

Stadt EBERSBERG

Landkreis Ebersberg



1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG) Nr. 206 "HÖRMANNSDORF OST"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

11.10.2022

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Ebersberg die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmannsdorf Ost", 1.Änderung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmannsdorf Ost", der Stadt Ebersberg umfasst die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2013/2, Gemarkung Ebersberg.

Maßgebend für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmannsdorf Ost", besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11.10.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 3

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Neben der Regelung in Abs. 1 gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Es ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
3. Es sind nur Satteldächer mit naturrotem, braunem oder anthrazitfarbenem Dachziegelmaterial zulässig. Alternativ sind alle Formen der dachintegrierten Photovoltaik/Solarthermie als Dachdeckung zulässig, bei denen zusätzliches Dachziegelmaterial entfällt.
4. Die Abstandsfläche beträgt 1H, mindestens jedoch 3,0 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m.
5. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf Grundstück Fl.Nr. 2013/2 nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb Flächen für Garagen und der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Die wirtschaftliche Zumutbarkeit muss durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten nachgewiesen werden. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits in der Satzung enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

§ 4

Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Förderung der Artenvielfalt sind standorttypische, heimische Gehölze zu verwenden. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Fläche für Anpflanzungen / Ortsrandeingrünung:

Es ist ein Pflanzstreifen mit einheimischen Gehölzen in mindestens 5,0 m Breite anzulegen. Je 5 m² Fläche ist mindestens ein Strauch, Mindestpflanzgröße Höhe 60 -100cm, 2xverpfl., zu pflanzen. Es sind mindestens 2 standort-heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die private Grünfläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, ist als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Obstwiese unter Verwendung von standorttypischen, heimischen und regionaltypischen Kulturobstsorten herzustellen. Hierzu sind 5 Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 2xv., Stammhöhe mind. 1,80 m, StU mind. 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Ausgleichsfläche dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Fläche ist als zweischürige, naturnahe Blumenwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

§ 5

Wasserhaushalt / Objektschutz

Keller sind wasserdicht auszuführen. Öffnungen an Gebäuden, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc., sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen,

§ 6

Hinweise

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

Aufgrund der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS-, wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

1.

Der Technische Ausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.11.2020 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmandorf Ost" beschlossen.

2.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2022 bis 11.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmandorf Ost" i. d. F. v. 26.08.2021 gegeben.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2022 bis 11.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2022 bis 31.08.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmandorf Ost" i. d. F. v. 10.05.2022 gegeben.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2022 bis 31.08.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.

Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 11.10.2022 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmandorf Ost" in der Fassung vom 11.10.2022 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmandorf Ost" ist damit in Kraft getreten.

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmandorf Ost" i.d.F.v. 11.10.2022 wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zur Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ebersberg, 06.12.2022



Ulrich Proske
Erster Bürgermeister Ulrich Proske

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen. Bauliche Vorkèhrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden im Fall des Vorliegens des Ausnahmetatbestands empfohlen (z.B. Dachhaken, Rohrrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik). Die Pflicht kann durch Dritte durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

Es wird empfohlen, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die elektrische Anbindung sollte möglichst so vorbereitet werden, dass eine auf den Gebäuden befindliche Solaranlage eigene Stellflächen mit Solarstrom versorgen kann.

Der Stadt Ebersberg sind Pläne für den Aufbau eines privaten lokalen Wärmenetzes in Hörmannsdorf bekannt, das mittels erneuerbarer Energien betrieben werden soll. Die Nutzung der erneuerbaren Wärmeversorgung des beplanten Bereichs durch den Anschluss an das Wärmenetz wird empfohlen. In diesem Fall sollte die Solarfläche auf dem Dach allein zur Stromerzeugung genutzt werden.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ebersberg, 2 9. NOV. 2022



Ulrich Proske
.....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske