Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), Art. 98, Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplans als

SATZUNG

Aufhebung von Teilen bestehender Bebauungsplanbereiche (Fl.Nr 1430). Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten bestehende Bebauungsplanbereiche des Planungsgebiets außer Kraft.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit maximal 1300m² Verkaufsfläche gemäß § 11 BauNVO

1.2 WA: allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

1.3 Nicht zulässig sind:
a) Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
b) Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
c) Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
d) Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
e) Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischer Relevanz (z.B.Lebensmittel).

1.4 Nach §1 Abs.7 BauNVO werden im SO folgende Nutzungen festgelegt:
a) Erdgeschoß - Großflächiger Einzelhandel
b) 1. Obergeschoß - Großflächiger Einzelhandel
c) Dachgeschoß - Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal GFZ 0,9, GRZ 0,6 festgesetzt.
Baukörper im 1. OG dürfen die Baulinie überschreiten. Bei Auskragung über 1,0 m maximal 1/3 der Gebäudelänge, bis 1,0 m ohne Längenbegrenzung.
Der Baukörper an der Baulinie muss in geschlossener Bauweise als Schallschutz errichtet werden.

3. Bauliche Gestaltung

3.1.1 Dachneigungen im SO :
Satteldächer: 6° bis 32°
Pultdächer: 5° bis 16°

3.1.2 Dachneigungen im WA :
Satteldächer: 18° bis 32°
Pultdächer: 5° bis 16°

3.2 Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, werden zugelassen.

3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von den in der Planzeichnung auf die einzelnen Gebäude bezogenen Höhenkoten der geplanten OKFFB im Erdgeschoß, zulässig, auf maximal 30 m zu begrenzen und mit der Höhenlage der Nachbargrundstücke abzustimmen. Durch den natürlichen Geländeverlauf bedingte Höhensprünge sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen im Bereich der privaten Grünflächen durch begrünte Böschungen mit einer Höhe von maximal 1,0 m auszugleichen.

4.0 Grundstücksteilungen

4.1 Grundstücksteilungen sind zulässig.

5.0 Einfriedungen

5.1 Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Sockelhöhe der Einfriedung wird auf mindestens 15cm festgesetzt.
Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen erst ab 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

6.0 Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Die erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg auf dem Privatgrundstück oder den dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

6.2 Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzungslinie für Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6.3 Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür und für Hauptgebäude und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind durch bepflanzte Grünstreifen, entsprechend Festsetzung Pkt. 9.4.3 und Planzeichnung, zu gliedern. Zufahrten zu diesen Stellplätzen können auch über private Grünflächen zugelassen werden.

6.4 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

7 Sichtfelder

7.1 Innerhalb der Anfahrtssichtweite der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen über Oberkante Straßenmitte, sowie einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz unter 2,75 m, unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

8.2 **Private Grünflächen**

8.2.1 Die in private Grünflächen als Pflanzgebiet (PFG) festgesetzten Teilflächen der Baugrundstücke sind mit Bäumen 1. Ordnung nach Pkt. 8.6.2, Sträuchern nach Pkt. 8.6.4 und einer artenreichen Krautschicht nach Pkt. 8.6.5 zu bepflanzen.

8.2.2 Für die Bepflanzung sonstiger privater Grünflächen sind Bäume I. Ordnung nach Pkt. 8.6.4 oder Bäume II. Ordnung nach Pkt. 8.6.3, Sträuchern nach Pkt. 8.6.4 und Krautarten nach Pkt. 8.6.5 zu verwenden.

8.2.3 Nicht überdachte Stellplätze sind durch Bäume nach Pkt. 8.6.2 und Pkt. 8.6.3 und Sträucher nach Pkt. 8.6.4 zu untergliedern. Die Standflächen sind sickerfähig auszubilden.

8.3 **Öffentliche Grünflächen**

8.3.1 Für die Bepflanzung der staßenbegleitenden Grünflächen sind Bäume I. Ordnung nach Pkt. 8.6.1 und Krautarten nach Pkt. 8.6.5 zu verwenden.

8.4 **Pflanzdichte:**

Baumpflanzungen: bei den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, wenn dadurch die Struktur und die Pflanzdichte nicht verändert werden.
Sträucher: Raster 1,5 m x 1,5 m

8.5 **Pflanzgröße:**

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm, Stammhöhe bei Pflanzung 5,0 bis 7,0 m
Bäume II. Ordnung: Solitärbäume und -büsche, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammhöhe bei Pflanzung 2,0 - 3,0 m,
Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm
Sträucher: 100 - 150 cm Höhe, 3 - mal verpflanzt mit Ballen

8.6 **Pflanzliste:**

8.6.1 Straßenbegleitende Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

8.6.2 Einzelbäume I. Ordnung auf privaten Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastinum	Kastanie
Betula verrucosa	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer

8.6.3 Einzelbäume II. Ordnung auf privaten Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus beltulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze:

Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuß
Malus domestics	Mostapfel, Kultursorten
Prunuis avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestics	Pflaume
Pyrus communis	Mostbirnen, Kultursorten

8.6.4 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeinde Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder

8.7 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.8 Die Pflanzungen auf den Grünflächen und die Straßenbegrünung sind entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 welcher aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben.

9 Schallschutz

9.1 Die schalltechnische Untersuchung des Büros Ing. - GmbH für Immisionsschutz und Bauphysik C Hentschel Consult ist für den Geltungsbereich bindend.

9.2 **Allgemein**

Wegen der zu erwartenden Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr sind Vorkehrungen zum Schallschutz an der Bebauung zu treffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen können, auf Grund der notwendigen Einsicht in der Möbelfachmarkt, nicht umgesetzt werden und mit einer Geschwindigkeits-reduzierung auf 50 km/h kann die Immissionsbelastung nicht ausreichend reduziert werden, so dass mit Maßnahmen an der Bebauung auf die Überschreitung reagiert werden muss. Die betroffenen Fassaden und die notwendigen Vorkehrungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

9.3 **Festsetzung SO**

1. Maximaler Schallleistungspegel an der Kaminmündung (1 m über Dach) LW = 73 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts.
2. Lärmarme Abdeckung der Regenrinne (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)
3. Asphaltierte Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt, oder eine vergleichbare glatte Oberfläche
4. Asphaltierte Fahrgassen am oberirdischen Parkplatz
5. Überdachung der Verladezone Schalldämmung des Dach R´w ≥ 24 dB

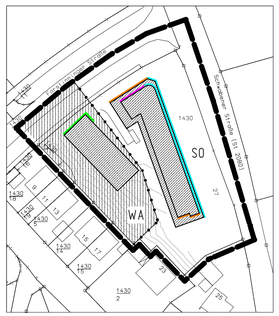
9.4 **Festsetzung Außenbauteile SO + WA**

9.4.1 Planzeichen Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 30 dB aufweisen.

9.4.2 Planzeichen Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 30 dB aufweisen. Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 35 dB aufweisen. Für die Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind unzulässig. Ein ausreichender Luftaustausch ist über ein lärmabge-wandtes Fenster sicherzustellen.

9.4.3 Planzeichen Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 30 dB aufweisen. Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 35 dB aufweisen. zu öffnende Fenster von schutzbe-dürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109:1989 sind unzulässig oder müssen über eine verglasten Laubengang abgeschirmt werden, wenn die Verladezone nicht überdacht ist (siehe Pkt. 5 der Festsetzung im SO).

9.4.4 Planzeichen Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 35 dB aufweisen. Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen müssen gem. DIN 4109:1989 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R´w,res = 40 dB aufweisen. Für die Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind unzulässig. Ein ausreichender Luftaustausch ist über ein lärmabge-wandtes Fenster sicherzustellen.Das resultierende Schalldämm-Maß R´w,res setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollokästen, Dachflächen, Lüftungsanlage, etc. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand, etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden. Der Innenraumpegel der Wohnraumlüftung ist auf ≤ 25 dB(A) zu begrenzen.



Lageplan für Punkt 9.4

9.5 Im Bereich Anlieferung ist ein Vordach gemäß Schallschutzberechnung zu errichten.

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

SO Sondergebiet

WA allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (II. z. B. zwei Vollgeschosse)

D Dachgeschossaufbau (kein Vollgeschoß)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert, z. B. 0,6

GFZ 0,9 Geschoßflächenzahl als Höchstwert, z. B. 0,9

WH 7,5 maximale Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeroberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung.

WHT 9,0 maximale Wandhöhe Talseite

WHB 7,5 maximale Wandhöhe Bergseite

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen gemäß §1 Abs. 2 BauNVO

einzuhaltende Firstrichtungen

Baugrenze

Baulinie

Vorbauzone in 1.OG und DG

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grundstückszu- und Ausfahrt

Fuß- und Radweg, auch als gemeinsamer Fuß- und Radweg zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün als öffentliche Grünfläche

Parkstreifen / Parkbucht

private Parkfläche

private Grünfläche

Kinderspielplatz

PFG Pflanzgebiet entlang der St. 2080

zu pflanzende Bäume

Tga Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Sichtfeld

Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

Radius in Metern, z. B. 12 m

Anbauverbotszone

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1430 Flurstücksnummer, z. B. 1430

vorhandenes Haupt und Nebengebäude

vorgeschlagener Baukörper

Schmutzwasser-Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt
Höhe Deckel: 578,03 üNN

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. In den Bereichen "Gewerbe- und Hausmüll", "Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser" sowie sonstiger Ver- und Entsorgungen wird auf die örtlichen Satzungen der Stadt Ebersberg verwiesen.
2. Die zum Anschluss notwendigen Kabelverteilerschränke (Energieanbieter) sind auf Privatgrund möglichst in die Einfriedung zu integrieren.
3. Die Stadt Ebersberg strebt zur Energieversorgung die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes innerhalb des Baugebiets an, an das alle Bauvorhaben vor Inbetriebnahme anzuschließen sind.
4. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
5. Im Planungsgebiet ist mit Ausnahme der St 2080 und der Anzinger Straße Tempo 30 vorgesehen.
6. Der Dachanschluss der Vorbauzonen am Hauptbaukörper muss unterhalb der Traufe der Hauptbaukörper liegen.
7. Verwendete Planunterlagen:

   Amtliche Katasterblätter M : 1 : 1000 des Vermessungsamtes Ebersberg. Die Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Höhenangaben sind vor Ausführung nachzunivellieren.
8. Es wird hiermit ausdrücklich auf das schallschutztechnische Gutachten des Ingenieur-büros C. Hentschel Consult Ing. - GmbH aus Freising hingewiesen, das im Stadtbauamt Ebersberg zur Einsicht aufliegt.
9. Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.
10. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist,soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.
11. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Technische Ausschuss hat am 18.01.2011 die Einleitung des Babauungsplanaufstellungsverfahrens beschlossen. Gleichzeitig hat er beschlossen, das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BAuGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.11.2011 wurde in der Zeit vom 14.12.2011 bis 16.01.2012 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.04.2012 bis einschl. 07.05.2012, gem. § 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.
- Der Technische Ausschuss hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 08.05.2012 am 08.05.2012 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:
Ebersberg,den 27. Juni 2012

1. Bürgermeister W. Brilmayer

- Der Satzungsbeschluss wurde am 03.07.2012 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB und darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs, 3 BauGB).

Ebersberg, den 05. Juni 2012

STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 122.2 - Gewerbepark NORDWEST / SÜD

ENTWURFSVERFASSER:
PlanungsScout GMBH
Gänsbach 28, D 83253 Rimsting- Greimharting
Tel.: 0049 8051 967 29 - 0
email. info@planungsscout.de
Webseite: www.planungsscout.de

GESCHÄFTSLEITUNG SABINE STANKO

Dipl. Ing. FH Ulrich Brunner Prof. Dr. h.c.

Planfassung	vom:	08.05.2012
1. Änderung	vom:	.....
2. Änderung	vom:	.....