

STADT EBERSBERG

FRIEDENSEICHE VIII

Erläuterung und Begründung

10.05.2022

Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Ebersberg möchte in diesem Stadtteil im Anschluss an bereits bebaute Wohngebiete weitere Wohnsiedlungsflächen entwickeln und bereitstellen. Aufbauend auf die Aussagen des aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung und weiterentwickelt aus dem ausgewählten städtebaulichen Entwurf im Rahmen des Plangutachtens für dieses Gebiet (2016) soll nun eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungs- und Grünordnungsplans erstellt werden, die konkretes Baurecht für eine differenzierte (Wohn-)Bebauung schafft, abgestellt auf unterschiedliche Wohnformen und unterschiedliche Wohnbauparzellen für ein breites Spektrum von Bau- und Siedlungswerbern aus dem Stadtgebiet und auch von außerhalb.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Ebersberg, nördlich der Elsa-Plach-Straße bzw. westlich der Erika-Schienagel-Straße in unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Siedlungsgebiete.

Das Planungsgebiet ist 2,26 ha groß und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ebersberg:

830, 831/5, 832 tw., 1607, 1607/12, 1607/14, 1833, 1836, 1837, 1838 tw., 1851 tw., 3085.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist lediglich über einen Feldweg erschlossen. Entlang der Elsa-Plach-Straße befinden sich im Planungsgebiet Längsstellplätze und eine befestigte Fläche für Müllcontainer.

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Süden von der Elsa-Plach-Straße, im Westen von der Staatstraße „Zur Gass“, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Osten von der Wohnsiedlung an der Erika-Schienagel-Straße.

Örtliche Gegebenheiten

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 10 m von 575 m. ü. N.N. auf 565 m ü. N.N.

Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden schließt Wohnbebauung an, in offener Bauweise, mit 2 bis 4 Geschossen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg bereits für eine Wohnbauentwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Süden und Osten schließen weitere Allgemeine Wohngebiete (WA) an.

Im Nordosten ist eine Grünfläche ausgewiesen.

Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen / Außenbereiche an. Weiter im Süden ist ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel ausgewiesen. Südlich des Planungsgebietes ist eine Erschließungsstraße (Elsa-Plach-Straße) dargestellt, im östlichen Planungsbereich eine weitere Verkehrsstraße als Verbindung zwischen der Erika-Schienagel-Straße im Nordosten und der Josef-Brendle-Straße im Süden.
Im Westen verläuft die Gemeindeverbindungsstraße „Zur Gass“.

Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

Im Bebauungsplan ist eine Bau- und Erschließungsstruktur festgesetzt, die die vorhandene Siedlungsstruktur fortsetzt, in einem oder in mehreren Schritten realisierbar ist und die eine weitere Entwicklung nach Norden offen hält.

Es ist eine Siedlungsstruktur geplant, gegliedert in überschaubare Einzelquartiere mit guter Orientierung und guter Erreichbarkeit in flächensparender Bauweise, wirtschaftlicher Erschließung und guter Durchgrünung.

Im Süden und Osten sind Baufelder definiert für Mehrfamilienhäuser in Anlehnung und Fortsetzung bereits vorhandener Geschosswohnungsbauten mit drei bzw. vier (Voll)Geschossen und entsprechenden Freiflächen / Abständen zum Bestand. Für diese Wohngebäude sind die notwendigen Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen vorgesehen, um entsprechende Frei- bzw. Grünflächen als attraktives Wohnumfeld zu ermöglichen; Besucherparkplätze, Fahrradabstellplätze und weitere Nebenanlagen oberirdisch.

In der Gebietsmitte sind verdichtete Familienhäuser in Form von Reihen- und Kettenhäusern vorgesehen, die in ihrer flächensparenden Parzellenstruktur und –größe bezahlbaren Siedlungsgrund für Einzelbebauung bzw. für gemeinschaftliches Bauen schaffen können.

Bei den Kettenhäusern sind die notwendigen Stellplätze oberirdisch ‚zwischen‘ den Wohngebäuden geplant, bei den Reihenhäusern in Verbindung mit den Tiefgaragen der Geschosswohnungsbauten im Süden jeweils unter den Gebäuden bzw. unter den Gartenflächen.

Aufgrund der kompakt festgesetzten Grundflächen dieser Haustypen sollen hier drei (Voll-) Geschosse zulässig sein.

Im nördlichen und westlichen Planungsbereich sind freistehende Familienhäuser geplant, die die jeweils vorhandene Baustruktur fortsetzen und mit ihrer 2-geschossigen Bauweise und einem größeren (grünen) Garten einen angemessenen ortsbezogenen Siedlungsrand bilden.

Die grünplanerische Gestaltung unterstreicht die Charakteristik des städtebaulichen Entwurfs in seiner kompakten Anordnung der Wohngebäude. Während im Osten und Süden des Plangebiets Bebauung anschließt, wurde angrenzend an die Straße „Zur

Gass“ im Westen und an die offene Landschaft im Norden auf einen sanften Übergang durch breite Grünflächen geachtet. Der Quartiersplatz befindet sich an der Schnittstelle zur bestehenden Wohnbebauung im Osten und soll für die Bewohner einen zentralen Treffpunkt darstellen.

Im Gegensatz zur sich fortsetzenden eher ländlich geprägten Gestaltung der Freiräume, ist die Gestaltung des Quartiersplatz, als Mitte, eher städtisch. Auf den entstehenden Aufenthaltsflächen im Freien ist auch das Baurecht für ein kleines Gemeinschaftshaus (z.B. überdachter Sitzbereich o.ä.) vorgesehen. In diesem Gemeinschaftshaus können E-Bike-Landestationen installiert werden.

Das geplante Fußwegesystem des neuen Wohnquartiers soll insbesondere nach Osten und Süden zu der bestehenden Bebauung erfolgen. Ziel ist es ein Grünraum- und Wegesystem zu entwickeln, von denen auch die Bewohner der umgebenden Quartiere profitieren.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über ein neues, differenziertes Verkehrserschließungssystem, das an bestehende Erschließungsstraßen anschließt und über vorhandene Erschließungsstraßen.

In einem parallel durchgeführten Verkehrsgutachten wurde die Belastungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsstraßen überprüft.

Denkbare konkrete verkehrsordnungsrechtliche Regelungen für diese vorhandenen Verkehrsstraßen werden in diesem Gutachten in Varianten vorgestellt - zu Findung einer optimalen Verkehrsregelung für das neue Wohnbaugebiet und für die anschließenden Bauquartiere.

Grundsätzlich ist die Belastungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsstraßen durch zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet im Gutachten aufgezeigt.

Die (Verkehrs-) Erschließung erfolgt in 4 nord-südlich verlaufenden verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen bzw. Wohnstraßen mit entsprechender leitungsgebundener Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Straßenraum:

Die Verlängerung der „Josef-Brendle-Straße“ im Osten und drei neue Erschließungsstraßen im Westen.

Im Süden münden diese Erschließungsstraßen in die „Elsa-Plach-Straße“.

Im Norden werden die drei neuen Erschließungsstraßen durch einen (für Sonderfahrzeuge befahrbaren) Rad- und Fußweg verbunden.

Die Erschließungsspanne (Verlängerung „Josef-Brendle-Straße“) ist als verkehrsberuhigte Straße vorgesehen. Der Fußgängerbereich ist integriert. Östlich an diese Erschließungsspanne angelagert sind Parkbuchten für Besucher des Quartiers markiert.

Im Sinne der Nachhaltigkeit steht das Regenwassermanagement im Vordergrund, die Versickerung des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Regenwassers wird als gestalterisches Element genutzt. Am westlichen Rand bleibt der Wirtschaftsweg zur Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorläufig bestehen, ebenso die landwirtschaftlichen Nutzflächen -vorläufig als öffentliche Wiesenflächen ausgewiesen. Damit ist ein grüner Siedlungsrand formuliert.

Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn weitere Grundstücke im Norden beplant werden können, wird diese Situation zu Gunsten weiteren Baurechts für Wohngebäude geändert werden.

Insgesamt ist die städtebauliche Struktur auf eine weitere Bauentwicklung nach Norden hin ausgelegt, mit ähnlichen Bauabschnitten wie in diesem ersten Bauabschnitt.

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO)

Abgestellt auf die geplante bauliche Nutzung wird für den Planungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Es wird damit die vorhandene Siedlungsstruktur im Osten und Süden nach Westen zur freien Landschaft hin fortgesetzt.

Das geplante Wohngebiet soll vorwiegend d. Wohnen dienen (§ 4 Abs. 1 u. 2 Bau NVO) Es sollen deshalb die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 Bau NVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 Bau NVO).

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baufelder (Baugrenzen und Baulinien), durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch max. zulässige Wandhöhen (OK vorh. Gelände bis zur Traufe) und durch die max. zulässige Anzahl der (Voll-) Geschosse bestimmt.

Es sind diesbezüglich Festsetzungen getroffen für (Haupt-) Wohngebäude und für Nebengebäude (z.B. Tiefgaragenabfahrten, Fahrradstellplätze, Müll o.ä.).

max. Wandhöhen bei eingeschossigen Gebäuden	(I):	3,0 m
max. Wandhöhen bei zweigeschossigen Gebäuden	(II):	6,5 m
max. Wandhöhen bei dreigeschossigen Gebäuden	(III):	10,0 m / 11,0 m
max. Wandhöhen bei viergeschossigen Gebäuden	(IV):	13,0 m
max. Grundflächenzahl bei freistehenden Familienhäusern:	0,35	Übergang zur freien Landschaft
max. Grundflächenzahl bei Mehrfamilienhäusern:	0,5	verdichtete Bauweise

max. Grundflächenzahl bei Ketten- und Reihenhäusern: 0,4 / 0,5

Die Bauräume für Stellplätze in Tiefgaragen sind auf die erforderliche Stellplatzzahl der darüberliegenden Wohneinheiten ausgelegt mit entsprechendem Planungsspielraum.

Durch die zulässige Unterbauung der Grundstücke für die Reihenhäuser und für den Geschosswohnungsbau mit entsprechende Tiefgaragen kann die Grundflächenzahl in diesen Bereichen nach üblicher Berechnungsmethode über 0,8 liegen. Durch eine festgesetzte Mindestdicke des Bodenaufbaus oberhalb der Tiefgaragen in den Freibereichen von mind. 0,6 m soll die Funktionsfähigkeit der Böden in diesen Freibereichen gewährleistet werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl über die angegebenen Werte (hier 0,5) hinaus - auch über einen Wert von 0,8 hinaus - wird mit dem städtebaulichen/verdichteten Entwurf begründet. Die lediglich unterbauten Freiflächen müssen bei entsprechendem Bodenaufbau und Begrünung bei der Berechnung der Grundflächenzahl (2) nicht berücksichtigt werden. Bei dieser Berechnungsmethode können dann in den betroffenen Bauquartieren die angegebenen Oberwerte für die GRZ eingehalten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien u. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Für die verschiedenen Bauparzellen werden unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

Offene Bauweise: zulässig sind hier nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt für die (Ein-)Familienhäuser im Westen und Norden sowie für die Mehrfamilienhäuser im Süd-Osten.

Geschlossene Bauweise: zulässig sind hier nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand d.h. mit beidseitigem Grenzanbau mit Brandwand (G), bei Endtypen ohne Grenzabstand (G°).

Abweichende Bauweise: Für die Kettenhäuser in Gebietsmitte wird abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. einseitiger Grenzanbau ohne Abstandsflächen mit dazwischenliegenden Garagen.

Baulinien: An Baulinien ist anzubauen, um eine städtebaulich freiräumliche qualitätsvolle Situation zu schaffen, ein Zurückweichen bei untergeordneten Bauteilen bis zu 1,50m ist zulässig.

Baugrenzen: Die Baugrenzen definieren das Baufeld für Hauptgebäude und Nebengebäude, ein Hervortreten untergeordneter Bauteile ist bis zu 1,50m ist zulässig.

Abstandsflächen: Grundsätzlich sind Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten. Grenzgaragen sind zulässig. Bei abweichender und geschlossener Bauweise entfallen die seitlichen Abstandsflächen.

Flächen für Stellplätzen und Garagen mit Ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Raumwirksame PKW-Stellplätze (Garagen und Carports) sollen zugunsten einer maximierten Freiflächengröße nur innerhalb der Baufelder zulässig sein. Offene Stellplätze sind in den markierten Bereichen zulässig und sind abgestellt auf die jeweilige Hausplanung verschiebbar.

Für die Einfamilienhäuser am nördlichen bzw. westlichen Siedlungsrand sowie für die Kettenhäuser in Gebietsmitte sind Garagen in Baufeldern und offene Stellplatz im Gebäudevorfeld festgesetzt.

Für die Reihenhäuser im Osten sind Stellplätze in einer Quartierstiefgarage unter den Reihenhäusern festgesetzt – mit gemeinsamer Erschließung mit der TG für den Geschosswohnungsbau im Südosten.

Zusätzlich sind Besucherstellplätze vor den Reihenhäusern zulässig.

Für die Geschosswohnungsbauten im südlichen bzw. im östlichen Planungsbereich sind entsprechende Tiefgaragen zulässig und festgesetzt, in ausreichender Größe mit jeweiligen TG Zufahrten von den Wohnstraßen her.

Zusätzlich sind diesen Geschosswohnungsbauten am öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze und auch behindertengerechte Stellplätze zugeordnet.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze der beiden westlichen

Geschosswohnungsbauten kann auch in der östlichen TG für den

Geschosswohnungsbau und die Reihenhäuser erfolgen.

Entsprechende (private) Wegeverbindungen sind zulässig (und eingeplant).

Die Grundfläche für diese TG entsprechend groß.

Besucherparkplätze oberirdisch am Straßenrand.

Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dachgestaltung ist abgestellt auf diesen Siedlungsbereich „zwischen Stadt und Land“, einem Bereich also, der überleitet von (vorh.) städtischer Bebauung hin zum Landschaftsraum.

Die Dachgestaltung ist deshalb differenziert festgesetzt:

Flachgeneigte Satteldächer für alle Wohngebäude und für Garagen bei den Einfamilienhäusern am Siedlungsrand. Flachgeneigte Satteldächer für die Wohngebäude in Gebietsmitte.

Begrünte Flachdächer für Garagen und eingeschossige Nebengebäude in Gebietsmitte.

Im Sinne einer möglichst ruhigen Dachlandschaft sind störende Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Solaranlagen, in der Dachfläche liegend, sollen zulässig sein.

Weitere Festsetzung zur Gestaltung bzw. Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dachflächen sind getroffen um das Planungsziel einer quartiersbezogenen ruhigen Dachlandschaft nicht zu stören und insgesamt eine möglichst ruhige Baukörpergestaltung in diesem Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Installation entsprechender Solarflächen auf nutzbaren Dachflächen im Quartier ist durch eine Wirtschaftlichkeitsanalyse von Photovoltaik-Anlagen hinterlegt

und begründet. Damit kann in diesem Siedlungsbereich ein angemessener Beitrag zu einer zeitgemäßen Energieversorgung im Quartier realisiert werden.

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Flachdächer sind auf mindestens 80% der Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Neben einem nachhaltigen Umgang mit der Fläche gewährleistet die Begrünung der Dächer auch den Schutz anderer Güter. Im Sinne einer nachhaltigen Verwendung von Rohstoffen sorgt sie mit Hilfe ihre dämmenden Wirkung für die Einsparung von Energiekosten genauso wie für eine Verlängerung der Lebensdauer des darunter liegenden Daches. Durch ihre Funktion, Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Bepflanzung darüber hinaus langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Insbesondere im Hinblick auf zu erwartende klimatische Veränderungen kommt diesem Effekt eine große Bedeutung zu.

Auch die Schaffung von neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten wird mittels einer Dachbegrünung möglich.

Ein ebenso positiver Effekt dieser Dachbegrünungen wird auch die Wasserrückhaltefunktion sein.

Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Es sind Festsetzungen getroffen zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes der Baukörper.

Höhenlage der Gebäude

Die Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Die Höhenlage ist auf die zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

Geländegestaltung

Die Freiflächengestaltung ist so zu planen, dass das vorhandene natürliche Gelände möglichst erhalten bleibt.

Die Hauszugänge bzw. OK FB Erdgeschoss sind mindestens 15 cm über der zugehörigen Straßenoberkante zu legen, um den Wasserabfluss bei entsprechenden Starkregenvorfällen zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Sinne einer flächensparenden Bauweise reduziert ausgewiesen auch im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes – verkehrsberuhigt. Die Materialzulässigkeit ist auf einen optimierten Wasserhaushalt abgestellt. Das Verkehrserschließungskonzept im Planungsgebiet ist so ausgelegt, dass alle Versorgungsfahrzeuge insbesondere auch Müllfahrzeuge alle Bauparzellen erreichen können ohne rangieren bzw. ohne Rückwärtsfahrten.

Grünordnung

Für das Planungsgebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Schaffung eines vielfältig nutzbaren Quartiersplatz
- Gestalterische und funktionale Kombination im Umgang mit der Retention bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser
- Ökologisch wertvolle Gestaltung der Grün- und Freiflächen am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft
- Anbindung an das bestehende Wege- und Freiraumsystem
- Sparsame Nutzung des Bodens mit möglichst geringer Versiegelung der Grundstücke

Die öffentlichen Grünflächen am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft sind als artenreiche Wiesenflächen herzustellen, um den Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlichen Feldern sanft zu gestalten. Eine Ansaat mit autochthonem Saatgut schafft eine ökologische Aufwertung und fördert die Biodiversität. Die Fläche soll durch zweimalige Mahd pro Jahr gepflegt werden. Eine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht vorgesehen, um negative Auswirkungen auf den Boden, das Klima und die Biodiversität zu verhindern.

Die privaten Grünflächen sind wie die öffentlichen Grünflächen zu gestalten und zu pflegen, außer sie sind als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern festgesetzt.

Einen weiteren Bestandteil des grünplanerischen Konzeptes stellt der Einklang der Baumaßnahmen mit der Natur da. In diesem Sinne ist der Spielplatz im Übergang zur offenen Landschaft im Norden angeordnet. Die Fläche ist parkartig zu gestalten und zu begrünen sowie als intensiv nutzbare Wiesenfläche herzustellen. Aufgrund ihrer intensiven Nutzung ist die Mahd pro Jahr und die Düngung unbeschränkt zulässig. Um eine Eingrünung der Wohnwege zu erreichen, werden Baumpflanzungen in den Vorgartenzonen sowie auf den Baugrundstücken festgesetzt. Pro 60 m² Vorgartenzone der Reihen- und Kettenhäuser und je 100 m² der nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum / Obstbaum gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Festsetzung standortgerecht ermöglicht langfristig eine Anpassung

der Bepflanzung an sich verändernde klimatische Verhältnisse. Aus diesem Grund sind Serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thuja als Bepflanzungselemente auf den Privat- und Baugrundstücken nicht zugelassen, da es sich bei ihnen um keine heimischen und damit standortgerechten Laubbäumen handelt.

Zur Unterstützung der Begrünung der Baugrundstücke sind befestigte Terrassen und Fußwege auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren und wasserdurchlässig herzustellen. Dies begünstigt eine direkte Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück.

Entlang der verschiedenen Straßenräume sind unterschiedliche Einzelbäume festgesetzt. Die nördliche Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung in direkter Nähe zum Quartiersplatz wird gerahmt durch die Baumart „*Sorbus aria*“. Entlang der Nord-Süd-Erschließungsstraßen sind „*Prunus avium* und *Sorbus aucuparia*“ vorgesehen und für die Obstbaum-Allee an der „Zur Gass“ die Apfel-Baumart „*Malus Art*“. Aus funktionalen Gründen können die Standorte der Einzelbäume um 5 m von der Darstellung im Plan abweichen.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölze zulässig, da sie an die Standortgegebenheiten angepasst sind und somit gut wachsen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und um ein einheitliches Grünkonzept umzusetzen, bei Abgang in der bestehenden Wuchsordnung und Mindestqualität der Artenlisten zu ersetzen und zu pflegen. Bei den Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen ist es nach den gültigen Verkehrsvorschriften erforderlich, durch eine Aufastung der Bäume und der Beschränkung einer Maximalhöhe von 0,80 m bei Sträuchern, Sichthindernisse zu vermeiden.

Die zum Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Blütensträuchern, Gehölzen und Obstgehölzen der Wuchsordnung II – III herzustellen. Die Festsetzung standortgerecht ermöglicht langfristig eine Anpassung der Bepflanzung an sich verändernde klimatische Verhältnisse.

Die Beschränkung auf die Wuchsordnung II – III sichert, dass die Gehölze und Sträucher nicht zu groß werden und der erforderliche Abstand zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden kann. Um eine Begrünung über das ganze Jahr zu ermöglichen, sind sowohl sommer- als auch wintergrüne Arten zulässig. Die vorgeschriebene Pflanzung von einem Strauch pro 1,5 m² in den festgesetzten Bereichen sichert eine dichte Begrünung, außerdem ist ihre Qualität durch die Festsetzung der Pflanzung nach Artenliste 2 gewährleistet. Die Pflanzung der Gehölze auf den Flächen in einem Mindestabstand von 5 m und einem Maximalabstand von 7 m zueinander ermöglicht eine optische Gliederung und Ordnung der Baumpflanzungen, die auch bei Abgang wiederherzustellen ist.

Grundsätzlich ist die festgesetzte Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten. Für alle Pflanzungen gilt außerdem, dass sie spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen haben. Dies bezweckt eine rasche Umsetzung des grünordnerischen Konzepts. Sollte es zum Ausfall von Pflanzungen kommen, sind sie entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen in der genannten Pflanzqualität nach zu pflanzen, um eine einheitliche Grüngestaltung zu erreichen.

Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben, um den grünordnerischen Zielen nicht zu widersprechen und ein einheitliches und gepflegtes Erscheinungsbild der Grünflächen im gesamten Plangebiet zu erzielen. Dabei ist der Freiflächengestaltungsplan Teil der Genehmigungsplanung. Ebenso qualifizierte Be- und Entwässerungspläne. Im Freiflächengestaltungsplan sollten auch die Aufstellflächen für Wertstoffbehälter eingezeichnet werden.

Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Beginn der Baumaßnahme in seiner ganzen Stärke abzuschieben, in Mieten von max. 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe aufzusetzen und mit Leguminosen bis zur Wiederverwendung anzusäen.

Einfriedungen

Im Planungsgebiet sind Einfriedungen und Einzäunungen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig, um im Gegensatz zu den privaten Gärten abseits der Straße, die Vorgärten als sanften Übergang zum öffentlichen Straßenraum zu gestalten.

Einfriedungen in den rückwärtigen privaten Bereichen, welche nicht öffentlichkeitswirksam sind können flexibler gestaltet werden. Um die Kanten zu den öffentlichen Grünflächen attraktiv zu gestalten, werden Holzlattenzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Höhe der Zäune darf hierbei aus gestalterischen Gründen die festgesetzte Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Im Sinne des Naturschutzes sind die Zäune ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Oberboden frei zu halten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu bieten.

Abweichend zu der grundsätzlich nicht zulässigen Einfriedung / Einzäunung zum öffentlichen Raum sind statisch erforderliche Stützmauern auf Privatgrundstücken, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Dabei sind Stützmauern, die auf die offene Landschaft wirken, nicht zulässig.

Ver- und Entsorgung

Es sind Festsetzungen getroffen zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Bauparzellen. Schmutzwasser, das im Planungsgebiet anfällt, ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Damit möglichst viel des Niederschlagswassers direkt auf den Grundstücken versickern kann, sind befestigte Terrassen und Fußwege außerhalb der Baufelder, der Baugrundstücke auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren und möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Das anfallende Regenwasser, das nicht direkt auf den Grundstücken versickert, ist im Vorgartenbereich in den festgesetzten Rigolen an den Grundstücksgrenzen zur Straße einzuleiten. Von dort ist das Regenwasser der einzelnen Grundstücke in die nördlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die als Retentionsflächen dienen, zu leiten. Dort kann das Wasser verdunsten und zur Abkühlung der Siedlung beitragen. Fällt so viel Regenwasser an, dass die Retentionsflächen bereits gefüllt sind, erfolgt ein geregelter Überlauf des Wassers zu dem bestehenden Regenrückhaltebecken westlich des Planungsgebiets. Wenn die Niederschlagsmenge die Kapazitäten der Retentionsflächen erreicht, ist das überschüssige Regenwasser im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Retentionsflächen

Zur Unterstützung der Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, wurden im Norden des Planungsgebiets begrünte Retentionsflächen festgesetzt. Das Regenwasser, das nicht auf den Grundstücken versickern kann, wird in festgesetzten Rigolen an der Grundstücksgrenze der Vorgärten zur Straße gesammelt und anschließend in die Retentionsflächen im Norden geleitet. Der Aufbau des Rigolen-Systems erlaubt eine Verdunstung der Niederschläge, die von der Straßenoberfläche und diverser Flächen der Privatgrundstücke zulaufen. Dadurch kann das Wasser zum Teil dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Herzustellen und zu pflegen sind die Retentionsflächen entsprechend der öffentlichen Grünflächen. Damit bei der Gestaltung der Mulden kein Fallschutz notwendig wird, der ab einer Höhe von 50 cm im öffentlichen Raum erforderlich ist, wird eine maximale Tiefe der Mulden von 40 cm festgesetzt. Die Böschungsneigungen sind in einem Verhältnis zwischen 1:1,5 und 1:5 auszubilden. Dies gewährleistet einen Gestaltungsspielraum und ermöglicht eine schöne Geländemodellierung, die nicht zu flach und gleichzeitig nicht zu steil ist.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch ein entsprechend ausgelegtes Ringstraßensystem gewährleistet. Die Müllfahrzeuge können ohne rangieren oder rückwärtsfahren alle Bauparzellen anfahren.

Ausgleichsflächen

Als externer Ausgleich müssen 11.546 qm zur Verfügung gestellt werden. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken Fl.-Nr. 2489, Gmkg. Ebersberg (6.564 qm), Fl.-Nr. 2494,

Gmkg. Ebersberg (2.203 qm) und der Fl.-Nr. 1481, Gmkg. Ebersberg (2.779 qm). Das Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 2489 und Fl.-Nr. 2494 beide Gmkg. Ebersberg ist die Etablierung eines offenen, artenreichen und extensiven Grünlandes. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1481 ist eine extensive Streuobstwiese.

Als CEF-Maßnahme für das Feldlerchenpaar werden die geforderten 5.000 qm auf der Fl.-Nr. 1709, Gemarkung Ebersberg für zunächst 5 Jahre nachgewiesen. In dieser Zeit ist rechtzeitig nach einer weiterführenden Ausgleichsfläche zu suchen. Die Herstellung und Pflege der Flächen hat gemäß dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsflächenkonzept zu erfolgen.

Hinweise zum Umweltschutz

Es sind Hinweise im Bebauungsplan gegeben zu einer nachhaltigen Gebäude- und Freiflächenplanung.

Hinweise zum Naturschutz

Den Naturschutz betreffend ist der Hinweis aufzunehmen, dass für die CEF-Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Umsetzung des Bebauungsplanes ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Der Ausgleich ist vor Beginn der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes fertig zu stellen, um Beeinträchtigungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu verhindern. Ein Monitoring der Flächen hat jährlich zu erfolgen, um die Entwicklung des Grünkonzeptes zu beobachten und eventuell Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen. Das Monitoring ist zudem bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Sonstige Hinweise

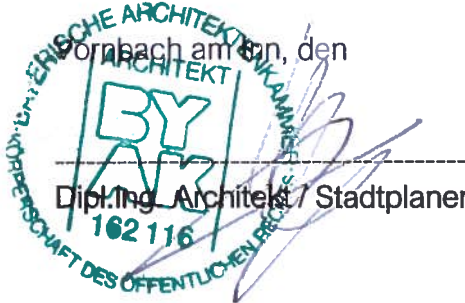
In den sonstigen Hinweisen wird auf die Duldung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen, auf den Umgang mit etwaigen Bodenfunden / -denkmälern, auf eine rechtzeitige Einreichung von Be- und Entwässerungsplänen für Einzelbauvorhaben, auf die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Erschließungsplanung, auf eine gesundheitsunschädliche Gestaltung der Spielplätze, sowie auf die Sicherstellung entsprechender Löschwasserversorgung.

Ebersberg, den **28. JUNI 2022**



1. Bürgermeister Ulrich Proske

Ornbach am See, den



Dipl.-Ing. Architekt / Stadtplaner E. Wenzl

München, den



Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin A. Gebhard