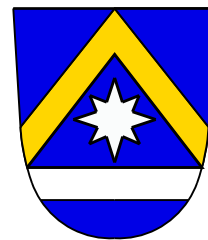


# GEMEINDE P O I N G

Landkreis Ebersberg



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

**Die Änderungen sind farbig markiert!**

Plandatum: 27.04.2017

Die GEMEINDE P O I N G

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 \_\_\_\_\_ bestehend aus  
Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

### Plangeber:

---

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

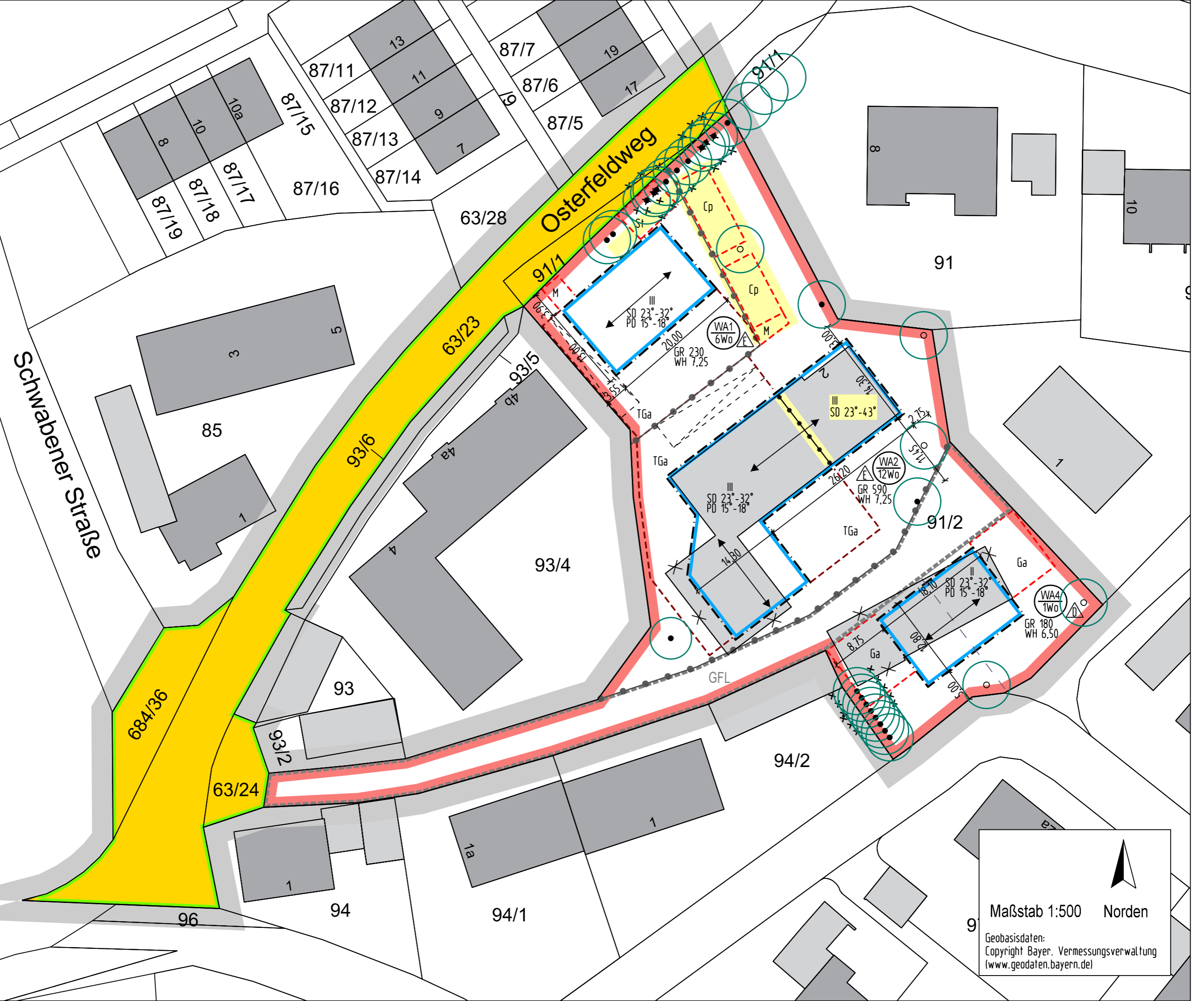
### Bearbeitung:

---

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

Schwabener Straße

Osterfeldweg





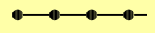
Maßstab 1:500    Norden

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


# 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 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 230 m<sup>2</sup>
- 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 Hauptbaukörperrichtung
- 2.7 SD 23°-43° Satteldach mit zulässiger Dachneigung als Mindest - und Höchstmaß, z.B. 23° (Mindestmaß) - 43° (Höchstmaß)
- 2.8 PD 15°-18° Pultdach 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 91/2 Flurnummer
- 3.3  Grundstücksgrenze
- 3.4 2 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. Einfriedungen - entfällt

#### 8. Stellplätze - entfällt

## Hinweise

5. Die Ausführung von Unterkellerungen und Tiefgaragen sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne). Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)  
Die Höhenkote Oberkante 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 Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)  
Der Beschluss zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Osterfeldweg" wurde vom Gemeinderat Poing am 19.01.2017 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Öffentliche Auslegung Behördenbeteiligung (§3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB)  
Die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung des vom Gemeinderat Poing am 19.01.2017 gebilligten Entwurfs zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Osterfeldweg" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
3. Satzungsbeschluss (§10 BauGB)  
Der Satzungsbeschluss zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Osterfeldweg" in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst.  
  
ausgefertigt:  
  
Gemeinde Poing, den .....

(Siegel)

.....  
A. Hingert, Erster Bürgermeister

4. Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Osterfeldweg" 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 Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Osterfeldweg" in der Fassung vom ..... 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