



- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher WA-Gebiete
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
 - MI** Mischgebiet, hier MI
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GR 320 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 320 (m²)
 - GF 800 zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß, z.B. GF 800 (cm)
 - GR2,6 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GR2 0,6
 - Wk9,10 zulässige Wandhöhe - Wk9, als Höchstmaß, z.B. Wk9,10 (m), siehe Festsetzung durch Text C12.2.2
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- Sträßengrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche
- 6. GRÜNDORNDUNG noch ergänzen**
- Bäume mit Erhaltungsbündungen
 - Bäume, neu zu pflanzen
 - private Grünfläche: Kinderspielfeld
 - private Grünfläche: Ausgleichsfläche
 - private Grünfläche: Verbesserung des Wasserhaushalts
- 7. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLETSORGUNG**
- Fläche für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle
- 8. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT**
- Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, zulässig sind insbesondere Entwässerungsrinnen, Entwässerungskäusen sowie Regenrinnenkanäle
- 9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- DK 35* zulässige Dachneigung für das Hauptdach als Höchstmaß, z.B. DK 35*
 - DK 91,57,58,59 DK-fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. DK 91,57,58,59
 - Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Fläche für Stellplätze
 - TGA Fläche für Tiefgarage/Tiefgaragezufahrt
 - Mäßlinie mit Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
 - verbindliche First- und Hauptkorporengerichtung
 - Lärmschutzwand, noch ergänzen nach Angabe Schalldämmzahlen
 - Immissionsschutz noch ergänzen
- B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - vorhandene Gebäude: Hauptanlagen/Nebenanlagen
 - Fixpunkt: Kote Oberkante Kanalleck, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 517,02 (l. NN)
 - Fixpunkt: Kote Oberkante Verkehrsfläche (geplant), bezogen auf NN, z.B. 513,17 (l. NN)
 - Füllschema der Nutzungsschablonen
 - Art der Nutzung
 - Bauweise (1, 2, 3)
 - zulässige Dachneigung
 - Maß der Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, GRZ
 - zu entfernendes Objekt
 - Baumbestand / Gehölzbestand, der in der Planfolge nicht erhalten bleiben kann
 - Baumbestand / Gehölzbestand, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
 - Tiefgarageanlage, geplant
 - Fahrbahnaufteilung, geplant
 - Vorschlag interne Erschließung Gemeinschaftswohnung mit Kinderspielfeld
- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Allgemeines Wohngebiet - WA
 - Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen sind zulässig
 - Mischgebiet - MI
 - MI im Sinne von Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRÜND- UND GESCHOSSFLÄCHE
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschosshöhen festgesetzt
 - Die zulässige Grundfläche darf in WA 1 um 18 % bzw. in WA 2 und WA 3 um 13 % durch die Flächen von Terrassen und Balkonen überschritten werden
 - gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung AI 3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu dem gemäß Ziffer AI 3.3 festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig
 - Die Flächen von Aufenthaltsträumen i.S. des Art. 45 BayDO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlicher ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosshöhe mitzurechnen
 - WÄNDHÖHE - HOHENLAGE
 - Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m (NN) festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen
 - Als Wändhöhe - Wk - gilt das Maß von der Oberkante der Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (eigentlich Dachstuh) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach)
 - Als Wändhöhe - Wk - gilt das Maß von der Oberkante der Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (eigentlich Dachstuh) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach)
 - Überstreitung der zulässigen Wändhöhe durch ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, sofern dieses als Staffeltagesgeschoss angelegt wird. Die Außenwände des Staffeltagesgeschosses, mit Ausnahme des Treppenturms, müssen mindestens um 2,50 m gegenüber der Vorderkante der Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückragen. Die zulässige Wändhöhe gemäß Festsetzung AI 3.2 darf durch das Staffeltagesgeschoss um höchstens 3,0 m, gemessen an der Traufseite, überschritten werden. Im Bereich des Gebäudeschutzplans (Dachterrasse) darf die Wändhöhe im Bereich der Attika bzw. Brüstung um 1,20 m als Höchstmaß überschritten werden
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- Sträßengrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche
- 6. GRÜNDORNDUNG noch ergänzen**
- Bäume mit Erhaltungsbündungen
 - Bäume, neu zu pflanzen
 - private Grünfläche: Kinderspielfeld
 - private Grünfläche: Ausgleichsfläche
 - private Grünfläche: Verbesserung des Wasserhaushalts
- 7. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLETSORGUNG**
- Fläche für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle
- 8. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT**
- Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, zulässig sind insbesondere Entwässerungsrinnen, Entwässerungskäusen sowie Regenrinnenkanäle
- 9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- DK 35* zulässige Dachneigung für das Hauptdach als Höchstmaß, z.B. DK 35*
 - DK 91,57,58,59 DK-fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. DK 91,57,58,59
 - Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Fläche für Stellplätze
 - TGA Fläche für Tiefgarage/Tiefgaragezufahrt
 - Mäßlinie mit Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
 - verbindliche First- und Hauptkorporengerichtung
 - Lärmschutzwand, noch ergänzen nach Angabe Schalldämmzahlen
 - Immissionsschutz noch ergänzen
- B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - vorhandene Gebäude: Hauptanlagen/Nebenanlagen
 - Fixpunkt: Kote Oberkante Kanalleck, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 517,02 (l. NN)
 - Fixpunkt: Kote Oberkante Verkehrsfläche (geplant), bezogen auf NN, z.B. 513,17 (l. NN)
 - Füllschema der Nutzungsschablonen
 - Art der Nutzung
 - Bauweise (1, 2, 3)
 - zulässige Dachneigung
 - Maß der Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, GRZ
 - zu entfernendes Objekt
 - Baumbestand / Gehölzbestand, der in der Planfolge nicht erhalten bleiben kann
 - Baumbestand / Gehölzbestand, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
 - Tiefgarageanlage, geplant
 - Fahrbahnaufteilung, geplant
 - Vorschlag interne Erschließung Gemeinschaftswohnung mit Kinderspielfeld
- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Allgemeines Wohngebiet - WA
 - Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen sind zulässig
 - Mischgebiet - MI
 - MI im Sinne von Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRÜND- UND GESCHOSSFLÄCHE
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschosshöhen festgesetzt
 - Die zulässige Grundfläche darf in WA 1 um 18 % bzw. in WA 2 und WA 3 um 13 % durch die Flächen von Terrassen und Balkonen überschritten werden
 - gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung AI 3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu dem gemäß Ziffer AI 3.3 festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig
 - Die Flächen von Aufenthaltsträumen i.S. des Art. 45 BayDO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlicher ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosshöhe mitzurechnen
 - WÄNDHÖHE - HOHENLAGE
 - Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m (NN) festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen
 - Als Wändhöhe - Wk - gilt das Maß von der Oberkante der Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (eigentlich Dachstuh) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach)
 - Überstreitung der zulässigen Wändhöhe durch ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, sofern dieses als Staffeltagesgeschoss angelegt wird. Die Außenwände des Staffeltagesgeschosses, mit Ausnahme des Treppenturms, müssen mindestens um 2,50 m gegenüber der Vorderkante der Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückragen. Die zulässige Wändhöhe gemäß Festsetzung AI 3.2 darf durch das Staffeltagesgeschoss um höchstens 3,0 m, gemessen an der Traufseite, überschritten werden. Im Bereich des Gebäudeschutzplans (Dachterrasse) darf die Wändhöhe im Bereich der Attika bzw. Brüstung um 1,20 m als Höchstmaß überschritten werden

- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0m zulässig
- 4. GRÜNDORNDUNG**
- Erhalt von Bäumen und Gehölzen
 - Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Gänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Dk, StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 5,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandbaumes abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen
 - Wind die Errichtung einer ansonsten zulässigen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn anderorts auf dem Baugrundstück, ausnahmsweise auch in sonstigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Dk, StU 20-25 cm in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode geplant wird
 - Anpflanzen von Bäumen
 - An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-9,5 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v. Dk, StU 18-20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 3,0 m vom geplanten Standort abweichen, insbesondere, wenn die Lage von Leitungen oder die Herstellung von baulichen Anlagen, wie Zugängen usw., dies erfordert. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v. Dk, StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen
 - Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen
 - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Straßengrenzen, Böden- und Stellflächen ist je Baum ein spartenfreier durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Flächen der Baustandorte sind als unversiegelte Vegetationsflächen herzustellen und flächig zu begrünen. Ausnahmsweise sind mit Baumrößen überdeckte, überplattierte oder als Schotterrasen hergestellte Flächen zulässig
 - Im Baugelb WA 1 ist zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen je Rechenhaufen ein Kleinbaum mit einer Endwuchshöhe von 5-7 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v. Dk, StU 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v. Dk, StU 18-20 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen
 - Private Grünfläche, Ausgleichsfläche
 - Die privaten Grünflächen dienen für Maßnahmen zur Entwicklung von Gehölz-, Offenland- und Feuchtbiotopen sowie für Maßnahmen zur Entwicklung strukturreicher, geeigneter Lebensräume für Amphibien und Reptilien, insbesondere für die Laurobachse
 - Zur Strukturverbesserung und zur Stärkung des Biotopverbundes sind standortheimische Feldhecken, Baumpflanzungen in Einzelstufen und Gruppen bis zu 5 Stück, extensiv zu pflegende zwischengroße Wiesenflächen, wechselluftliche Bodensenken und Überflutungsbänken mit partiell flutbegleitenden Böschungen entlang dem naheliegenden unzugänglichen Zubehörgewässer sowie geeignete Kleinstrukturen, wie Hege, Zapfen, Wurzelstöcke, Totholzstämme, Bruchstein, Spillflächen usw. herzustellen. Die Feldhecken sind als frei wachsende, lockere, höhenstufende Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen, dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Pflanzreife der Sträucher 2 Stück je 15 m², jeweils 3-5 Stück einer Art und gruppenweise zusammenzupflanzen. Pflanzreife von 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuordnen. Mindestpflanzqualität der Bäume für Einzel- und Gruppenpflanzung, Hochstamm 3 x v. Dk, StU 14-18 cm
- 5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND TIEFGARAGEN**
- Innenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit G4 gekennzeichneten Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Ein gegenseitiger Grenzabstand von Garagen ist nur in profill- und höhenreicher Ausführung und einheitlicher Gestaltung der Dachform, Bandenkantung und Bauart Materialien zulässig
 - Stellplätze
 - Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit St1 bzw. G4 gekennzeichneten Flächen zulässig
 - Tiefgaragen
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit TGA gekennzeichneten Flächen zulässig
 - Die Tiefe der Tiefgarage muss außerhalb der darüber liegenden Geschosse mit einer Substratschicht in einer Stärke von mindestens 60 cm im Mittel überdeckt, gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden, soweit die Flächen nicht für zulässige bauliche Anlagen, wie Wege, Zugänge oder untergeordnete Nebenanlagen Verwendung finden. Für Baumpflanzungen muss die Substratschicht im Mittel eine Mindeststärke von 1,0 m aufweisen
 - Nebenanlagen
 - Im WA 1 sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² zulässig
- 6. BAUGESTALTUNG**
- Greifartige oder glänzende Fassadenflächen oder Verkleidungen sind nicht zulässig
 - Leichtgaben, Abhänge oder Aufsichtungen, insbesondere zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten, sind nicht zulässig
 - Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdachdächer zulässig. Als Dachdeckung sind Ton- oder gleichfarbige Betondeckziegel in Rot-, Braun- oder Anthrazitfarben oder Blechdeckungen zulässig
 - Das gilt nicht für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Anlagen, wie z.B. Wintergärten
 - Im WA 1 sind Dachgäuben in Form von Schiepgäuben bis zu einer Breite von 3,0 m, im WA 3 sind Dachgäuben in Form von Schiepgäuben bis zu einer Breite von 3,0 m und im MI sind Dachgäuben in Form von Satteldachgäuben bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig
 - Ausseten sind Dachbaubänken ausschließlich in Form von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig
- 7. WASSERHAUSHALT**
- Ketten und Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen
 - Kellerentwässerungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppentritte, Regenabläufe, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über Geländebekante anzufordern
- 8. IMMISSIONSSCHUTZ**
- NÖCH ERGÄNZEN
- 9. FREILEITUNGEN**
- Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig
- INKRAFTTRETEN**
- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauD in Kraft
 - Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 32 0 (d.F.v. 02.06.2005, rechtsverdränglich seit 11.01.2006)
- D. HINWEISE**
- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Pong in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen
 - Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg, vor allen die Entsorgung von Baumüll gemäß § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung, wird hingewiesen
 - Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Pong gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind von Bauwerter, Grundstücksbesitzer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayDO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen
 - Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauD wird hingewiesen
 - Auf die Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 334/9/2, Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die Hauptstraße in Pong, vom 04.08.1999, Müller-BBM GmbH, Planegg, wird hingewiesen
- Eine Versicherung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Deshalb ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen in den genehmigten Regenwasserkanal einzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Sofern zusätzliche Regenwasserabschneidungen erforderlich sind, werden diese außerhalb der Planbegrenzung ermittelt. Die Planung und der Beginn baulicher Maßnahmen vor Abschluss der Erstellung des genehmigten Regenwasserkanals darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Pong erfolgen. Der Abschluss der baulichen Maßnahmen und die Aufnahme der Nutzung ist erst nach Herstellung des genehmigten Regenwasserkanals zulässig. Im Allgemeinen sind darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickernden Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückerwerbter, Regenwasserentsorgung - Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: http://www.bestellen.bayern.de/shop/rl/was_00575.htm Der Aufschluss von Grundstücken ist wasserrechtlich zu beherrschen. Wird Grundwasser unabsichtlich erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Befristete Grundwasserabnehmungen wie Bewässerhaltungen, Bühnungen oder Grundwasserabnehmungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzugeben bzw. zu beantragen. Sämtliche Bauarbeiten müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserwerkstatt angepasst sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauarbeiten sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
- 6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (ABGB) wird hingewiesen.**
- 7. Es können ggf. Bodenindikatoren vorhanden sein. Deren Vorkommen wird auf die Meldpflicht nach Art. 8 DöSchG, sowie den Erhalt der Bodenindikatoren gemäß Art. 1 DöSchG und die demnach rechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DöSchG für Bodenentgriffe jeder Art hingewiesen.**
- 8. Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauwerken bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freifachgestaltungsplans abzustimmen.**
- 3. Das Planungsgelände ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde Pong allseits frei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgelände ergeben. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Auszubearbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Ausbuh ist z.B. in dichten Containern zwischenzulagern, die Ausbuhmaßnahme ist zu unterbreiten bis die Entsorgung des Materials geklärt ist.**
- 4. In dem Bebauungsplan genannten DN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Pong zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie bei Deutschen Patentarchiv digitalisiert hinterlegt.**
- 5. Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzgesetzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Genehmigerungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelzugzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen. Die Belange des besonderen Artenschutzes werden demzufolge im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP), erstellt vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donauauf, ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Fachgutachten hinsichtlich des Eingangs in die Planung sind in der Planfolge sind Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zaunseidenkäse sowie von Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Durch die Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ggf. in Verbindung mit planungsrechtlichen Sicherung und Umherstellung von geeigneten CEI-Maßnahmen werden in der Folge des Planverfahrens aber weder für diese Arten, noch für sonstige Arten des Anhangs II der FFH-RL oder für Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der EU-VRL Verstoßstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder in Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können. Bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz
- Im Individuenverzeichnis von Amphibien, Reptilien und anderen Kleinern in Lichtschächten, Vertiefungen, Treppentritten, Abflüssen usw. ("Kleinlebensräume") zu vermeiden, wird empfohlen diese mit geeigneten, baulich konstruktiven Schutzmaßnahmen (z.B. Aufstockungen, keine Schutzgitter usw.) zu versehen, die den Eindringen von Tieren in diese Bauteile verhindern können. Im Individuenverzeichnis der Avifauna zu vermeiden, wird bei großräumigen Glasflächen empfohlen durch die Verwendung geeigneter Materialien (z.B. retroreflexives Glas, Mischglas, UV-reflektierendes Glas, sog. Vogelsturzglas usw.) oder durch baulich konstruktive Maßnahmen (z.B. Vorsatz von Gittern oder Lamellen, Unterteilung der Glasflächen usw.) eine mögliche Kollision von Vögeln mit den Glasflächen zu verhindern. Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelsturz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Webseite www.nabu.de heruntergeladen werden kann. Zur Vermeidung von Lichtsog und zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.

13. Pflanzzeitliche Vorsichtslage

Es sollten vornehmlich standort-heimische Baum- und Straucharten Verwendung finden. Bei der Auswahl von Bäumen im Bereich von befestigten Flächen (Straßen, Wege, Hofflächen usw.) sollten die Schlussergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Artenschutzgesetzes, Stadtbaue der ständigen Gartenamtlichekennzeichnung in Deutschen Stadterg (IGALK) Beachtung finden.

1. Bäume im Siedlungsbereich

Acer campestre - Feld-Ahorn	Acer gresium - Zimt-Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle	Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus crenata - Hartriegel	Crataegus crus-galli - Hartriegel
Malus in Sorten - Zieräpfel	Prunus cerasifera - Gewöhnliche Pfaffenhutbe
Prunus avium 'Plena' - Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus schnitzi - Spiegelfeld-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Tilia cordata 'rotata' - Stadt-Linde

2. Bäume in der Landschaft

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle	Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitter-Pappel	Quercus robur - Stiel-Eiche
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Tilia cordata - Winter-Linde

3. Sträucher in der Landschaft

Anelochium ovale - Gewöhnliche Fetesedme	Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Cornus avellana - Hasel
Crataegus montana - Karthäuserkirsche	Crataegus monogyna - Karthäuserkirsche
Eucornia europaea - Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe	Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hund-Rose	Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide	Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

4. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik in Landschaftsbau" Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4.1 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Bauarbeiten" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

16. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.

GEMEINDE P O I N G
Landkreis Ebersberg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-0 für das Gebiet 'Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost' mit integrierter Grünordnung -

Plandatum: 26.07.2018

Die GEMEINDE P O I N G

entlast aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanVZ)

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayDO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

desen Bebauungspunkt in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textrolle als S A T Z U N G.

Planung:
Gemeinde Pong
vertreten durch
Erster Bürgermeister Albert Hingert
Rathausstraße 3
85586 Pong

Bearbeitung:
Bebauungsplan:
Ferdinand Feier-Komprast
Architekt und Stadtplaner
Fitzweg 19
83071 Stephanskirchen

Grünordnung:
Nikolaus Brändmar
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Lienstraße 42
81669 München**