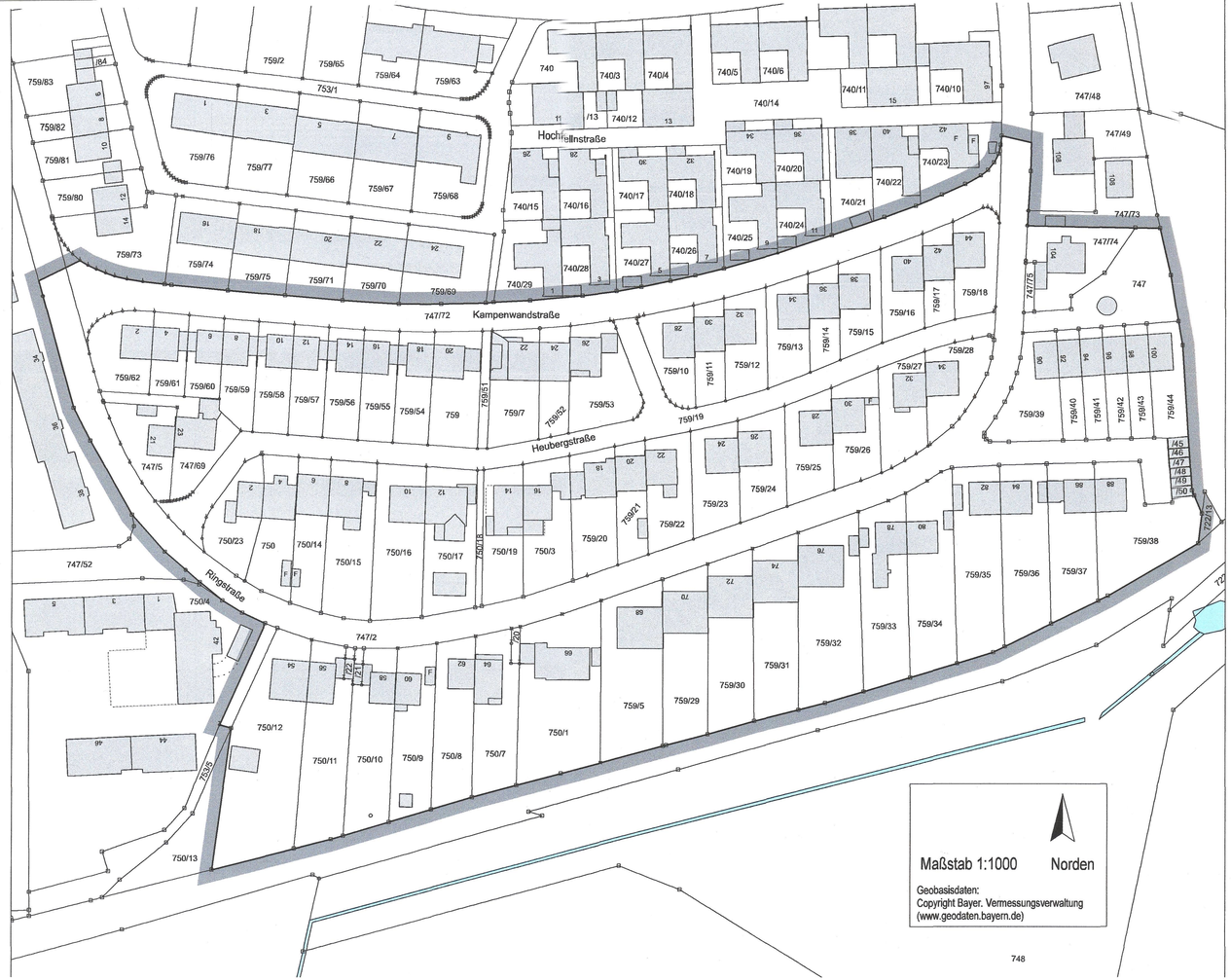

A. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung werden folgende Änderungen festgesetzt:

- Es sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig
- Es ist eine Wandhöhe, gemessen ab OK EG FFB, von höchstens 7,70 m zulässig.
- Es ist eine Geschossflächenzahl - GFZ - von höchstens 1,05 zulässig.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden, Erneuerung des Daches und bei Aufstockung gilt:
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % 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 Solaranlagen werden auf die zulässige Wandhöhe nicht angerechnet. Maßgeblich für die Wandhöhe bleibt die (ggf.) unterhalb den Solaranlage liegende Dachhaut aus Dachziegeln bzw. Betondachsteinen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 - Südwest Landhausbau i.d.F.v. 04.02.1965, bek. gem. am 22.10.1965.

B. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

747/74 Flurnummer

22 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Es ist darauf zu achten, dass nur standort-heimische Sträucher, Laubbäume, Obstbäume und sonstige Gehölze Verwendung finden.

Klima- und Heizgeräte
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärm-armer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre" Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen. Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, wird verwiesen.Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 10.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23, 1. Änderung, beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.07.2023 bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2023 hat in der Zeit vom 25.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2023 hat in der Zeit vom 25.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis 12.01.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v.14.11.2023 wurde vom 05.12.2023 bis 12.01.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
6. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 06.02.2024 den Bebauungsplan Nr.23, 1. Änderung, in der Fassung vom 06.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Ebersberg, den 20.02.2024

   Erster Bürgermeister Ulrich Proske
8. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.03.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr.23, 1. Änderung, i.d.F.v. 06.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

   Ebersberg, den 20.03.2024

   Erster Bürgermeister Ulrich Proske

STADT
EBERSBERG
Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 23 - Südwest-Landhausbau
1. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Plandatum: 06.02.2024

Die Stadt EBERSBERG
erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2024 bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

Ebersberg, den 20.03.2024

Erster Bürgermeister Ulrich Proske

Plangeber:
Stadt Ebersberg
vertr. durch
1. Bürgermeister Ulrich Proske
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Bearbeitung:
Ferdinand Feirer-Komprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen