



**STADT EBERSBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 201**

**„WESTLICH
RICHARDISWEG“**

BEGRÜNDUNG

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 16.01.2018

geändert am: 09.10.18/ **12.02.2019**

STADT EBERSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. 201 „WESTLICH RICHARDISWEG“

BEGRÜNDUNG

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Bei der Bauverwaltung der Stadt Ebersberg wurde über die Werner Wohnbau GmbH ein Antrag auf Vorbescheid für eine Bebauung des Flurstücks Nr. 188 der Gemarkung Ebersberg, westlich des Richardiswegs eingereicht. Der Antrag sah eine Bebauung mit einem 4-Spänner und einem Doppelhaus vor.

Aus Sicht der Bauverwaltung wurde allerdings die verkehrliche Erschließung über den schmalen Richardisweg bei der beantragten Zahl der Wohneinheiten als sehr problematisch betrachtet und als nicht zustimmungsfähig beurteilt.

In der Sitzung am 13.12.2016 folgte der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg der Bewertung der Verwaltung und verweigerte das Einvernehmen zum Vorbescheid.

In der Sitzung am 17.01.2017 wurde vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg für den gesamten Bereich westlich des Richardiswegs eine Veränderungssperre und die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, welcher folgende Festsetzungen beinhalten soll:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als WA,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GR und GF) und der Bauweise,
- Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen sowie
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen.

Planungsziel ist, ein Konzept zu entwickeln, welches eine maßvolle Nachverdichtung bei gering bebauten Grundstücken erlaubt und bei bereits dicht bebauten Grundstücken den Bestand festschreibt.

2) Verfahren, Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsbereiches und wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und ohne Umweltbericht (§ 2 a BauGB) durchgeführt.

Da das Bauleitplanverfahren zügig betrieben werden soll, hat sich der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 16.01.2018 dafür entschieden, den Geltungsbereich, welcher ursprünglich im Norden bis an das Ende des Richardiswegs reichen sollte, auf die Grundstücke zu beschränken, welche bereits eine Wohnnutzung aufweisen und die Fl.Nrn. 184, 185 und 185/2 wieder aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da die dort angestrebte Nutzung (bisher Gaststätte und Wohnnutzung) nicht geklärt ist und die dortigen Eigentumsverhältnisse ein zügiges Bauleitplanverfahren nicht gewährleisten.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg stellt die Planungsfläche als Mischgebiet dar. Da für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am Nordrand des Stadtzentrums der Stadt Ebersberg und umfasst die Fl.Nrn. 188, 188/2, 188/3, 188/4 und 186 der Gemarkung Ebersberg. Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Richardisweg im Osten und der Eberhardstraße im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Sempftstraße begrenzt, im Norden reicht der Geltungsbereich bis an die Südgrenze der Fl.Nrn. 185 und 185/2.

3.2 Topographie

Das Gelände des Planbereichs fällt von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen ab. Die Südostecke des Geltungsbereichs liegt etwa bei 562,00 m ü.NN, die Südwestecke bei ca. 557,00 m ü.NN, die Nordostecke und die Südwestecke liegen etwa bei 552,00 m ü.NN. Die Eberhardstraße welche an der Semptstraße noch höhengleich anschließt, fällt gegenüber dem Planbereich zusätzlich nach Norden ab und befindet sich gegenüber dem Geltungsbereich in einer abgesenkten Lage, die durch eine ca. 3 m hohe Stützmauer begrenzt wird.

Während die beiden Grundstücke nördlich der Semptstraße auf mehr oder weniger ebenen Grundstücksflächen stehen, wurde bei den nördlich angrenzenden Grundstücken das Gelände relativ stark verändert, um im Bereich der Gebäude ebene Flächen zu erzielen. Dies führt jeweils zu relativ starken Abböschungen auf der Nordseite der Gebäude, mit denen der Geländeunterschied von der höher gelegenen Süd- zur tieferliegenden Nordseite bewältigt wurde.

Auf Grund dieser Geländeänderungen erhielt der stetig nach Norden fallende Richardisweg zwischen diesen Abböschungen den Charakter eines Hohlwegs.

3.3 Erschließung, vorhandene Belastungen

Die überörtliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Eberhardstraße, einer sehr stark befahrenen Straße, die den Stadteingang von Norden her darstellt. Aufgrund dieser Verkehrsbelastung ist mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu rechnen.

Die Fahrerschließung der Grundstücke im Planungsbereich erfolgt über den Richardisweg, einem sehr schmalen Anwohnerfahrweg, der nur Breiten zwischen 3,0 m – 3,5 m aufweist, da die befestigte Fahrbahn gegenüber der Grundstücksgrenze der Straße zum Teil zurückgesetzt ist. Der Richardisweg ist auch eine beliebte Rad- und Fußwegverbindung von der Stadtmitte zum Ebersberger Aussichtsturm im Norden, da die Eberhardstraße nur auf der Westseite einen Gehweg aufweist und aufgrund des starken Verkehrs als fußläufige Verbindung wenig genutzt wird.

3.4 Vorhandene und umgebende Bebauung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind mit unterschiedlichen Bauformen und Baudichten bebaut: Die beiden südlichen Grundstücke Fl.Nr. 188/2 und 188/3 sind relativ dicht mit größeren Einfamilienhäusern mit erdgeschossigen Anbauten bebaut, die bei Fl.Nr. 188/2 eine Höhenentwicklung von 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss über hohem Kniestock und bei Fl.Nr. 188/3 wegen der steilen Dachneigung (50°!) sogar 3 Vollgeschosse aufweisen.

Die Garage mit Nebenanlage auf Fl.Nr. 188/2 liegt im nordöstlichen Grundstücksteil und weist entlang der Ostgrenze eine Längenentwicklung von mehr als 9 m Länge auf. Eine Übernahme von Abstandsflächen durch das Nachbargrundstück ist nicht bekannt.

Die Garage auf Fl.Nr. 188/3 ist auf der Nordseite des Hauptgebäudes angebaut und wird über einen Stauraum von 5 m direkt vom Richardisweg befahren.

Die erdgeschossige Bungalowbebauung auf Fl.Nr. 188 soll abgerissen werden.

Auf Fl.Nr. 188/4 befindet sich ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit einem ca. 36° geneigtem Dach, auf Fl.Nr. 186 befindet sich ein Gebäude mit 1 Vollgeschoss plus Kniestockgeschoss und einem ca. 20° geneigten Dach.

Zwischen Fl.Nr. 188/4 und Fl.Nr. 186 führt eine gemeinsame Zufahrt, die im Wesentlichen auf Fl.Nr. 186 liegt, nach Westen zu den grenzständig aneinanderggebauten Garagen. Auf Fl.Nr. 186 besteht jedoch kein Geh- Fahrt- oder Leitungsrecht zugunsten Fl.Nr. 188/4.

Allen Gebäuden im Geltungsbereich gemein ist eine Ost-West-Firstichtung der geneigten Satteldächer.

3.5 Technische Erschließung

Alle Grundstücke, außer Fl.Nr. 188/2, werden über eine Wasserleitung im Richardisweg mit Frischwasser versorgt.

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt bei den Grundstücken Fl.Nr. 188, 188/4 und 186 bisher über einen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Eberhardstraße.

Fl.Nr. 188/3 hat einen Kanalanschluss an ein kurzes Kanalstück im Richardisweg, das an den Kanal in der Sempptstraße anschließt.

Fl.Nr. 188/2 wird über einen Wasser- und Kanalanschluss in der Sempptstraße erschlossen.

3.6 Baugrund von Fl.Nr. 188

Um Aufschluss über den Baugrund und dessen Versickerungsfähigkeit zu erlangen, wurde das Ing. Büro Crystal Geotechnik seitens der Stadt Ebersberg mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt, dessen Ergebnisse der geotechnischen Stellungnahme vom 05.09.2017, welche Teil der Begründung ist, zu entnehmen sind.

Es wurden bindige Moränenböden und Moränenkiese aufgeschlossen. Letztere wären zwar vom Grundsatz her für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, auf Grund der nach Norden fallenden Hanglage wurde jedoch von einer Einleitung von Niederschlagswasser abgeraten, da die Gefahr eines Wasseraustritts bei den nördlich angrenzenden Unterrainern nicht ausgeschlossen werden kann.

3.7 Gehölzbestände

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren einige Obst- und Nadelgehölze, deren Erhalt nicht zwingend notwendig erscheint, da deren ökologischer Wert eher gering ist (z.B. Thujen, Fichten u. a. Nadelgehölze) oder deren Lebensdauer absehbar begrenzt ist (Obstgehölze).

4) Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes, Bauräume

4.1 Fl.Nr. 188

Auf Fl.Nr. 188 wird der bestehende Winkelbungalow abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Es wird eine Neubebauung mit zwei langgestreckten, nahezu parallel zueinander stehenden Doppelhäusern geringer Tiefe vorgeschlagen, die den Duktus der benachbarten Bebauung mit Firstrichtung senkrecht zur Eberhardstraße bzw. zum Richardisweg aufnimmt.

Größe und Ausrichtung der Gebäude sowie Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze fügen sich damit in die städtebauliche Struktur der umgebenden Bestandsgebäude ein.

Zahl der Wohneinheiten

In den Haushälften kann jeweils eine Wohneinheit mit jeweils 160 m² Geschossfläche (entspricht etwa 120 m² Wohnfläche) realisiert werden, so dass insgesamt maximal 4 Wohneinheiten entstehen.

Erschließung, Rettungsmöglichkeiten

Die Erschließung erfolgt wie bisher vom Richardisweg. Auf Anregung der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Ebersberg wird eine private Fläche als Erweiterung der Straßenfläche öffentlich gewidmet, um eine Aufstellfläche für die Feuerwehr zu erhalten. Die öffentliche Widmung ist notwendig, damit durch verkehrsrechtliche Anordnung (z.B. absolutes Halteverbot) ein Parken auf dieser Fläche untersagt werden kann.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt je Wohneinheit in einer Garage und auf einem offenen Stellplatz. Städtebauliche Absicht ist - im Gegensatz zu den nördlich angrenzenden Grundstücken - eine straßennahe Anordnung des ruhenden Verkehrs mit einer straßenraumfassenden Lage der Garagengebäude zum Richardisweg.

Dabei wurde eine Verteilung der Parkmöglichkeiten entlang des Richardiswegs angestrebt.

Die traufparallel zum Richardisweg stehenden Garagen werden über einen gemeinsamen Vorplatz mit Zufahrt vom Richardisweg erschlossen, die offenen Stellplätze grenzen jeweils südlich und nördlich an die Garagen an und werden direkt vom Richardisweg aus befahren.

Die Stellplätze werden dabei jeweils soweit in das Grundstück eingeschoben, dass vom östlichen Straßenrand des Richardiswegs eine ausreichende Ein- und Ausfahrtstiefe zu den Stellplätzen vorhanden ist und dadurch eine Ausweichfläche für Begegnungsverkehr auf dem Richardisweg entsteht. Die Garagen haben einen Abstand von 7 m zueinander, so dass auch hier ein bequemes Rangieren vor den gegenüberliegenden Garagentoren gegeben ist.

Gelände

Die bisherige Aufschüttung des Grundstücks im Bereich des abzubrechenden Bungalows wird abgetragen und das Gelände wieder an das natürliche Gelände, welches nach Norden und Westen fällt, angeglichen.

Grundrisstypologie

Innerhalb der Doppelhaushälften können Grundrisse realisiert werden, deren Aufenthaltsräume allesamt nach Süden ausgerichtet sind und deren dienende Räume und die Geschosstreppen auf der Nordseite liegen. Dieser Haustypus erlaubt den Eintrag passiver Wärmegewinne über große Fensterflächen auf der Südseite und eine Minimierung der Fensteröffnungen auf der Nordseite, was auch dem Schutz der privaten Flächen vor nachbarlichen Einblicken entgegenkommt.

Bei Anwendung des 16-m-Privilegs kann die geplante Bebauung das Abstandsflächenrecht der BayBO zu den Nachbargrundstücken wie auch untereinander erfüllen.

4.2 Fl.Nr. 188/4

Für das bereits bebaute Grundstück soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden, die durch Abbruch und Neubau oder Anbauten auf der West- und insbesondere der Ostseite des Gebäudebestandes erreichbar ist. In diesem Zuge wurde eine selbstständige Erschließung des ruhenden Verkehrs im Nahbereich des Richardiswegs (ähnlich wie bei Fl.Nr. 188) festgesetzt, die eine zukünftige Nutzung mit zwei Wohneinheiten berücksichtigt.

4.3 Fl.Nr. 186

Auch für dieses Grundstück wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch Abbruch und Neubau oder ggf. durch Aufstockung des Gebäudebestands eröffnet.

Der ruhende Verkehr soll auch hier straßennah im Nahbereich des Richardiswegs untergebracht werden, um wertvolle Südgartenflächen freizuhalten und nicht wie bisher durch Garagenzufahrten zu entwerten.

4.4 Fl.Nr. 188/2

Das relativ kleine Grundstück ist bereits sehr dicht bebaut, so dass hier im Westlichen bezüglich GR und GF der Bestand festgesetzt wird, wobei der Bauraum keine Höhengliederung erhält, so dass ggf. ein Anbau auf der Ostseite den erdgeschossigen Anbau ersetzen könnte und dem vorhandenen Baukörper eine etwas ausgeprägtere Rechteckform verleihen könnte.

4.5 Fl.Nr 188/3

Die bestehende Bebauung dieses Grundstücks stellt mit seinem 50° steilgeneigten Krüppelwalmdach einen Sonderfall dar. Bauraum, Wandhöhen sowie GR und GF beschränken sich auf den Bestand.

5) Erläuterung der sonstigen Festsetzungen

5.1 Zahl der Wohneinheiten

Durch den äußerst schmalen Verkehrsraum des Richardiswegs ist es notwendig, die Verkehrsbewegungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies kann nur gelingen, wenn die Zahl der zulässigen Wohneinheiten abhängig von der Grundstücksgröße geregelt wird.

Im gesamten Geltungsbereich wird deshalb pro Wohneinheit eine Grundstücksgröße von min. 370 m² gefordert, um die maximale zulässige Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen.

Die hat zur Folge, dass auf den Fl.Nrn. 188/2 und 188/3 jeweils eine Wohneinheit zulässig ist, auf Fl.Nr. 188/4 und 186 jeweils 2 Wohneinheiten zulässig sind und auf Fl.Nr. 188 4 Wohneinheiten realisiert werden können.

Da Fl.Nr. 188/2 von der Semptstraße erschlossen ist, werden vom Richardisweg aus insgesamt maximal 9 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs erschlossen.

5.2 *Wandhöhen, Abstandsflächen*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen orientiert sich weitestgehend am Bestand und dessen höchster vorhandener Wandhöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden und wurde für das WA 1 und WA 2 vereinheitlicht. Dabei wurden je Bauraum Bezugshöhen ü.NN festgesetzt, die beim Bauzustand und bei den Neubauten den Eingangshöhen der Gebäude entsprechen. Diese Höhen sind nur für die maximal zulässige Wandhöhe von Bedeutung und können entwurfsabhängig über- oder unterschritten werden.

Die tatsächlichen Wandhöhen im bauordnungsrechtlichen Sinn (von Ok. Gelände zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut) sind in der Regel auf der Westseite und Nordseite der Gebäude wegen des fallenden Geländes höher, dort muss der Bauwerber prüfen, in wie weit die max. zulässige Wandhöhe über der Bezugshöhe ausgeschöpft werden kann, ohne die erforderlichen Abstandsflächen gem. BayBO zu unterschreiten.

5.3 *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Wie bereits oben erläutert, entspricht das vorgefundene Gelände in keinem Fall dem natürlichen Gefälle, sondern wurde entsprechend den baulichen Bedürfnissen verändert. Deshalb wurde im Bebauungsplan auf eine Regelung zu Aufschüttungen und Abgrabungen verzichtet. Es muss lediglich gewährleistet sein, dass das bestehende Gelände an den Grundstücksgrenzen erhalten bleibt und etwaige Aufschüttungen oder Abgrabungen an das Bestandsgelände ohne Zuhilfenahme von Stützmauern o. dergl. angepasst werden.

5.4 *Art und Maß der Nutzung*

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches innerhalb des Geltungsbereiches bereits faktisch vorhanden ist. Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 werden ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und die schmale Erschließungsstraße nicht durch zusätzliche Nutzungen belastet werden kann.

Das Maß der Nutzung orientiert sich bei den beiden südlichsten Grundstücken im WA 1 am Bestand und schreibt diesen fest, da dort die Nutzung bereits sehr hoch ist.

Im WA 2 wurde die zulässige Grundfläche und Geschossfläche je Grundstück so festgesetzt, dass diese einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 entspricht. Da die festgesetzte Grundfläche sich auf den reinen Hauptbaukörper bezieht, wurde eine Überschreitungsregelung für Terrassen und Balkone festgesetzt, sofern diese die festgesetzte GR nicht mehr als 20 v.H. überschreiten.

Für die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurde ebenfalls eine von der BauNVO abweichende Überschreitungsregelung festgesetzt, damit insbesondere bei den kleineren Grundstücken mit geringen Grundflächen die seitens der Stadt geforderten Stellplätze und Garagen inkl. ihrer Zufahrten realisiert werden können.

5.5 *Stellplätze*

Der Bebauungsplan verweist bezüglich des Stellplatznachweises auf die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.

5.6 *Örtliche Festsetzungen*

Um ein ortsplannerisch verträgliches Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen, wurden für die wesentlichen, das Erscheinungsbild eines Gebäudes prägenden Elemente, gestalterische Anforderungen festgesetzt (Dachdeckung, Fassadenmaterial, Einfriedungen).

5.7 Grünordnung

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde der Gehölzbestand auf Grund seiner eher geringen Wertigkeit nicht als zu erhaltend festgesetzt. Es wurden jedoch Festsetzungen getroffen, die abhängig von der Grundstücksgröße eine Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Pflanzungen erfordern.

6) Immissionsschutz

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 201 „Westlich Richardisweg“ aufzustellen. Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits besiedelt und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt und soll mit dem BP 201 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf der Eberhardstraße ST2080 ermittelt und beurteilt (CHC-Pr.Nr. 1718 – 2018/V02, Stand 22.11.2018).

Dabei sollte bei der Festsetzung notwendiger Maßnahmen auch deren städtebauliche Verträglichkeit und deren Auswirkungen auf das Ortsbild berücksichtigt werden. So wären aktive Schallschutzmaßnahmen zwar technisch möglich (z.B. eine 5 m hohe Schallschutzwand) jedoch städtebaulich nicht akzeptabel.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert.

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nur an der straßenabgewandten Ostfassade durchgängig eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall bei bis zu 72 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände (das in diesem Bereich bereits mehr als 3 m über dem Straßenniveau liegt) festgesetzt. Die Gesamthöhe in Bezug auf die Fahrbahnoberkante der St2080 liegt damit bei etwa 6,0 m. Somit kann ein ruhiger Gartenbereich geschaffen werden und an einer Vielzahl von Fassaden zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, eingehalten werden. Für die verbleibenden Überschreitungen werden für Neubauten zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung festgesetzt.

Für die nördlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 184 und 185 existiert eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung der Gaststätte in einen Verkaufsraum mit Lager (Akz.: B-2008-543) vom 06.02.2009. Laut Immissionsschutzauflage darf am nächst gelegenen Immissionsort der reduzierte Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet gemäß TA Lärm von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Mit dem BP 201 wird das derzeit als MI dargestellte Gebiet in ein WA umgewandelt. Für ein WA gelten um 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte, dieser wird mit der obigen Genehmigung um 2 dB(A) überschritten. Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Um den genehmigten Betrieb nicht einzuschränken, wird festgesetzt, dass an der Nordfassade des nördlichsten Gebäudes (Haus 6) keine zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugelassen sind bzw. Schutzmaßnahmen notwendig sind.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird und gleichzeitig die Belange der städtebaulichen Auswirkungen im ortsgestalterisch verträglichem Rahmen bleiben.

7) Planungsdaten

Geltungsbereich 4.403 m²
davon öffentliche Erschließungsfläche Richardisweg 366 m²

Nettobauland 4.037 m²

Grundstücksdaten im Einzelnen:

Fl.Nr.	Größe	GR in m ²	GF in m ²	GRZ	GFZ
188/2	376 m ²	110	170	0,29	0,45
188/3	530 m ²	115	238	0,22	0,45
188	1.601 m ²	320	640	0,2	0,4
188/4	741 m ²	150	300	0,2	0,4
186	789 m ²	160	320	0,2	0,4

München, den 12.02.2019

Ebersberg, den 12.02.2019

.....
der Planer

.....
der Erste Bürgermeister Walter Brilmayer