



**STADT EBERSBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 201**

**„WESTLICH
RICHARDISWEG“**

SATZUNGSTEXT

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**

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur die Nutzungen der Nr. 2 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzten Grundflächen und Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Kellerlichtschächte und Kelleraußentreppen überschritten werden, wenn die Überschreitung maximal 15 v.H. der festgesetzten Grundfläche beträgt.
- 2.2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf im WA 1 und WA 2 durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO um 75 v.H. überschritten werden.
- 2.3 Beim Nachweis der Grundfläche dürfen Gemeinschaftsflächen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO mit herangezogen werden.
- 2.4 Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe zu Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.

Die maximalen Wandhöhen von Garagen/ Carports beträgt max. 3,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Nebenanlagen sind nur als Gartengerätehäuschen mit max. 4 m² Einzelgrundfläche und max. 2,5 m Wandhöhe (über dem Gelände des Standorts) je Wohnung mit Gartenanschluss zulässig.
- 3.2 Festgesetzte Garagen und Gemeinschaftsgaragen dürfen wahlweise auch als Carports errichtet werden.
- 3.3 Die jeweils notwendigen Stellplätze und Garagen/ Carports sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je 370 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Gartenbegrünung

Je 120 m² privater Gartenfläche ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume aufzurunden). Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

Die in den Hinweisen durch Planzeichen dargestellten Bäume auf privaten Grundstücken, welche erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Im Bereich der privaten Gartenflächen sind die Pflanzen lt. D.1.1 nicht bindend, der Anteil an Nadelgehölzen darf jedoch nur max. 30 % betragen..

Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m² bei 1 m Tiefe sicherzustellen. Im Nahbereich von Befestigungsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.

5.3 Garagenwände in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit sie nicht mehr als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.4 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen/Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä).

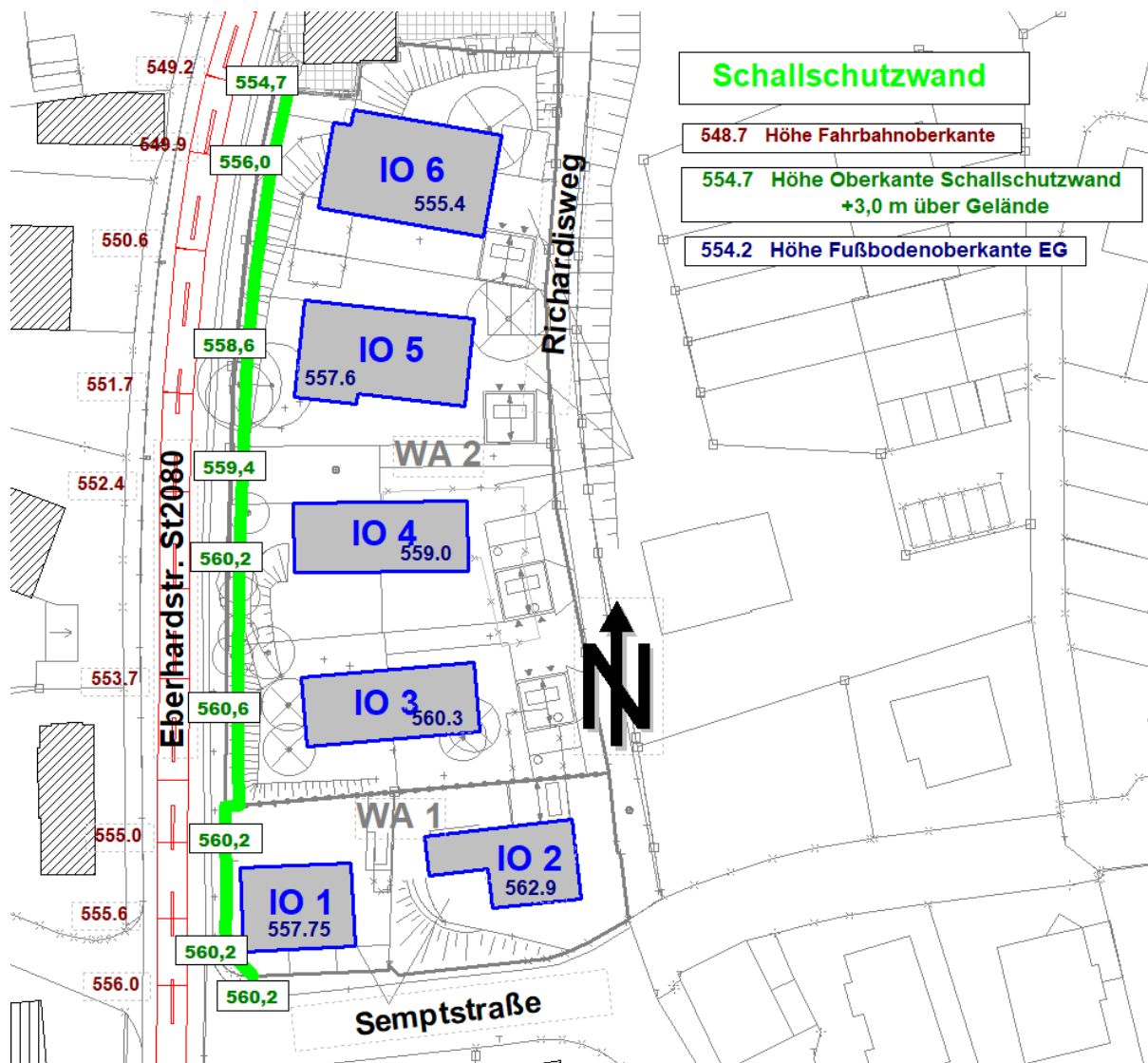
6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen, Straßenschilder, Beleuchtungsmasten und Kabelverteilerkästen zu dulden.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutzwand

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen A.6.3 eine Schallschutzwand mit 3,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände bzw. den in der nachstehenden Darstellung festgelegten Höhenkoten zu errichten. Die Schallschutzwand muss über eine Durchgangsdämmung von ≥ 25 dB verfügen und ist auf der straßenzugewandten Fassade hochabsorbierend gem. Gruppe A3 ZTV- LSW auszuführen.



Ist die Schallschutzwand mit 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, ist die Fläche bis zur Straßenbegrenzungslinie der Eberhardstraße dicht mit Büschen und Bäumen 3. Ordnung sowie Kletterpflanzen abzapflanzen (Arten siehe D.1.1)

7.2 Grundrissorientierung (\cong Architektonische Selbsthilfe):

7.2.1 Planzeichen [REDACTED]

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig (die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer).

Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten

- a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält.
oder
- b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. Wintergarten, verglaste Vorbauten, Schiebeläden, in Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
oder
- c. Fall nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.
Die Ausnahme Punkt c) gilt nicht für die
 - Westfassade von Haus 1 im OG und DG
 - Westfassade von Haus 6 im OG, sofern es sich um einen Schlafräum handelt.

7.2.2 Planzeichen [REDACTED] (Nordfassade von IO 6)

An der mit Planzeichen gekennzeichneten Nordfassade von Haus 6 sind keine zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von $> 0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Planzeichen 7.2.1 und 7.2.2



7.3 Bauschalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen folgendes resultierende bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ erreichen.

Spalte 1			Spalte 2	
Berechnungspunkt			Anforderung a.d.Außenbauteile R'w,res DIN4109:2018	
Haus	Geschoss	Fassade	Aufenthaltsraum	Schlafrum
1	EG	N	30	30
	1.OG	N	33	36
	2.OG	N	37	40
	EG	W	34	37
	1.OG	W	44	47
	2.OG	W	44	46
	EG	S	37	39
	1.OG	S	38	41
	2.OG	S	39	42
	EG	O	30	30
	1.OG	O	30	30
	2.OG	O	30	30
2	EG	O	30	30
	1.OG	O	30	30
	2.OG	O	30	30
	EG	W	31	34
	1.OG	W	33	35
	2.OG	W	34	37
	EG	S	30	33
	1.OG	S	32	35
	2.OG	S	34	36
	EG	N	30	30
	1.OG	N	30	31
	2.OG	N	30	33
3	EG	W	33	36
	1.OG	W	37	40
	EG	S	30	30
	1.OG	S	31	33
	EG	O	30	30
	1.OG	O	30	30
	EG	N	30	30
	1.OG	N	30	32
4	EG	S	30	30
	1.OG	S	30	33
	EG	W	33	36
	1.OG	W	37	40
	EG	N	30	30
	1.OG	N	30	33
	EG	O	30	30
	1.OG	O	30	30
5	EG	W	30	32
	1.OG	W	35	38
	EG	N	30	30
	1.OG	N	30	33
	EG	O	30	30
	1.OG	O	30	30
	1.OG	S	30	31
6	EG	N	35	37
	1.OG	N	35	37
	EG	O	30	30
	1.OG	O	30	30
	EG	S	30	30
	1.OG	S	30	32
	1.OG	W	36	38
1.OG	W	40	42	

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

2. Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der örtliche Stellplatz- und Garagensatzung in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

3. Einfriedungen

Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.

Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun gleicher Höhe und Bauart vorgenommen werden.

4. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände zwischen Doppelhäusern sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

5. Dachgestaltung

5.1 Die Dächer der Wohngebäude im WA 1-2 sowie die Dächer der Garagen und Carports sind als mittensymmetrische Satteldächer im Erscheinungsbild naturroter oder brauner Ziegeldächer auszuführen.

Aneinandergebaute Garagen sind profilgleich in gleicher Wandhöhe, mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen.

5.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaikeinrichtungen

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das geneigte Dach einzubauen und als zusammenhängende Fläche auf dem Gebäudedach (z.B. als First- oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) anzuordnen.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Materialien, Oberflächen

Materialimitate (z.B. Kunststoffplatten mit Holzmaserung) sind unzulässig.

Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen, Vogelschlag ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Grelle, fluoreszierende, glitzernde oder glänzende Oberflächen sind unzulässig.

6.2 Farbgestaltung

Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Innerhalb einer Hausgruppe sind nur Variationen desselben Farbgrundtons zulässig.

- 6.3 Gestaltung der Garagen und Carports
Garagen/Carports innerhalb einer zusammenhängenden Baugruppe sind bezüglich Bautyp, Konstruktion, Material und Gestaltung einheitlich auszubilden.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Anschluss an die festgesetzten Bau-räume zulässig. Veränderungen des Geländes sind an das bestehende Gelände entlang der Nachbargrenzen und entlang der Straßenbegrenzungslinie anzupassen und weich auszumodellieren. Stützmauern sind unzulässig.

D. Hinweise durch Text

1.0 Freiflächengestaltung, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- 1.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Es sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Pflanzen einzusetzen. Die nachstehende Pflanzliste gilt als Empfehlung.

zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Aesculus carnea	- rot blühende Kastanie
Juglans regia	- Walnuss
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Corylus colurna	- Baumhasel

zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Elsrijk	- Feldahorn
Alnus spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Obstbäume – empfohlene Sorten

Äpfel
Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambur,
Birnen
Trevoux, Phillipsbirne, Charneux, Schweizer Wasserbirne,
Pflaumen
Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge,
Althans Reneklode

Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis paniculata	- Oktoberwaldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia Eng.	- Wilder Wein, selbstkletternd

- 1.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen
 - 1.2.1 Bäume 1. Ordnung
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm
 - 1.2.2 Bäume 2. Ordnung
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm
 - 1.2.3 Obstbäume
Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm
 - 1.2.4 Sträucher
2 x verpflanzt, 100-125 cm
- 1.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
- 1.4 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.
- 1.5 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Auf die Ausnahmeregelung gem. § 45 Abs. 7 BnatSchG wird hingewiesen.
- 1.6 Es wird angeregt, beim Neubau oder der Sanierung von Gebäuden sogenannte „Niststeine“ für Fledermäuse und Mauersegler in die Fassade zu integrieren. Fachliche Hilfen dazu bietet der Landesbund für Vogelschutz (Kontakt: Richard Straub, Vorsitzender der Kreisgruppe Ebersberg, Tel.: 08121/3487, kg-ebersberg@lbv.de).
- 1.7 Glasflächen sind derart zu gestalten, dass diese keinen möglichen Durchflug für Vögel signalisieren. Auf das Merkblatt „Glasflächen und Vogelschutz“ des LBV und des Naturschutzbunds Deutschland wird hingewiesen.
- 2. Technische Erschließung
 - 2.1 Kanalisation Fl.Nr. 188

Im Richardisweg befindet sich ein Mischwasserkanal (MWK) DN 200, der auf Höhe der Hs. Nr. 1 im Richardisweg endet. Der MWK hat am Endschacht (098KM005) eine Sohlentiefe von 1,01 m. Laut dem Generalentwässerungsplan der Stadt, ist der vorhandene MWK soweit ausreichend dimensioniert, so dass die 4 geplanten Häuser, an einen in Richtung Norden bis zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 188 weiterführenden Schmutzwasserkanal (SWK), mittels einer Druckleitung aus den privaten Grundstücken angeschlossen werden kann. Innerhalb der Erschließung soll ein SWK im freien Gefälle auf die gemeinsame Pumpstation (PST) geführt werden. Jedes Gebäude muss hier mit einem Revisionsschacht ausgestattet werden. Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen, kann aufgrund der vorab durchgeführten Bodenuntersuchungen, vermutlich nicht wie in der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt gefordert,

versickert werden. Das anfallende Regewasser muss in geeigneten Anlagen (Zisternen o.ä.) gesammelt und zurückgehalten werden. Anschließend kann dann gedrosselt in den bestehenden Mischwasserhausanschluss der auf den MWK in der Eberhardstraße angeschlossen ist, eingeleitet werden. Hierfür sind unter den künftigen Parteien entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen. Die notwendigen Entwässerungsanlagen (Hauptkanäle und Hausanschlüsse) hat der Erschließungsträger, sowohl in der öffentlichen Straße, im Richardisweg, als auch auf den privaten Erschließungsstraßen auf eigene Kosten zu erstellen. Die im öffentlichen Raum verlegten Entwässerungsanlagen werden anschließend in den öffentlichen Unterhalt übernommen.

Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes (BE) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der BE muss Lagepläne, Längenschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.

Mit Einreichung der Bauanträge sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben mit vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung ist 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

2.2 Wasserversorgung

Die bestehende öffentliche Wasserversorgung ist im Richardisweg durchgehend vorhanden. Die vorhandenen Wasserleitungen (WL) haben eine Dimension von DN 250 GGG und DN 150 GGG. Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Frischwasser, wird an der WL DN 150 GGG erfolgen. Die Anschlussleitungen für die beiden Doppelhäuser, sind über die jeweilige Zufahrt, mit einer WL DN 50 HD PE auszuführen. Für jedes Gebäude sind eigene Absperrrichtungen vorzusehen. Die Hauptwasserleitungen incl. aller Armaturen, sowie die jeweiligen Hausanschlüsse und die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen, hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten zu erstellen. Die im öffentlichen Grund verlegten WL werden anschließend in den öffentlichen Unterhalt übernommen.

Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes (BE) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der BE muss Lagepläne, Längenschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.

Mit Einreichung der Bauanträge sollten, identisch wie bei der Entwässerungsplanung, die Bewässerungsplanung 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

2.3 Straßenentwässerung

Das anfallende Regenwasser aus den befestigten Flächen der Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege ist entsprechend der EWS der Stadt, in dafür geeigneten und den Vorschriften entsprechenden Rückhalteanlagen zu sammeln, und wie unter dem Pkt. Kanalisation beschrieben, gedrosselt über den bestehenden MWK – Hausanschluss, in den MWK Eberhardstraße einzuleiten.

2.4 Straßenbeleuchtung

Die eventuell zusätzliche Straßenbeleuchtung für den öffentlichen Straßenraum ist nach den Vorgaben der Stadt und in Abstimmung mit den Bayernwerken, auf Kosten des jeweiligen Erschließungsträgers herzustellen.

Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes (BE) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der BE muss Lagepläne, Längenschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.

2.5 Allgemein

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Ebersberg ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Erschließungsmaßnahmen sind durch Bürgschaften, die der Höhe der Erschließungskosten entsprechen, durch den Erschließungsträger gegenüber der Stadt abzusichern.

Um unnötige Verzögerungen für geplante Bauvorhaben von vornherein auszuschließen, müssen alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden. Auch, und vor allem, beim späteren Ausbau der Erschließungen, sollte dies immer in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung, abgestimmt werden

- 2.6 Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

3.0 Immissionen, Altlasten

- 3.1 Sanierung: Schlaf- und Kinderzimmer, welche über Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} > 49$ dB(A) belüftet werden müssen, sind im Sanierungsfall mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderungen erfüllen.

3.2 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand muss hinsichtlich ihrer Standfestigkeit und Konstruktion der statischen Beanspruchung (Windlast) und den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der ZTV-LSW 06 entsprechen. Darüber hinaus müssen die notwendigen allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen vorliegen.

Die Lärmschutzwand obliegt sowohl in der Bau- und Unterhaltungslast als auch in der Verkehrssicherungspflicht dem Antragsteller. In Anlehnung an die DIN 1076 „Ingenieurbauwerke im Zuge von Straßen und Wegen – Überwachung und Prüfung“ sind in regelmäßigen Abständen Bauwerksprüfungen hinsichtlich des Gebrauchs- und Substanzwertes durch eine zertifizierte Prüfstelle (z.B. Ingenieurbüro, TÜV oder Dekra) durchzuführen.

Sämtliche mit dem Bau und der Unterhaltung der Lärmschutzwand anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die Lärmschutzwand einschließlich Fundament ist ausschließlich auf Privatgrund zu errichten.

Die Straßenbauverwaltung ist von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Nutzung des Bestehens, der Aufstellung und Beseitigung der Lärmschutzwand sowie durch Schäden an der Lärmschutzwand durch Straßenunterhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Winterdienst, durch unvorhersehbare Ereignisse (z.B. Unfall) oder durch notwendige Sanierungsarbeiten an der bestehenden Stützwand, gegen sie geltend gemacht werden, freizustellen.

Bepflanzung

Durch regelmäßige Kontrolle und regelmäßigen Zuschnitt der Bepflanzung vor der Lärmschutzwand ist stets zu gewährleisten, dass der Abstand zur Fahrbahn beibehalten wird und die Straßenbegrenzungslinie zur St 2080 nicht überschritten wird. Der Rückschnitt ist durch den Antragsteller zu veranlassen. Der Antragsteller trägt die Kosten für Unterhalt und Rückschnitt der Bepflanzung. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2080 darf durch die Bepflanzung (z.B. durch herabfallende Äste) nicht beeinträchtigt werden. Die Bepflanzung muss so gesetzt werden, dass deren Krone nicht in den Lichtraum der St 2080 hineinragen kann.

- 3.3 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde alllastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon das Landratsamt Ebersberg Abt. Umweltschutz zu informieren.

4.0 Sparten

- 4.1 Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von min. 1,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungen einhalten. Ggf. sind technische Maßnahmen zu ergreifen, welche ein Einwachsen der Baumwurzeln in die Leitungstrasse nachhaltig verhindern. Auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 wird hingewiesen.

5.0 Bodendenkmäler

Kulturgüter in Form von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

6.0 Objektschutz

Auf einen ausreichenden Objektschutz gegen Starkniederschläge, wie wasserdichte Keller, ausreichend hohe Lage der Öffnungen der Gebäude (mind. 15 cm ü. Ok. Gelände) sowie eine ausreichend hohe „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude über GOK (mind. 15 cm) wird hingewiesen.

7.0 Klimaschutz

Es wird empfohlen zu den geplanten Garagenstellplätzen ein Leerrohr im Mindestdurchmesser DN 80 zu verlegen, um die Herstellung von Elektroladestationen vorzubereiten. Gleiches gilt für eine Leerverrohrung für Aufdach-Solaranlagen und die Vorkhaltung von Montageflächen für Wechselrichter, Speicher und sonstige Komponenten in den Hausanschlussräumen.

8.0 DIN-Vorschriften

In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Ebersberg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der **Beschluss zur Aufstellung des** Bebauungsplans Nr. 201 „Westlich Richardisweg“ wurde vom Gemeinderat am 17.01.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 in der Fassung vom 16.01.2018 erfolgte in der Zeit vom 27.07.2018 bis 03.09.2018 die **Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**. Gleichzeitig wurde den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 201 i. d. F. vom 09.10.2018 wurde in der Zeit vom 05.12.2018 bis 14.01.2019 **öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB)**. Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**.
4. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Nr. 201 „Westlich Richardisweg“ in der Fassung vom 12.02.2019 wurde vom Gemeinderat am 12.02.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ebersberg, den.....

Siegel

.....
Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister

5. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 201 „Westlich Richardisweg“ erfolgte am2019 dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 201 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 201 in der Fassung vom 12.02.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ebersberg, den.....

Siegel

.....
Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister