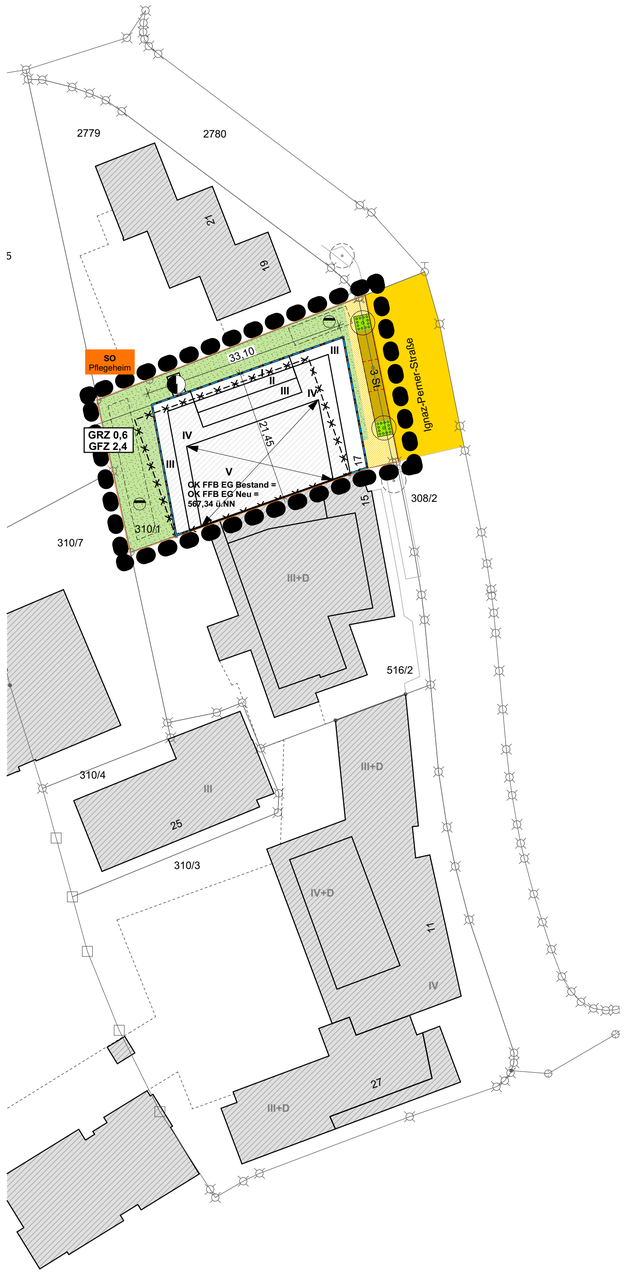

PRÄAMPEL

Die Stadt Ebersberg erlässt gemäß
- §2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan 102.2 ändert in seinem räumlichen Geltungsbereich in der Fassung vom **.**.**** den Bebauungsplan 102 und 102.1.
Die übrigen Festsetzungen und Hinweise der Bebauungspläne Nr. 102 und 102.1 bleiben weiterhin gültig.
Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

TEIL A I	**Plan** **Planzeichnungen im Maßstab 1:500** **Festsetzungen und Hinweise durch** **Planzeichnungen, Verfahrensvermerke**
Teil A II	**Festsetzungen durch Text**
Teil A III	**Hinweise durch Text**
TEIL B	Begründung

A I / FESTSETZUNG UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 ART DER NUTZUNG

SO Pflegeheim — sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Abs. 2 (SO – Pflegeheim)

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1	**V**	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. fünf Vollgeschosse
3.2	**GRZ 0,6**	maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6
3.3	**GFZ 2,4**	maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

4 BAUGRENZE

4.1 Baugrenze

5 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Fußweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 3 St. — Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl

6.2 Tiefgarage

6.3 Firstrichtungen Zeltdach

7 GRÜN - UND FREIFLÄCHEN

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

7.2 privat genutzte Freifläche, keine Grünflächen i.S.d Baugesetzes, keine Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Nutzung als Planzflächen, Terrassenflächen, Bewegungsraum für Heimbewohner

7.3 neu zu pflanzender Baum

7.4 Abwasser: Fläche zur Rückhaltung und zum Versickern von Niederschlagswasser

8 HINWEISE

8.1 bestehende Grundstücksgrenze

8.2 310/1 — Flurstücknummer, z.B. 310/1

8.3 bestehende Gebäude

8.4 vorgeschlagene neue Gebäude

8.5 abzubrechende Gebäude

8.6 unterirdische Trafostation

8.12 bestehender Baum

A II / FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gültigkeit
Dieser Bebauungsplan ändert für das Grundstück mit der Flurnummer 310/1 den gültigen Bebauungsplan Nr. 102 und 102.1.

2. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet - Pflegeheim gem. §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen im Einzelnen wären

für das Erdgeschoss:
Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes mit Unterbringung von weiteren Pflegezimmern,
sowie eines halböffentlichen Bereiches mit einem Aufenthaltsbereich für Besucher der Heimbewohner.
Gleichzeitig dient dieser Aufenthaltsbereich als Gemeinschaftsraum für die Heimbewohner z.B. für Feiern, Veranstaltungen, Gottesdienste o.ä.
Im Erdgeschoss wird eine sog. ´beschützende Station´ eingerichtet. Beschützende Station bedeutet, dass hier Pflegeheimbewohner untergebracht werden, die auch psychisch oder geistig erkrankt sind (Demenzkranke), die einen höheren Bewegungsdrang besitzen (daher die Möglichkeit des Ausganges im EG), gleichzeitig aber dauerhaft beaufsichtigt und überwacht werden müssen (Sicherung vor unerlaubten Weglaufen), daher die Begrifflichkeit der ´beschützenden Station´.

für das 1. und 2. Obergeschoss:
Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes mit Unterbringung von weiteren Pflegezimmern,
sowie den dafür erforderlichen Mitarbeiterbüros

für das 3.Oberschoss:
Erweiterung der Flächen der sozialpsychiatrischen Dienste in Form von kleinen Apartments für psychisch kranke Personen, sowie erforderliche Mitarbeiterbüros für die Betreuung dieses Personenkreises.

für das 4. Obergeschoss:
Anordnung von kleinen Mitarbeiterapartments

für das Untergeschoss:
Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze,
sowie Anordnung von Mitarbeiterumkleiden, Therapieräumen und Lagerflächen

3. Maß der baulichen Nutzung
Siehe Planfestsetzungen

4. Höhenlage der Gebäude / Wandhöhe:
Die Wandhöhe des Bestandsbaukörpers entlang der Ignaz-Perner-Straße mit der im gültigen B-Plan festgesetzten Wandhöhe von 10,40 m wird fortgeführt (Oberkante Attika 3.OG).
Der Bestand des Pflegeheimes weist im gebauten Zustand am nord-östlichen Gebäudeeck momentan bereits abweichend von der Festlegung im gültigen B-Plan eine Wandhöhe von 11,00 m auf.
Am höchsten Punkt des geplanten Neubaus ergibt sich durch das abfallende Straßenniveau eine Oberkante Attika über 3.OG am nord-östlichen Gebäudeeck von max. 11,55 m.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird die nord-östliche Gebäudeecke des Erweiterungsbaus festgelegt.
Hier liegt das Gelände ca. 1,89 m tiefer wie OK FFB EG Bestand (=OK FFB EG Neubau - siehe Planfestsetzung).

Das 3.OG springt straßenseitig wie im gültigen B-Plan festgesetzt um eine Geschosshöhe zurück.
Ebenso springt das neu geplante 4.OG straßenseitig um eine Geschosshöhe zurück.
Auf der Nord- und Westseite erfolgt die Abstaffelung unter Berücksichtigung des geltenden Abstandsflächenrechts unter Beibehaltung einer gleichbleibenden der Attikahöhe über 3.OG.
Bei der Einhaltung der Abstandsflächen wird auf die Anordnung der Geltung der städt. Satzung in der Fassung vom 13.12.2021 verwiesen.

5. Dächer
Als Dachform für das Hauptdach auf dem 4.Obergeschoss wird ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 8° festgesetzt. Die Dachflächen der Rücksprünge sind als Dachterrassen auszubilden.

6. Außenwände
Die Außenwände sind wie bei dem bereits bestehenden Pflegeheim vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss einheitlich als Lochfassade zu gestalten. Die Außenwand kann als hinterlüftete Fassade mit einer Plattenkleidung mit Fugenteilung ausgeführt werden.
Die zurückspringenden Obergeschosse können gestalterisch abgesetzt werden.

7. Garagen
Es gilt die Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.
Die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze werden in einer neuen Tiefgarage nachgewiesen.
Die Tiefgarage erstreckt sich nur unter dem Baukörper des Neubaus.
Die neue Tiefgarage wird unterirdisch mit der bestehenden Tiefgarage verbunden.
Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt in der Ignaz-Perner-Straße.

8. Private Grün- und Freiflächen
Es ist keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 beabsichtigt.
Die Flächen sind als begrünte Flächen mit Rasen- oder Pflanzfläche anzulegen.
Festsetzungen zu Bepflanzungen entsprechend gültigen Festsetzungen.

9. Klimaschutz
Die nutzbaren Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, sowie von Bestandsgebäuden bei denen eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfolgt, sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf einen Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweise: Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden im Fall des Vorliegens des Ausnahmetatbestandes empfohlen (z.B. Dachhaken, Lehrrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik). Die Pflicht kann durch Dritte durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

Nutzung der erzeugten Solarenergie für Elektromobilität
Es wird empfohlen, die Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die elektrische Anbindung solle so vorbereitet werden, dass eine auf den Gebäuden befindliche Solaranlage die eigene Stellfläche mit Solarstrom versorgen kann.

10. Festsetzung für Flächen zur Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (MWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor der punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagsversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-a 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.
Für die Eingriffe der Untergeschosse 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.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.
Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. der Einbau von Dammbalken, vorgesehen werden.
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
Als Objektschutzmaßnahmen gegen Hang- und Schichtwasser und zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen werden zum Objektschutz gemäß §9, Abs. 1, Nr. 16c) BauGB festgesetzt:
-Keller und Tiefgarage sind wasserdicht auszuführen
-Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)

A III / HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinweise für Flächen zur Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Eventuell herrschen schlechte Versickerungseigenschaften des Untergrundes vor. Die Sickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertest zu überprüfen. Können keine geeigneten Versickerungsmöglichkeiten nachgewiesen werden, sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet werden kann.
Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise entnehmen Sie bitte der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

2. Immissionsschutz
Im Zuge der Genehmigungsplanung hat der Vorhabenträger bei Bedarf durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Pflegeeinrichtungen nach der TA Lärm nachzuweisen

PFLANZLISTE

Die Pflanzliste der Bebauungspläne Nr. 102 und 102.1 wird durch folgende, erprobte ‘Klimabaumarten’ ergänzt:

Alnus X spaethii
Fraxinus ornus
Gleditisia triacanthos (nur dornenlose Sorten)
Ostrya carpinifolia
Quercus cerris
Robinia pseudoacacia
Sorbus aria ‘Magnifica’
Sorbus intermedia ‘Brouwers’
Sorbus X Thuringiaca ‘Fastigiata’
Tilia tomentosa (‘Brabant’)
Tilia X euchlora

VERFAHRENSVERMERKE

1. EINLEITUNGSBESCHLUSS
Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes (Nr. 102.2) wurde vom TA am 12.09.2023 gefasst und am 23.10.2023 öffentlich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....
Ulrich Proske

2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.10.2023 bis einschließlich 30.11.2023 durchgeführt.
Gleichzeitig fand die Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB statt.

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....
Ulrich Proske

3. BILLIGUNGS- UND AUSLEGEBESCHLUSS
Der Billigungs- und Auslegebeschluss wurde am 16.01.2024 gefasst.

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....
Ulrich Proske

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit der Planfassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....
Ulrich Proske

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Baubauungsplan in Kraft (§10 BauGB).

Ebersberg, den ..... 1. Bürgermeister .....
Ulrich Proske

STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. **102.2**
SIEGHART- / IGNAZ-PERNER-STRASSE

TEIL A /
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH PLAN UND TEXT

ARCHITEKTURBÜRO /

Alexander Schmidmaier
Kochelseestraße 10
81371 München

DATUM /
16.01.2024

M /
1:500