

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1.1 GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- 1.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

### 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

- 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1 zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß, z.B. 6 Wohnungen

### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.3.1 GR 230 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 230 m²
- 1.3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (Vollgeschosse)
- 1.3.3 WH 7,25 m zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 7,25 m
- 1.3.4 Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe

### 1.4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 1.4.1 Baugrenze
- 1.4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.4.3 entfällt
- 1.4.4 nur Doppelhäuser zulässig

### 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 1.5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5.2 Straßenverkehrsflächen
- 1.5.3 entfällt

### 1.6 GRÜNORDNUNG

- 1.6.1 Baum zu erhalten
- 1.6.2 Baum zu pflanzen

## 2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Fläche für Garagen
- 2.2 Fläche für Stellplätze
- 2.3 Fläche für Tiefgarage
- 2.4 TG-Rampe, überdacht und seitlich geschlossen
- 2.5 Fläche für bewegliche Müllbehälter
- 2.6 verbindliche First- und Hauptbalkenrichtung
- 2.7 Satteldach mit zulässiger Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 23° (Mindestmaß) - 43° (Höchstmaß)
- 2.8 Puttdach mit zulässiger Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 15° (Mindestmaß) - 18° (Höchstmaß)
- 2.9 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 2.10 Fläche für Carports

## 3. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Vorhandene Gebäude
- 3.2 Flurnummer
- 3.3 Grundstücksgrenze
- 3.4 Hausnummer
- 3.5 entfällt

## 4. HINWEISE

- 4.1 Gebäude zu entfernen
- 4.2 Baum zu entfernen

## Festsetzungen durch Text:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB folgendermaßen beschränkt:  
WA 1 : 6 Wohnungen je Wohngebäude  
WA 2 : 12 Wohnungen je Wohngebäude  
WA 4 : 1 Wohnung je Wohngebäude/Doppelhaushälfte

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

- 4.1 In WA 1 und WA 2 werden Einzelhäuser festgesetzt, in WA 4 Doppelhäuser.

#### 5. Grünordnung

- 5.3 Flächenversiegelung
- 5.3.2 entfällt

#### 6. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

- 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St, Cp oder GA gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.6 Stellplatzanlagen für mehr als 5 Stellplätze sind durch geeignete Bäume (siehe Festsetzung Nr. 5.2.1) zu gliedern. Jeweils nach 5 zusammenhängend angeordneten Stellplätzen ist ein Baum in einer Pflanzfläche von mind. 2,0m x 2,0m anzuordnen
- 6.7 Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der mit Cp und Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### 7. Dienstbarkeiten

- 7.1 Die mit GFL gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks FL.Nr. 91/ 2 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des WA 2 und WA 4 zu belasten.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 3. Dachausbildung

- 3.3 Im WA 1 sind je Traufseite zwei Quergiebel mit einer maximalen Breite von je 3,50 m zulässig. Im WA 2 sind je Traufseite zwei Quergiebel mit einer maximalen Breite von je 3,50 m zulässig.  
Im WA 4 ist je Traufseite ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.  
Der Quergiebel in WA 4 ist mittig in der Traufseite anzuordnen.

#### 4. Einfriedigungen - entfällt

#### 8. Stellplätze - entfällt

Ansonsten gelten die Regelungen der 1. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 "Am Osterfeld", bek. gem. am 03.09.2008.

## Hinweise

- 5. Die Ausführung von Unterkellerungen und Tiefgaragen sollte wasserdicht und auftriebsicher erfolgen (weiße Wanne). Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschräkte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Die Höhenkote überkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.
- 12. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung sowie die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 20. Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in §3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.  
Nach §17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassererzeugungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassererzeugungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassererzeugungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.
- 21. Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte auch der Platzbedarf für eine Komposttonne berücksichtigt werden, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung besteht.  
Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:  
- Inertes Material:  
Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung  
- Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.):  
Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage  
- Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten):  
Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafwiede"

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat am 19.01.2017 die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich "Am Osterfeld" in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 08.02.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die Darlegung für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2017 mit 17.03.2017.
- 3. Der Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich "Am Osterfeld" mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2017 mit 07.07.2017 ausgeteilt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2017 mit 07.07.2017 beteiligt.
- 4. Der Gemeinderat hat am 21.09.2017 die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich "Am Osterfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Poing, den .....

(Siegel)

A. Hingert, Erster Bürgermeister

- 5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich "Am Osterfeld" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

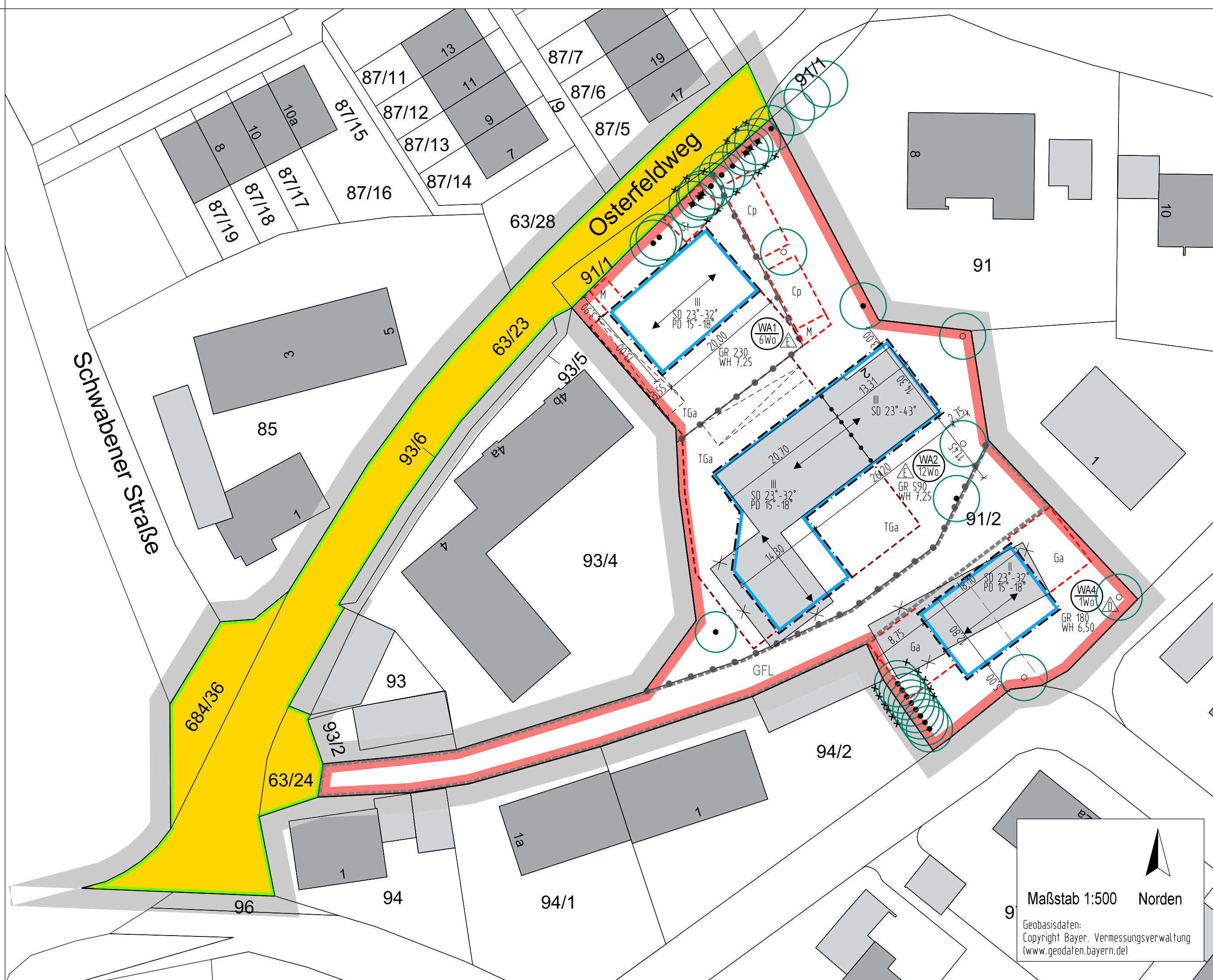
Mit der Bekanntmachung trat die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Bereich "Am Osterfeld" in der Fassung vom ...09.2017 in Kraft.

Der Bebauungsplan liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Poing, Bauverwaltung zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Poing, den .....

(Siegel)

A. Hingert, Erster Bürgermeister



# GEMEINDE POING

Landkreis Ebersberg



## 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Bereich "Am Osterfeld"

Plandatum: 21.09.2017

Die GEMEINDE POING

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

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2017 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G.

### Plangeber:

Gemeinde Poing  
vertreten durch  
Erster Bürgermeister Albert Hingert  
Rathausstraße 3  
85586 Poing

### Bearbeitung:

Bebauungsplan:  
Ferdinand Feiner-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner  
Fitzweg 19  
83071 Stephanskirchen

Maßstab 1:500 Norden

Geobasisdaten:  
Copyright Bayer. Vermessungsverwaltung  
www.geodaten.bayern.de