max. zu 60% als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 40% mit einer Bepflanzung mit einem Kräuteranteil von mind. 50% (z.B. blütenreiche Wiesenansaat) in Kombination mit Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
13.3 Wege und Erschließungsflächen, Spielplätze, Terrassen, Fahrradstellplätze sowie Freiflächen für eine Kindertagesstätte sind innerhalb der gem. Ziff. A.7.1 als zu begrünen und zu beplanten festgesetzten Flächen auf bis zu 30% der Fläche zulässig.
13.4 Insgesamt sind im Planungsgebiet mind. 40 standortgerechte Laubbäume und mind. 50 heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D.13.5 zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.
13.5 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm.
- Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- Kletterpflanzen: 3 x verpflanzt mit Topftollen
13.6 Für Baumpflanzungen außerhalb von Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe) herzustellen. Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdruckunabhängigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² einzuhalten. Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrtschäden und vor Verdichtung zu schützen.
13.7 Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mind. 24 m² mit 1,2 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- 13.8 Die geeignete Dachfläche ist zu begrünen. Dachflächen sind geeignet, soweit sie nicht mit technischen Dachaufbauten belegt sind oder der Be- und Entlüftung sowie der Belichtung dienen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 20 cm vorzusehen. Für die zu begründende Dachfläche sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50% zu wählen. Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
13.9 Stützwände sind ab einer Höhe von 60 cm mit ausdauernden Kletterpflanzen gem. D.13.5 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
13.10 Erschließungsflächen in den Baugruben sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdruckstabil mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen. Untergeordnete Wege, Feuerwehrausfahrflächen, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rosenpflaster, Rosengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

14 Maßnahmen gegen Starkregeneinschläge

- 14.1 Lichtschächte, Tiefgaragen und Kellerschächte sind wasserdicht auszubilden und aufreißsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründeten, dass ein Grundwasseranlauf zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Belüftete Grundwasserablassungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserablassungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzugeben bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.
14.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
14.3 Die Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so zu gestalten, dass Infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

- 2.1 Die zu fällenden Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lage- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen. Gleiches gilt für den Abriss von Bestandsgebäuden.
2.2 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, insekten- und fliedermaustfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfliederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind. Der Einsatz von Bewegungsmeldern, anstößt von dauerhafter Gebäudebeleuchtung, wird empfohlen.
2.3 Um ein erhebliches erhöhtes Risiko von Vogeleinschlag zu vermeiden, sind an Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder das freie Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Zum Beispiel sind halbrtransparente Materialien wie z.B. Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen. Für die Beurteilung des Vogelschlagsrisikos wird die Bewertung anhand des Schemas in „Vermeidung von Vogeleinschlag an Glasflächen“ (LAG VSW, Stand Februar 2021) empfohlen.

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinragen, sind diese wasserdicht auszubilden und aufreißsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründeten, dass ein Grundwasseranlauf zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Bei der Technischen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

6 Altlasten

- 6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bay80dSchG).

7 Baumschutz

- 7.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-IP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sollen in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

8 Freilächgestaltung

- 8.1 Im Bereich von Spielplätzen und von Altenwohnheimen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen -jeweils neueste Fassung- mit einer Einstufung von "stark giftig", "giftig" und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

9 Pflanzliste

- 9.1 Für die Wahl der Baumarten wird die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) empfohlen.
9.2 Sträucher
Cornus sanguinea Blutroter Hartfrieel
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata Zweiflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rosa canina Hund's-Rose
Viburnum opulus Gewöhnliche Schneeball

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume und Sträucher zulässig.
9.3 Pflanzsicherung für die Dachbegrünung
Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugelköpfliger Lauch, Färbekamille, Färb-Meier, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Gäulkeie, Purpurgäulkeie, Natfarnkopf, Ysop, Fenchelke, Sand-Fingerkraut, Große Brunnelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Felthenne, Gewöhnlicher Thymian.

10 Immissionschutzfachliche Hinweise für den Bauvortrag

- 10.1 Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Ebersberg eingesehen werden.
10.2 Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Ebersberg unaufgefordert ein Nachweis nach D.10.1 bis D.10.7 vorzulegen.
10.3 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen D.10.1 bis D.10.5 abgewichen werden, wenn schallschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.
10.4 Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des zulässigen Abschlags von 5 dB nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN4109-02:2018-01 für den Schienenverkehr (Prognose 2030:DT) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein urbanes Gebiet (MU) in Bezug auf den zulässigen Gewerbelärm.
10.5 Der zulässige Abschlag nach DIN 4109-2:2018, Kapitel 4.4.5.3 von 5 dB wird als sehr hoch angesehen. Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile mit dem zuständigen Architekten/Bauphysiker dahingehend abzustimmen.
10.6 Neben dem einzeitigen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_w) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_w“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Verkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_w – Werts erfüllt wird.
10.7 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonartig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

11 Denkmalschutz

- 11.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

12 Leitungsschutz

- 12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen übergeordnete Gas- und Wasserleitungen, die im Zuge des Bauvorhabens erhalten werden. Die dafür hinweislich dargestellten Leitungsschutzzonen betragen für Bebauung, Auf- bzw. Abgrabungen sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- bei Gasleitungen jeweils 2 m beidseits der Trassenachse
- bei Wasserleitungen jeweils 2,5 m beidseits der Trassenachse

13 Hausanschlüsse

- 13.1 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

14 Sonstiges

- 14.1 Alle zitierten DIN liegen im Rathaus der Stadt Ebersberg zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.03.2024 hat in der Zeit vom 17.04.2024 bis 17.05.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.03.2024 hat in der Zeit vom 17.04.2024 bis 17.05.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2024 bis 15.01.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2024 bis 15.01.2025 öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2025 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2025 als Satzung beschlossen.

Stadt Ebersberg, den ... 06.02.2025 ...
Ulrich Proskel (Siegel)
Ulrich Proskel - Erster Bürgermeister
Stadt Ebersberg, den ... 06.02.2025 ...
Ulrich Proskel (Siegel)
Ulrich Proskel - Erster Bürgermeister
Stadt Ebersberg, den ... 06.02.2025 ...
Ulrich Proskel (Siegel)
Ulrich Proskel - Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 228 "Ringstraße"

Flurnummer 634, 732, 732/1 (teilweise), 634/8 (teilweise)

PLANVERFASSER:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München