A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 WH_F 9,50 m — zulässige Wandhöhe WH_F , als Höchstmaß, z.B. WH 9,50 m

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 OK FFB 561,65 — OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 561,65 (ü.NN)

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 709/14 — Flurnummer
3. Gebäude vorhanden
4. Kanaldeckel Bestand OK 562,99m ü.NN — Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 562,32 (ü.NN)
5. Objekt, zu entfernen
6. Baum, Bestand
7. Flächen für Bahnanlagen (Freistellungsverfahren derzeit in Durchführung)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Die festgesetzte zulässige Wandhöhe als Höchstmaß darf um höchstens 3,0 m überschritten werden, wenn die Außenwände des jeweiligen Geschosses (=Dachterrassengeschoss) an drei Außenwänden um mindestens 2,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Ebersberg gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, deshalb sind Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Im Bedarfsfall ist die Sickerfähigkeit des Bodens durch Sickertests zu überprüfen und bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden.
Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen von denen Verunreinigungen ausgehen können abfließt, darf generell nicht über Versickerungsanlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist.
Bei Bedarf erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind durchzuführen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

7. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

9. Erhaltenswerte Bäume, auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wie z.B. die Linde an der Rosenheimer Straße, sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920:2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in der Sitzung vom 24.09.2013 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 195 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2013 bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2013 mit der Begründung wurde in der Zeit vom 23.10.2013 bis 25.11.2013 gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 23.10.2013 bis 25.11.2013 gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom 10.12.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2013 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Ausgefertigt: Ebersberg, den .....

.....
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 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. 195 i.d.F.v. 10.12.2013 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ebersberg, den .....

.....
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

STADT EBERSBERG

Landkreis Ebersberg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 195 "Rosenheimer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Plandatum: 10.12.2013

Die STADT EBERSBERG

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a 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
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2013 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

..... den .....

.....
Erster Bürgermeister Walter Brilmayer

Bebauungsplan:
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

.....