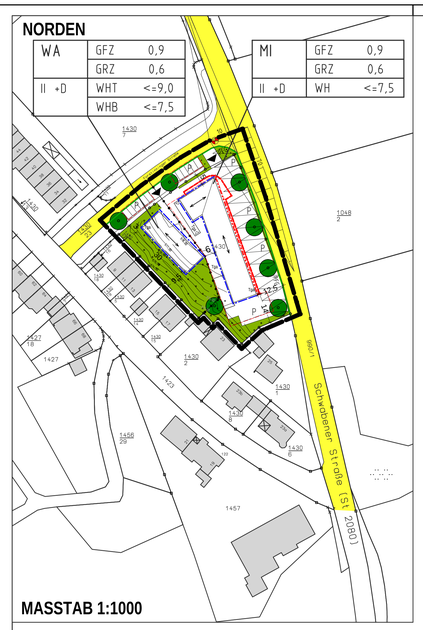


Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), Art. 98, Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplans als

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 MI: Mischgebiet gemäß § 6 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).

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 MI :
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 zu gliedern. Je 7 StPl. ein Baum nach Pkt. 8.6.1

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, ca. 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 hippocastnum	Kastanie
Betula vernucosa	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer

8.6.3 **Einzelbäume II. Ordnung auf privaten Grünflächen**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus beitulus	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
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeinde Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
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 schalltechnischen Untersuchungen des Büros Ing. - GmbH für Immisionsschutz und Bauphysik C Hentschel Consult vom März 2012 und Februar 2013 sind 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 das Objekt, 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 MI**

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

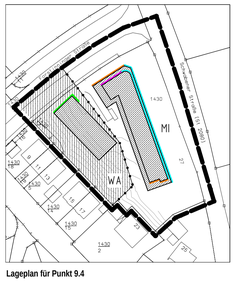
9.4 **Festsetzung Außenbauteile MI + WA**

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. Bei einer Hotelnutzung kann alternativ der Luftaustausch über eine aus-reichend dimensionierte Lüftungsanlage sichergestellt werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf nicht über 25 dB(A) liegen.

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 Aufenthalträumen in Wohnungen gemäß DIN 4109:1989 sind unzulässig oder müssen über eine verglasten Laubengang abgeschirmt werden, wenn die Verladezone nicht überdacht ist.
Kann entfallen, wenn bei der geplanten Nutzung keine Verladezone notwendig ist.

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. Bei einer Hotelnutzung kann alternativ der Luftaustausch über eine ausreichend dimen-sionierte Lüftungsanlage sichergestellt werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf nicht über 25 dB(A) liegen.



Lageplan für Punkt 9.4

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

MI Mischgebiet

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 Geländeoberkante 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

Grundstückszein - und Ausfahrt

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün als öffentliche Grünfläche

Parkstreifen / Parkbucht

private Parkfläche

private Grünfläche

PFG Pflanzgebiet entlang der St. 2080

zu pflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Sichtfeld

Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

Radius in Metern, z. B. 12 m

Anbauverbotszone

Rampe Zufahrt Tiefgarage

Bestehende Grenze

aufzuhebende Grenze

1430 Flurnummer

Bestehende Baukörper

Baukörper geplant

Höhenfestpunkt

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. Das schallschutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult Ing. - GmbH aus Freising vom 28.02.2013 ist Bestandteil der Satzung
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.
12. Innerhalb der Freiflächen ist keine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Technische Ausschuss hat am 11.12.2012 die Einleitung des Babauungsplanaufstellungsverfahrens beschlossen. Gleichzeitig hat er beschlossen, das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2013 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BAuGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.12.2012 wurde in der Zeit vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 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).
- Ab 22.11.2013 wurde den berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGBGelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.
- Der Technische Ausschuss hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 09.04.2013 am 10.12.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt:
Ebersberg,den .....

1. Bürgermeister W. Brilmayer

- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... 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 .....

STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 122.4 - Gewerbepark NORDWEST / SÜD

ENTWURFSVERFASSER: PLANUNGSSCOUT GMBH AM GRIESS31 83209 PRIEN A. CHIEMSEE 08051 663 884 6
PlanungsScout

....
GESCHÄFTSLEITUNG ULF BINDER

Planfassung	vom:	10.12.2013
1. Änderung	vom:	.....
2. Änderung	vom:	.....