

## **Gemeinde Poing**

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Poing „Am Bergfeld“ – Wohngebiet W 7 (IV. Entwicklungsstufe)**

Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 55

Umfassend die Fl.Nrn. 1521, 1527 - 1529, 1532 - 1538, 3275, 3276 und Teilbereiche der Fl.Nrn. 1526, 1530, 1531, 1539, 3273

#### **Präambel:**

Die Gemeinde Poing erlässt für den Bereich zwischen Bergfeldstraße und Gemeindegrenze aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

#### **Satzung**

Die Satzung besteht aus

Teil A Verfahrensvermerke

Teil B Festsetzungen durch zwei Planzeichnungen und Text

Teil C Hinweise durch Planzeichnung und Text

Teil D Begründung mit Umweltbericht

#### **Entwurf**


i.d.F. vom 13.09.2018

Gemeinde Poing

Poing, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

Planfertiger

 bgsm  
Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
www.bgsm.de

Grünordnung

\_KELLER\_DAMM\_KOLLEGEN\_  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Lothstraße 19  
80797 München  
www.keller-damm-kollegen.de

München, den .....

.....  
Planfertiger

**A Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2018 hat in der Zeit vom 08.06.2018 bis 27.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Poing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Poing, den .....

(Siegel)


.....  
Erster Bürgermeister

**Inhaltsverzeichnis**


<b>A</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Zeichnerische Festsetzungen	4
2	Textliche Festsetzungen	6
<b>C</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
1	Zeichnerische Hinweise	14
2	Textliche Hinweise	14
<b>D</b>	<b>Begründung</b>	<b>19</b>
1	Anlass und Ziel	19
2	Ausgangssituation	19
2.1	Übergeordnete Planungen und rechtliche Ausgangssituation	19
2.1.1	Flächennutzungsplan	19
2.1.2	Bestehende Bebauungspläne	19
2.1.3	Denkmalschutz	19
2.2	Lage und Nutzung	20
2.3	Erschließung	20
2.4	Naturraum Landschaftsbild	21
2.5	Vorbelastungen	21
2.5.1	Lärmimmissionen	21
2.5.2	Altlasten	21
3	Planungsziele	21
4	Planungskonzept	22
5	Begründung der Festsetzungen	22
5.1	Art der Nutzung	22
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	23
5.3	Anlagen im Bereich der Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung	23
5.4	Maß der baulichen Nutzung	24
5.5	Höhenentwicklung und Abstandsflächen	25
5.6	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	26
5.7	Erschließung der Grundstücke, Tiefgaragen, Stellplätze	27
5.8	Fahrradabstellplätze	28
5.9	Nebenanlagen, Abstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen und Wertstoffsammelstelle	28
5.10	Verkehrerschließung	29
5.11	Dienstbarkeiten, Leitungsrechte	30
5.12	Versickerung	30
5.13	Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung	30
5.14	Grünordnung	31
5.15	Naturschutzrechtliche Maßnahmen	32
5.16	Einfriedungen	33
5.17	Immissionsschutz	33
5.18	Feuerweherschließung	34
5.19	Dächer	34
5.20	Werbeanlagen	35
6	Bodenordnung	35
7	Flächenbilanz	35
<b>E</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>36</b>

## B 1. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich

- a.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Flächen für den Gemeinbedarf

- a.  Flächen für Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan




Schule





Kindertagesstätte





### 3. Art und Maß der Nutzung

- a. WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Teilwohngebiet mit Nummerierung, z.B. WA 1.1
- b.  Abgrenzung von unterschiedlichen Baugebieten
- c. GF 2.000 maximal zulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 2.000 m<sup>2</sup>
- d. GR 500 maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 500 m<sup>2</sup>




### 4. Bauweise

- a.  Baugrenze
- b.  Baulinie
- c. III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse
- d. WH 9,5 m maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 9,5 m
- e. o offene Bauweise



### 5. Nebenanlagen und Stellplätze

- a.  Fläche für Garagen/Stellplätze
- b.  Fläche für Tiefgaragen (TG) / Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa)
- c.  Ein- und Ausfahrtsbereich
- d.  Fläche für Nebenanlagen

### 6. Verkehrsflächen





- a.  Straßenbegrenzungslinie
- b.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- c.  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radfahrweg

### 7. Grünordnung









- a.  öffentliche Grünfläche
- b.  Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz

## Gemeinde Poing









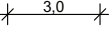

### Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Am Bergfeld“ – Wohngebiet W7

- c.  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Sicherung Ausgleichsflächen für feldbrütende Vogelarten (Bestand)
- d.  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Sicherung Ausgleichsflächen für feldbrütende Vogelarten (Erweiterung)
- e.  Gehölze zu erhalten
- f.  Baum zu pflanzen



#### 8. sonstige Festsetzungen

- a.  F(B) mit Fahrrecht zu belastende Flächen (beschränkter Personenkreis)
- b.  G+R mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- c.  L mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- d.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- e.  Standort für Wertstoffsammelstelle
- f.  Bemaßung, z.B. 13,0 m
- g.  Höhenbezugspunkt
- h.  Schallschutzmaßnahmen notwendig

#### C 1. Hinweise

-  Gemeindegrenze
-  bestehende Flurstücksgrenzen
- 1534 bestehende Flurstücksnummern, z.B. 1534
-  vorgeschlagene Baukörper
-  Fahrbahn
-  Parkbucht
-  Fußweg
-  Radweg
-  Spielplatz
-  Bemaßung, z.B. 3,0 m
-  Sichtdreieck

#### Nachrichtliche Übernahmen

-  bestehende Fahrbahnkante
-  Böschung

**B Festsetzungen**

**1 Zeichnerische Festsetzungen**

siehe Plan in der Anlage mit Planzeichenlegende

**2 Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich zwischen Bergfeldstraße im Süden und Gemeindegrenze im Osten und Norden sowie den Westring wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Gemeinde Poing vom ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42 „Bauland für Einheimische“ und Nr. 55 Poing „Am Bergfeld“ – W5, MI, Gemeinbedarf 3. Entwicklungsstufe werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Die allgemeinen Wohngebiete setzen sich aus folgenden Teilgebieten zusammen:
  - WA 1: WA 1.1 bis WA 1.3
  - WA 2: WA 2.1, WA 2.2
  - WA 3: WA 3.1, WA 3.2
  - WA 4: WA 4.1, WA 4.2
  - WA 5: WA 5.1 bis WA 5.8
  - WA 6: WA 6.1, WA 6.2
  - WA 7: WA 7.1, WA 7.2
  - WA 8: WA 8.1 bis WA 8.3
  - WA 9: WA 9.1 bis WA 9.4
- (2) Die nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

**§ 3 Flächen für den Gemeinbedarf**

- (1) Die Gemeinbedarfsfläche Schule dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Gymnasium einschließlich Sporthalle und Freisportanlagen sowie ergänzenden Einrichtungen.
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich ergänzender Einrichtungen.

**§ 4 Anlagen auf der öffentlichen Grünfläche besonderer Zweckbestimmung**

- (1) Zulässig sind der Allgemeinheit offen stehende Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske.
- (2) Ein Herausteilen von Grundstücken für die Nutzungen gemäß Absatz 1 aus der öffentlichen Grünfläche ist nicht zulässig.

**§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) In Gebäude integrierte Tiefgaragenzufahrten und Garagen werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.
- (3) Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 7 darf die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem maximalen Wert von GRZ 0,7 überschritten werden.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (6) Auf der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung sind je Gebäude maximal 200 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

**§ 6 Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

- (1) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende im Plan angegebene Höhenbezugspunkte:
  - WA 1.1: 510,5 m über Normalnull (ü.N.N.)
  - WA 1.2, WA 1.3: 510,8 m ü.N.N.
  - WA 2.1: 510,9 m ü.N.N.
  - WA 2.2: 511,0 m ü.N.N.
  - WA 3: 510,3 m ü.N.N.
  - WA 4.1: 510,1 m ü.N.N.
  - WA 4.2: 510,5 m ü.N.N.
  - WA 5.1, WA 5.2: 510,1 m ü.N.N.
  - WA 5.3, WA 5.4: 510,0 m ü.N.N.
  - WA 5.5, WA 5.6: 510,5 m ü.N.N.
  - WA 5.7, WA 5.8: 510,7 m ü.N.N.
  - WA 6.1: 510,0 m ü.N.N.
  - WA 6.2: 510,7 m ü.N.N.
  - WA 7: 510,0 m ü.N.N.
  - WA 8: 510,1 m ü.N.N.

- WA 9: 510,0 m ü.N.N.
  - Gemeinbedarfsfläche Schule: 510,5 m ü.N.N.
  - Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte: 510,9 m ü.N.N.
- (2) Die Firsthöhe darf die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 6,0 m überschreiten.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6, WA 8 und WA 9 gelten die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO auch nach außerhalb der Baugrenzen.
- (4) Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und WA 7 werden zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf die Abstandsflächen auf das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Maß verkürzt.

## **§ 7 Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche Schule sind Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, im WA 5 in einer Gemeinschaftstiefgarage unter der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Oberirdische Kurzzeitstellplätze und Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind in den Baugebieten in untergeordnetem Umfang zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind Stellplätze als freistehende Garagen und Carports oder offene Stellplätze zulässig. Die Anlagen sind durch Bäume zu gliedern, nach maximal 5 Stellplätzen ist ein mindestens 2,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzuordnen. Garagen und Carports mit einer mittleren Höhe von bis zu 3 m sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Gesamtlänge von maximal 42 m je Teilgebiet ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
- (3) Je Teilwohngebiet sind angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 2 oberirdische Kfz-Stellplätze zulässig, in die von dort aus über den Gehweg hinweg direkt eingefahren werden kann.
- (4) Für die Anlagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche besonderer Zweckbestimmung sind 15 Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum herzustellen. Diese Stellplätze stehen der Allgemeinheit zur Verfügung, ihre Benutzung wird nicht auf die Nutzer dieser Anlagen beschränkt.
- (5) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (6) Abweichend von der Regelung des Absatz 4 sind Zu-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge der Gemeinschaftstiefgarage für das allgemeine Wohngebiet WA 5 in den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (7) Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen sowie Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,8 m unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.



- (8) Offene Stellplätze und Garagen-/Carportzufahrten sind mit sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

### **§ 8 Fahrradabstellplätze**

- (1) Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe im jeweiligen Teilgebiet herzustellen. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht und verkehrssicher erreichbar und gut zugänglich sein.
- (2) Für Wohnungen ist ein Abstellplatz je 40 qm Gesamtwohnfläche herzustellen.

### **§ 9 Nebenanlagen, Abstellflächen für Müllbehälter und Trafostationen**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 ist je Wohngebäude ein Gartengerätehaus von bis zu 6 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 2,5 m zulässig.
- (2) Je Teilwohngebiet ist an geeigneter Stelle eine Aufstellfläche für die Müllbehälter am Tag der Abholung vorzusehen.
- (3) Trafostationen sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs für die Gemeinschaftstiefgarage anzuordnen. Bei der Unterbringung im Gebäude wird die Fläche der Trafostation nicht auf die Geschossfläche gem. § 5 Abs. 1 angerechnet.

### **§ 10 Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Radfahrrecht (G + R) und Leitungsrecht (L) zugunsten der Gemeinde Poing dinglich zu sichern.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 ist für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ein beschränktes Fahrrecht (FB) zugunsten der Grundstückseigentümer der beiden Teilbaugebiete dinglich zu sichern, auf denen die jeweilige Rechtsfläche liegt.
- (3) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **§ 11 Versickerung**

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, möglichst über die belebte Bodenzone.

## **§ 12 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung**

Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind unzulässig.

Ausgenommen davon sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

- a) zur Gestaltung der Außenspielflächen in den Flächen für Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m,
- b) in den öffentlichen Grünflächen zur Gestaltung von Außenspielflächen und Geländemodellierungen zur Parkgestaltung bis zu einer Höhe von max. 8,0 m,
- c) zur Anhäufung und leichten Geländemodellierung im Bereich von Großbaumpflanzungen in unterbauten Bereichen bis zu einer Höhe von 0,5 m auf einer Fläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> je Baumpflanzung,
- d) zur Anlage von Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m.

## **§ 13 Grünordnung allgemein**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für Bäume I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
  - für Bäume II. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
  - für Bäume III. Wuchsordnung (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang,
  - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche pro Baum von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>.

## **§ 14 Grünordnung auf den Baugrundstücken**

- (1) Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzflächen gelten auch Kleinbeete und Hochbeete, wenn diese zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen gärtnerisch genutzt werden.
- (2) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 7 ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Großbaum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6, WA 8 und WA 9 ist je der einzelnen Wohneinheit zugeordnetem Wohnungs- oder Hausgarten, sofern die Gartenfläche mehr als 75 m<sup>2</sup> umfasst, mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Für nicht überbaute, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, die über die Wohnungs- und Hausgärten hinaus realisiert werden, ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen.
- (5) Die zu pflanzenden Gehölze sind mit mindestens 80% standortgerechten und heimischen Laubbaumarten auszuführen (siehe Pflanzenliste 01 und 02 in den Hinweisen zur Satzung). Zu pflanzende Gehölze (Bäume und flächenhafte Gehölzpflanzungen) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (6) Private Wohnungsgärten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA3 und WA 7 außerhalb des Bauraums nur zulässig:
  - als direkt den Wohnungen zugeordnete Gärten mit einer Tiefe von max. 5,0 m, gemessen ab Bauraumgrenze.
  - als, außerhalb des 5,0 m von der Grenze des Bauraums zu messenden Bereichs angeordnete, einzelnen Wohnungen zugeordnete Mietergärten. Der flächenmäßige Anteil der Wohnungsgärten an der nicht überbauten Grundstücksfläche darf 50% nicht übersteigen.
- (7) In den Gemeinbedarfsflächen sind die Sport- und Funktionsflächen von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

## **§ 15 Grünordnung öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen und mittelgroßen Bäumen zu begrünen.

## **§ 16 Immissionsschutz**

- (1) An den mit durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von  $L_a = 61$  dB(A) erreicht oder überschritten. Die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, sonstigen Übernachtungsräumen und Klassenzimmern zur längeren Verweildauer muss hier gutachterlich nach der DIN 4109-1 und DIN 4109-2: 2018-01 nachgewiesen werden. Eine Orientierung von Klassenzimmern zur längeren Verweildauer ausschließlich nach Süden ist zu vermeiden.
- (2) Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer, etc.) sind nicht an den so gekennzeichneten Fassaden anzuordnen. Davon abweichend ist

für die Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- (3) Eine Nutzung der Grünfläche entlang der Bergfeldstraße (Aktivitätsband) als reine Erholungsfläche ist ohne weitere Maßnahmen nicht möglich. Die Wirkung der Maßnahmen ist gutachterlich nachzuweisen.
- (4) Grundsätzlich ist die Nutzung der Sportflächen der Schule für den Breitensport möglich. Eine Verträglichkeit der Schallimmissionen mit der Nachbarschaft ist gutachterlich nachzuweisen.

### **§ 17 Dächer, Dachaufbauten und technische Anlagen auf Dächern**

- (1) Flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Größe von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, sofern sie nicht als nutzbare Freibereiche oder zur Anordnung von technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dienen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Nutzung der Dächer wird auf 1/3 der Dachfläche beschränkt und ist nur in Kombination mit einer intensiven Begrünung in gleicher Größe zulässig. Die Anordnung von technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergienutzung ist nur in Kombination mit einer Begrünung zulässig.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

### **§ 18 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einfriedungen bzw. Einzäunungen zulässig:
  - a) Zur Umgrenzung von Freiflächen der Kindertageseinrichtung sind offene Einfriedungen als Holzzäune oder Stabgitterzäune mit einer durchgehenden Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m und lebende Einfriedungen aus geschnittenen heimischen Hecken zulässig.
  - b) Zur Umgrenzung von Freiflächen des Gymnasiums sind offene Einfriedungen als Holzzäune oder Stabgitterzäune mit einer durchgehenden Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m und lebende Einfriedungen aus geschnittenen heimischen Hecken zulässig. Ein Einfrieden der Platzfläche südlich des Bauraums ist nicht zulässig.

- c) Zur Umgrenzung von Spielbereichen für Kinder in den öffentlichen Grünflächen sind offene Einfriedungen als Holzzäune oder Stabgitterzäune mit einer durchgehenden Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und lebende Einfriedungen aus geschnittenen heimischen Laubhecken wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche (keine Nadelhecken wie Eiben, Thujen oder Scheinzypressen) mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- d) Zum Schutz von Wohnungsgärten in den allgemeinen Wohngebieten sind offene Einfriedungen als Holzzäune oder Stabgitterzäune mit einer durchgehenden Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m und lebende Einfriedungen aus geschnittenen heimischen Hecken zulässig.
- e) Zur Abgrenzung von Terrassen sind in den Allgemeinen Wohngebieten Terrassentrennwände in Verbindung mit Terrassen einseitig auf einer Länge von max. 3,2 m bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- f) Zum Betrieb der Sportanlagen sind in den Gemeinbedarfsflächen erforderliche Schutzzäune und Ballfangzäune bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.

### **§ 19 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (2) Es ist eine Werbeanlage je Betriebsstätte zulässig. Die Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig und dürfen in den allgemeinen Wohngebieten eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (3) Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen außerhalb des Bauraums sowie in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

**C Hinweise**

**1 Zeichnerische Hinweise**

siehe Plan in der Anlage mit Planzeichenlegende

**2 Textliche Hinweise**

**Pflanzenliste 01**

Große Bäume (Wuchsordnung I) in den privaten Baugebieten, landschaftlichen Bereichen und den öffentlichen Grünflächen 20 bis 25 cm Stammumfang, Hochstamm

Abies	Tanne
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**Pflanzenliste 02**

mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II) in den privaten Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

**Pflanzenliste 03**

Kleine und kleinkronige Bäume in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen oder räumlich beengten Situationen

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Kegel-Feld-Ahorn
Aesculus carnea ‚Briotii‘	Rotblühende Kastanie
Cornus Mas	Kornellkirsche
Crataegus coccinea	Scharlach-Weißdorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Fraxinus ornus Mecsek	Kugelförmige Blumen-Esche
Malus Zierformen	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aucuparia ‚Moravica‘	Mährische Eberesche S
orbis intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Pflanzenliste 04**

Obstbäume: in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen und landschaftlichen Bereichen

Cydonia oblonga	Quitte
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus domestica	Pflaume
Prunus in Sorten	Kirsche
Pyrus communis	Kultur Birne

**Pflanzenliste 05**

Abschirmende Strauchpflanzungen/Freiwachsende Heckenstrukturen: zur Randeingrünung, Funktionsabtrennung

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüüchen
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Wintergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Symphoricarpos chenaultii	Purpurbeere
Taxus baccata	Eibe

**Pflanzenliste 06**

Heckenpflanzen zur Abgrenzung, Einfriedung und Funktionsabtrennung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

**Pflanzenliste 07**

Rank- und Kletterpflanzen: Zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagenwänden und Mülleinhäusungen, Rankpflanzen entsprechend mit Rankhilfen zu kombinieren.

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knötterich
Rosa (Sorten)	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie

**Ausgleichsflächen**

Für alle Ausgleichsflächen sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Pflege der Ausgleichsflächen soll im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die außerhalb des Gemeindegebietes liegenden Ausgleichsflächen und die produktionsintegrierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB.

Alle Ausgleichsflächen werden dem Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet.

**Naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Die nordwestliche im Plan dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist gemäß dem derzeitigen Zustand als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten, z.B. Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche in Form einer extensiv genutzten, niedrigwüchsigen Grünlandfläche zu erhalten.

Die nordöstliche im Plan dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist gemäß den naturschutzfachlichen Anforderungen als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten, z.B. Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche in Form einer extensiv genutzten, niedrigwüchsigen Grünlandfläche herzustellen. Hierzu ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Abtrag der oberen Bodenschicht in einer Stärke von ca. 20 cm und die Aussaat einer Saatgutmischung für Magerrasen vorzunehmen.



Beide Flächen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind gegenüber der südlichen Grenze zu den Öffentlichen Grünflächen mit einem 1,0 m hohen Wildschutzzaun zu schützen.

### **Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die in der Planzeichnung 02 Ausschnitt A auf der Flur-Nr. 255/1 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 07.12.2011 (Anlage 3) als Waldrand zu erhalten. Die Fläche wurde 2012 angelegt und wird seit dem 01.12.2012 verzinst.

Die in der Planzeichnung 02 Ausschnitt B auf den Flur-Nr. 884 und 885 dargestellten Flächen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind gemäß der Planung von Büro Bauer vom 10.02.2012 (Anlage 4) als abgesenkte Fläche mit Magerrasen, Fettwiesen und Feldgehölzen sind einschließlich der Greifvogelstangen zu erhalten. Die Flächen wurden 2012 angelegt und werden seit dem 01.12.2012 verzinst.

### **Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes**

Die Flur-Nr. 647, Gemarkung Loitersdorf Gemeinde Aßling ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 11.07.2016 (Anlage 5) als Bachufer und extensive Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nr. 660, Gemarkung Loitersdorf Gemeinde Aßling ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 24.05.2016 (Anlage 6) als extensive Feuchtwiesenfläche und Teilbrache anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nr. 1499, Gemarkung Straußdorf, Stadt Grafing b. München ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 24.11.2017 (Anlage 7) als extensive Wiesenfläche mit Blühstreifen, artenreiche Feuchtwiese und Bachufer mit zu öffnendem Graben anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nr. 3085, Gemarkung Baiern, Gemeinde Baiern ist gemäß der Planung von Büro Max Bauer vom 24.05.2016 (Anlage 8) als extensive Wiesenfläche mit Blühstreifen und blütenreichem Bachufer anzulegen und zu erhalten. Von der Fläche werden nur 2.001qm auf diesen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche angerechnet. Es verbleibt ein Rest von 801qm.

### **Produktionsintegrierte artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Auf den Feldern mit den Flur-Nr. 978, 984, 985, 985/1, 1311, 1323 und 1311/1 Gemarkung Poing, den Flur-Nr. 222 und 222/1 Gemarkung Pliening und der Flur-Nr. 459/1 Gemarkung Parsdorf sind insgesamt 10 Lerchenfenster mit einer Größe von 20-25qm in jährlich wechselnder Lage innerhalb von Getreideflächen anzulegen. Die Flächen dürfen während der Bewirtschaftungsruhe zw. 1. April und 31. Juli nicht gedüngt, nicht gespritzt, nicht befahren und nicht bearbeitet werden. Die Lage der Lärchenfenster sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf andere Flächen ausgewichen werden.

**Wasserversorgung und Erschließung mit sonstigen Versorgungsleitungen**

Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Kanal) bzw. muss zugunsten gKu Vemo eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, im Grundbuch eingetragen werden (Wasser). Im Falle einer Grundstücksteilung ist das gKu Vemo zu informieren. Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen erhalten. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig beim gKu Vemo eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass auf den Tiefgaragen keine Kanäle und Wasserleitungen verlegt werden können.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Den Kanälen darf nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden.

Bei dem Einbau von Regenwassernutzungsanlagen sind die §§ 13 Abs. 4 und 17 Abs. 6 der TrinkwV zu beachten. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind zu trennen und beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Für die Verlegung von Wasser-, Abwasser (einschließlich Schächte)-, Gas- bzw. Fernwärmeleitungen, sowie Strom- und Telekommunikation ist ein Bauraum von 4,50 m erforderlich. Sonst ist eine Ver- und Entsorgung nicht möglich.

## **D Begründung**

### **1 Anlass und Ziel**

In der Region München und der Gemeinde Poing besteht ein großer Bedarf an Wohnungen, insbesondere in einem für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Preissegment. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den ersten Teilabschnitt der 4. Entwicklungsstufe der Ortsweiterung Poings (W7) soll einen Beitrag zur Befriedigung dieses Bedarfs leisten.

Es ist ein lebendiges Quartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geplant. Um die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen zu gewährleisten, wird eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der Landkreis Ebersberg plant zudem die Errichtung eines Gymnasiums im Gebiet.

Mit der Entwicklung des Plangebiets entsteht ein neues Quartierszentrum am Bergfeld, das die bereits errichteten Gebiete südlich der Bergfeldstraße mit den neuen im Norden verknüpft. Hier finden zudem soziale Infrastruktureinrichtungen sowie kulturelle und gastronomische Angebote ihren Platz.

### **2 Ausgangssituation**

#### **2.1 Übergeordnete Planungen und rechtliche Ausgangssituation**

##### **2.1.1 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing aus dem Jahr 1984 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W7) und Gemeinbedarfsflächen mit Grünflächen in Nord-Süd-Richtung und entlang der Bergfeldstraße dar. Im Norden des Planungsgebiets ist eine Gehölz-/Aufforstungsfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt, außerdem eine Altlastenverdachtsfläche (ehemaliger Müllplatz). Für die Wohnbaufläche W7, die östliche Hälfte der 4. Entwicklungsstufe, sind 43.100 qm Geschossfläche vorgesehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan für die beiden Teilbereiche der 4. Entwicklungsstufe geändert.

##### **2.1.2 Bestehende Bebauungspläne**

Im Süden grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 42, Nr. 55 und Nr. 56 an. Jeder dieser Bebauungspläne setzt allgemeine Wohngebiete und einen Teil des übergeordneten Grünzugs fest, sowie Straßenverkehrsflächen zur Erschließung.

##### **2.1.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. direkt angrenzend befinden sich zwei in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmäler:

1. D-1-7836-0443 "Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Hallstattzeit und Villae rusticae der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit und Kreisgräben mit Brandgräbern der Hallstattzeit."
2. D-1-7836-0087 "Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten römischen Kaiserzeit und des frühen und hohen

## **Gemeinde Poing**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Am Bergfeld“ – Wohngebiet W7**

Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters."

Aktuell finden archäologische Untersuchungen im Plangebiet statt.

#### **2.2 Lage und Nutzung**

Das Plangebiet mit einer Größe von 28,9 ha liegt im Norden der Gemeinde Poing zwischen der Bergfeldstraße im Süden und der Gemeindegrenze im Norden und Osten. Westlich schließt die geplante Wohnbaufläche W8 an. Nördlich an das Planungsgebiet schließen landwirtschaftliche Flächen auf Plieninger Flur an. Die Flächen nördlich der Bergfeldstraße wurden bislang großteils landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten besteht eine Ausgleichsfläche und am östlichen Rand des Gebiets ein Grünzug der als Versickerungsanlage dient. Ein kleiner Bereich stand bisher als Hundewiese zur Verfügung.

Der Geltungsbereich umfasst die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bergfeldstraße und des Westtrings bis dessen Anschluss an die Plieninger Straße. Der Straßenzug hat heute eine starke Trennwirkung.

Südlich der Bergfeldstraße grenzen die Wohngebiete W5 und W6 mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern an. Hier befinden sich auch eine Grundschule mit Kindertagesstätte und ein Nahversorgungszentrum mit einem großen Parkplatz an der Bergfeldstraße.

Von Süden kommt zwischen W5 und W6 der übergeordnete Hauptgrünzug an, der sich vom S-Bahnhof Poing durch die Wohngebiete nach Norden zieht.

#### **2.3 Erschließung**

##### Motorisierter Individualverkehr

Die Bergfeldstraße führt nach Südwesten Richtung München und zur Ortsmitte. Nach Osten geht die Bergfeldstraße in den Westring über, der eine Anbindung Richtung Pliening und Ortsmitte darstellt.

Der Straßenzug Bergfeldstraße - Westring hat aufgrund dieser Verbindungsfunktion und der Tatsache, dass sich die südlich gelegenen Gebäude eher mit „Rückseiten“ zur Straße orientieren, den Charakter einer Umgehungsstraße.

Gemäß einer verkehrlichen Untersuchung ist "der Verkehrsablauf in der Bergfeldstraße heute [...] leistungsfähig und weitgehend ungestört ... Im Bereich Westring, in dem Tempo 30 und rechts-vor-links gilt, treten zwar durch parkende Kfz gewisse Behinderungen auf, diese sind aber durchaus hinnehmbar und dienen auch dazu, den ortsfremden Durchgangsverkehr zu erschweren."

##### Fußgänger und Radverkehr

Entlang der Bergfeldstraße bestehen beidseitig Fuß- und Radwege. Die Hauptverbindung zum S-Bahnhof Poing und zur „Neuen Mitte“ verläuft durch den übergeordneten Grünzug.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Bergfeldstraße befinden sich mehrere Haltestellen der Ringlinie 464. Diese verbindet das Plangebiet mit dem S-Bahnhof Poing; von hier besteht S-Bahnanschluss nach München und Erding im 20-Minuten-Takt.

## **2.4 Naturraum Landschaftsbild**

Siehe Umweltbericht.

## **2.5 Vorbelastungen**

### **2.5.1 Lärmimmissionen**

„Direkt gegenüber des geplanten Gymnasiums befindet sich eine Grundschule mit Nutzung der Sporthalle für Breitensport. Die nächstgelegenen, für Nachtnutzung vorgesehenen Stellplätze (entlang der Bergfeldstraße), liegen über 60 m vom nächstgelegenen Immissionsort des Plangebiets entfernt. Direkt östlich angrenzend befindet sich das WA1 des Bebauungsplans Nr. 55 „Am Bergfeld“ der Gemeinde Poing, an dem die Immissionsrichtwerte der Bestandsanlagen eingehalten werden. Aufgrund des großen Abstands zum Plangebiet kann die Einwirkung der Grundschule vernachlässigt werden. Gleiches gilt für das weiter im Westen entfernte Sondergebiet Einzelhandel.“

(Schalltechnische Untersuchung, Stand 03.09.2018, Müller-BBM)

Von der südlich im Plangebiet gelegenen Bergfeldstraße wirken Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet ein. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 50 km/h, im Bereich vor der Grundschule 30 km/h.

### **2.5.2 Altlasten**

Für die im Flächennutzungsplan als Altlastenfläche dargestellte Verdachtsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1534 besteht eine Freigabe des Landratsamts Ebersberg. Der Verdacht wurde durch eine orientierende Altlastenuntersuchung ausgeräumt.

Im Zuge von Sondierungen zur Baugrunduntersuchung wurde eine organoleptische Altlastenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden keine auffälligen Böden angetroffen.

## **3 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Fortführung der Ortserweiterung und Schaffung neuer Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität
- Schaffung eines lebendigen, bunten Quartiers mit unterschiedlichen Wohn- und Bauformen für verschiedene Gruppen und Lebensstile
- Schaffen und Stärken von Nachbarschaften
- Verdichtete Bebauung für einen sparsamen Umgang mit der Fläche
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Schutz der Wohnbebauung gegen die Emissionen des Verkehrs auf der Bergfeldstraße
- Aufnahme und Weiterführen des übergeordneten Grünzugsystems
- Wirksame Eingrünung der Wohngebiete
- Gestaltung des Übergangs zur Landschaft am Ortsrand
- Schaffung eines Schulstandorts für ein Gymnasium für ca. 1.000 Schüler
- Stärkung der sozialen Infrastruktur, vor allem eine Erweiterung des Angebots in den Bereichen Jugend und Senioren
- Gestaltung einer attraktiven Quartiersmitte für die Wohngebiete am Bergfeld
- Förderung umweltfreundlicher Nahmobilitätskonzepte

- Ordnung der Erschließungssituation am Westring
- Anordnung einer gut erreichbaren Wertstoffsammelstelle
- Maßnahmen zum Klimaschutz für die Anpassung an den Klimawandel

#### **4 Planungskonzept**

Nördlich der Bergfeldstraße wird eine Siedlungsfläche mit allgemeinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf angeordnet. Der Standort für das Gymnasium befindet sich gegenüber der bestehenden Grundschule und schafft Synergieeffekte. Die Schulen beiderseits der Bergfeldstraße werden durch einen „Schulplatz“ miteinander verknüpft. Nördlich und östlich des Gymnasiums schließen sich die Wohngebiete an, die durch eine Ringstraße an die Bergfeldstraße angebunden sind.

Der von Süden kommende übergeordnete Grünzug wird am Westrand der Siedlungsflächen nach Norden zum Landschaftsraum geführt. Er nimmt auch die Hauptwegeverbindungen für Fuß- und Radfahrverkehr auf. Der radiale Grünzug wird mit einem Grünzug entlang der Bergfeldstraße verknüpft, der neben Wegeverbindungen insbesondere Erholungsfunktionen mit geringeren Emissionsschutzbedürfnissen aufnimmt („Aktivitätsband“). Das Abrücken der Wohnbebauung von der Bergfeldstraße mindert gleichzeitig die Immissionsbelastung durch den Verkehr.

Die Wohngebiete werden von Clustern geprägt, die jeweils aus einer Gruppe von Gebäuden um einen gemeinschaftlichen Wohnhof bestehen und so gute Voraussetzungen für das Entstehen überschaubarer Nachbarschaften bieten. Im Süden, näher an der Bergfeldstraße, sind Geschosswohnungsbauten angeordnet. Diese Bereiche bieten sich für die Anordnung von Sondernutzungen (CoWorking, Dienstleistung, soziale Einrichtungen etc.) in den Erdgeschossen besonders an. Hier können auch Seniorenwohnungen Platz finden. Im Norden sind Eigenheime (Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser) geplant. Von Süden nach Norden zur freien Landschaft hin nimmt die Dichte der Bebauung ab.

Öffentliche Grünflächen und Wegebeziehungen für die Allgemeinheit gliedern die Baugebiete und ermöglichen attraktive Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr. Unter dem Anger im Nordteil des Planungsgebiets wird eine Gemeinschaftstiefgarage für die anliegende Wohnbebauung angeordnet.

An der Bergfeldstraße entsteht in Ergänzung der bestehenden Einrichtungen eine Quartiersmitte für die Neubauquartiere am Bergfeld. Entlang der Straße werden zwei Platzräume angeordnet, die Straße erhält einen deutlich innerörtlichen Charakter. Westlich des Schulplatzes wird der Stadtraum des Nahversorgungszentrums nach Norden über die Bergfeldstraße hinaus erweitert. Hier entsteht im Verknüpfungsbereich der übergeordneten Grünzüge Raum für neue kulturelle, soziale oder gastronomische Angebote (z.B. Jugendtreff, Café) und informelle Treffpunkte.

#### **5 Begründung der Festsetzungen**

##### **5.1 Art der Nutzung**

Um ein lebendiges, vielfältiges Quartier zu ermöglichen, werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese werden in Teilwohngebiete (WA 1.1 bis WA 9.4) gegliedert, die jeweils überschaubare Nachbarschaften und zusammenhängende Funktionseinheiten bilden.

Die ergänzend zu den Wohnungen zulässigen Nutzungen wie z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, soziale und kulturelle Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Gewerbe sollen zur Lebendigkeit des neuen Quartiers beitragen. Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da sie den Gebietscharakter stören würden.

## **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **5.2.1 Schule**

Das Landratsamt Ebersberg beabsichtigt in Poing die Errichtung eines Gymnasiums für ca. 1.000 Schüler. Hierfür ist eine 3,5 ha große Fläche in zentraler, prominenter Lage und Nähe zur Grundschule vorgesehen. Die Schulen werden damit zu einem prägenden Element in der neuen Quartiersmitte der Ortserweiterung.

Die Schüler und Schülerinnen kommen überwiegend aus Poing und den benachbarten Gemeinden zu Fuß, mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr zum Gymnasium. Die Lage am zentralen Grünzug, der eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung zum S-Bahnhof bietet und eine geplante Bushaltestelle im Vorfeld der Schule ermöglichen das sichere Erreichen der Schule. Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl sind auf dem Schulgrundstück in einer Tiefgarage vorzusehen. Pkw der Eltern für das Bringen und Holen der Kinder können auf den Stellplätzen am „Bergfeldplatz“ und der bisherigen Bushaltestelle nordöstlich der Grundschule halten.

Das Vorfeld der Schule zur Bergfeldstraße ist Teil des dort vorgesehenen Platzraums. Hier können sich die Schüler vor und nach der Schule sammeln, Eltern warten und Fahrradabstellmöglichkeiten für die Schüler angeordnet werden. Diese Fläche wird aber nicht eingefriedet und kann von der Allgemeinheit begangen werden, eine die Platzhälften zu beiden Seiten der Bergfeldstraße verbindende Gestaltung ist gewünscht.

### **5.2.2 Kindertagesstätte**

Die Errichtung einer Kindertagesstätte dient der Deckung des Bedarfs aus dem Planungsgebiet. Die Gemeinbedarfsfläche für diesen Zweck wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Der Standort ist sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad oder motorisierten Fahrzeugen gut zu erreichen, durch die Lage an zwei Grünräumen bietet er auch ausreichend Anbindung ans Grün.

## **5.3 Anlagen im Bereich der Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

Im zentralen Grünzug wird eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Quartiersplatz („Bergfeldplatz“) festgesetzt, auf dem die Errichtung kleinerer Gebäude für der Allgemeinheit dienende, zentrale Nutzungen (Jugendtreff, Kiosk, Mobilitätsstation u.ä.) zugelassen ist. Diese haben eine raumbildende Funktion für den zentralen Platz und stärken mit gastronomischen, sozialen und kulturellen Angeboten die Mitte des Neubauquartiers am Bergfeld. Durch die vorgesehenen Nutzungen soll ein belebter und öffentlicher Ort im zentralen Bereich des Grünzugs entstehen. Die zusätzlichen Angebote steigern die Attraktivität der Grünfläche und bieten zudem Parkbesuchern nötige Infrastruktur. Auch für diesen Platz ist eine qualitativ hochwertige, raumwirksame Gestaltung bedeutsam, die die

zentrale Funktion des Ortes hervorhebt und die nördliche Seite der Bergfeldstraße mit der südlichen verbindet.

Um den Quartiersplatz als öffentlichen Raum zu sichern, ist eine Herausteilung einzelner Grundstücke für die Nutzungen auf der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Teilwohngebiet durch die maximal zulässige Geschossfläche, die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Wandhöhe und Geschoszahl festgesetzt.

Um eine Vielfalt an Wohnungstypen zu ermöglichen, werden am südlichen, östlichen und westlichen Rand größere Baugebiete mit höherer Dichte festgesetzt, in denen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Vom Zentrum des Plangebiets nach Norden werden kleinere Baugebiete mit geringerer Dichte festgesetzt, in denen je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hier sind Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser beabsichtigt.

Es ergibt sich für die Teilbaugebiete folgendes Maß der baulichen Nutzung:

	<b>Fläche Netto- bauland [m<sup>2</sup>]</b>	<b>GF max. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>resultierende GFZ max.</b>	<b>GRZ max.</b>	<b>result. GR gem. § 19(2) BauNVO max. [m<sup>2</sup>]</b>
<b>WA 1.1</b>	5.810	6.750	1,2	0,4	2.324
<b>WA 1.2</b>	5.810	6.650	1,1	0,4	2.324
<b>WA 1.3</b>	6.420	7.250	1,1	0,4	2.568
<b>WA 2.1</b>	6.920	7.500	1,1	0,4	2.767
<b>WA 2.2</b>	6.230	6.900	1,1	0,4	2.492
<b>WA 3.1</b>	4.100	5.100	1,2	0,4	1.640
<b>WA 3.2</b>	2.850	2.900	1,0	0,4	1.140
<b>WA 4.1</b>	1.200	700	0,6	0,4	480
<b>WA 4.2</b>	1.110	1.000	0,9	0,4	444
<b>WA 5.1</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.2</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.3</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.4</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.5</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.6</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.7</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 5.8</b>	2.920	2.000	0,7	0,4	1.168
<b>WA 6.1</b>	1.300	1.250	1,0	0,4	520
<b>WA 6.2</b>	1.140	700	0,6	0,4	456
<b>WA 7.1</b>	4.190	4.700	1,1	0,4	1.676
<b>WA 7.2</b>	3.330	2.900	0,9	0,4	1.332



<b>WA 8.1</b>	3.440	1.600	0,5	0,4	1.376
<b>WA 8.2</b>	3.100	1.600	0,5	0,4	1.240
<b>WA 8.3</b>	2.920	1.600	0,5	0,4	1.168
<b>WA 9.1</b>	2.920	1.600	0,5	0,4	1.168
<b>WA 9.2</b>	2.920	1.600	0,5	0,4	1.168
<b>WA 9.3</b>	3.100	1.600	0,5	0,2	1.240
<b>WA 9.4</b>	3.820	1.600	0,4	0,4	1.528

Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden eingehalten.

Um Stellplätze in ausreichender Anzahl in den Tiefgaragen unterzubringen und eine entsprechende Flexibilität in der Planung zu ermöglichen, ist für die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und WA 7 eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 bis zu einem Wert von GRZ 0,7 zulässig. Durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze ist eine ausreichende Durchgrünung der Wohngebiete gewährleistet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind vermieden.

### **5.5 Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird entsprechend der Lage der Teilgebiete durch maximal zulässige Wandhöhen und Geschosshöhen geregelt. Analog zur Dichte im Baugebiet nimmt die Höhenstaffelung von Süden nach Norden hin ab. Die Ränder im Osten und Westen zu den angrenzenden Grünzügen werden durch Gebäude mit maximal 4 Geschossen gebildet, während im Zentrum und am nördlichen Rand niedrigere Bebauung mit maximal 3 Geschossen zulässig ist, die die Höhenentwicklung der südlich anschließenden Wohngebiete aufgreift.

Am zukünftigen östlichen Ortsrand sichert der Baumbestand auf der Versickerungsfläche von Beginn an eine Eingrünung und beschränkt die Fernwirkung in Richtung Osten, insbesondere also auch von den dort gelegenen Siedlungsbereichen. Die Anordnung der Geschosswohnungsbauten in dieser Randlage ermöglicht der dortigen Bewohnerschaft, die über keine privaten Gärten verfügt, den direkten Zugang zum öffentlichen Grünzugsystem. Durch den Ausschluss von Einfriedungen im Bereich der Geschosswohnungsbauten binden die Grünflächen in die Baugebiete ein, es wird ein durchlässiges Quartier geschaffen. Die Sichtbarkeit der Neubebauung aus Richtung Osten wird in Abwägung mit den genannten Belangen der Grünraumversorgung und angesichts der bestehenden wirkungsvollen Ortsrandbegrünung in Kauf genommen.

Das gesamte Gelände wird um ca. 1,5 m aufgeschüttet um den Abstand zum Grundwasser zu erhöhen und dadurch die Unterkellerung der Gebäude zu erleichtern und einen höhengleichen Anschluss an den Bestand zu gewährleisten. Je Teilbaugebiet wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, der die Höhe der geplanten Erschließungsstraße aufnimmt.

Um ein buntes Quartier mit vielfältigen Hausformen für die individuellen Vorstellungen der Eigentümer zu ermöglichen, werden keine Festsetzungen zu der Dachform getroffen. Verbindende Elemente der Cluster sind die Anordnung um einen gemeinschaftlichen

Innenhof, eine vergleichbare Höhenentwicklung und die Wahrung eines Abstands der Häuser zur Straße. Die sich aus den Spielräumen im Bauraum und der Offenheit hinsichtlich Dachformen ergebende Variabilität in den Hausformen lässt zur Sicherung eines angenehmen Gesamterscheinungsbilds dann zum einen der guten architektonischen Gestaltung der Bauten besondere Bedeutung zukommen. Da die Baugebiete voraussichtlich clusterweise durch Bauträger erstellt werden, kann von einer durchgängigen Gestaltung je Cluster ausgegangen werden. Zum anderen hat die Anordnung einer durchgängigen, gestalterisch wirksamen Begrünung in den Gärten und dem Straßenraum besondere Wichtigkeit. Für den Nachbarschutz wird eine maximale Firsthöhe im Bezug zur Wandhöhe festgesetzt.

Um im Bereich des Geschosswohnungsbaus großzügige Hofräume zu schaffen und eine raumwirksame Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erzeugen, werden die Gebäude an der Straße angeordnet. Abstandsflächen im Maße H gem. BayBO würden dann zwar die Straßenmitte überschreiten, der Lichteinfallswinkel von 45° zur gegenüberliegenden Seite wird jedoch eingehalten. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auf den Gemeinbedarfsgrundstücken sorgen entsprechende Baugrenzen für einen ausreichenden Abstand somit sind auch hier keine wesentliche Beeinträchtigung zu befürchten. Die Abstandsflächen werden auf die Straßenmitte verkürzt.

Die Bauräume lassen Spielräume für die Anordnung der Gebäude um die Höfe zu. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte gelten in den Teilwohngebieten WA 4 bis WA 6, WA 8 und WA 9 die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO auch nach außerhalb der Baugrenzen.

Die zulässigen Wandhöhen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ermöglichen eine bis zu fünfgeschossige Ausführung des Gymnasiums und eine zweigeschossige Kindereinrichtung.

## **5.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Dem städtebaulichen Entwurf liegt als zentrales Prinzip die Hofbildung zugrunde. Durch die Bildung von Teilwohngebieten mit Bauräumen werden kleine durchlässige Cluster geschaffen, die sich jeweils um einen gemeinsamen Hof gruppieren. Diese Baustruktur fördert das nachbarschaftliche Gefüge im Plangebiet und trägt zu einer Identifikation der neuen Bewohnerschaft mit ihrem Quartier bei.

In den für Eigenheime vorgesehenen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, dies ermöglicht die gewünschten Reihenhäuser, Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser.

Die Bauräume lassen Spiel für die Anlage von Terrassen, Terrassentrennwände, etc.

Die Gebäudekanten an den stadträumlich wichtigen Bereichen am Schulplatz und an der östlichen Zufahrtsstraße zum Quartier werden durch die Festsetzung von Baulinien gesichert.

Der Bauraum auf der öffentlichen Grünfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht die Anordnung von kleinen, pavillionartigen Gebäuden. Darüber hinaus kann eine Pergola zur Definition der Kanten des Platzraums errichtet werden.

Die großen Bauräume auf den Gemeinbedarfsflächen ermöglichen eine bedarfsgerechte Konfiguration der dortigen Sonderbauten.

### **5.7 Erschließung der Grundstücke, Tiefgaragen, Stellplätze**

Die allgemeinen Wohngebiete sind von der neuen Erschließungsstraße aus erreichbar. In den für Eigenheime vorgesehenen Baugebieten, können eigenständige bebaubare Grundstücke durch die Anordnung von Eigentümerwegen in die Tiefe des Teilbaugebiets hinein erreicht werden.

Die Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing.

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 7 sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Freiräume zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, sollen die oberirdischen Flächen von Stellplätzen weitestgehend freigehalten werden. Eine Unterbringung der Stellplätze ist daher ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrten sowie Notausgänge werden aus gestalterischen Gründen in die Gebäude integriert, sie sind direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche zufahrbar. Oberirdische Stellplätze sind nur für das kurzzeitige Halten zur Anlieferung und für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

In den Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind Stellplätze unter Einhaltung der zulässigen GRZ ober- oder unterirdisch zulässig. Um eine flexible Gestaltung und Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist eine Bebauung mit Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze von maximal 42 m zulässig. Der Nachbarschutz bleibt dabei durch die beschränkte Höhe der Bauten und die Gliederung der Stellplätze durch Baumstreifen gewährleistet.

In den Wohngebieten WA 4 und WA 6 sind Stellplätze integriert in die Gebäude und als Sammelanlagen an den Stirnseiten der Hausreihen vorgesehen.

Die pflichtigen Stellplätze für das Wohngebiet WA 5 sind in der Gemeinschaftstiefgarage unter dem Anger nachzuweisen, dadurch werden die Teilbaugebiete zugunsten der Freiräume weitgehend von Stellplätzen freigehalten. Die Auslagerung der Stellplätze in eine Gemeinschaftstiefgarage unter der öffentlichen Grünfläche erleichtert zudem Sanierungsmaßnahmen und eine ggf. spätere Umnutzung oder einen Rückbau der Garage, sollte diese in Zukunft nicht mehr benötigt werden. Auch hier sind oberirdische Stellplätze nur für das kurzzeitige Halten zur Anlieferung und für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Zugunsten der Durchlässigkeit, um eine ausreichende Durchgrünung zu erzielen und zur Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser, sind oberirdische Stellplätze mit Pflanzstreifen zu gliedern und offene Stellplätze mit sickerfähiger Oberfläche oder Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, der eine dauerhaft überlebensfähige Begrünung ermöglicht. Die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie die Notausgänge sind aus gestalterischen Gründen in die Gebäude zu integrieren. Einzige Ausnahme bildet hierbei die Gemeinschaftstiefgarage, da hier keine Integration in Gebäude möglich ist. Um trotzdem die Anordnung der Zu- und Ausfahrten so wie Zugänge zu regeln und die sichtbaren Auswirkungen auf der öffentlichen Grünfläche zu beschränken, werden

hierfür Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die sich an den Rändern der Grünfläche in direkter Nähe zu den Teilwohngebieten befinden.

Kurzparkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr können für die Kindertagesstätte im öffentlichen Straßenraum direkt vor dem Grundstück untergebracht werden. Für den Hol- und Bringverkehr des Gymnasiums können die ehemalige Bushaltespur an der Gebrüder-Grimm-Straße und die Stellplätze im Bereich des Quartiersplatzes genutzt werden.

Um das Verkehrsaufkommen durch das Gymnasium möglichst nicht in die Wohngebiete zu leiten und Konfliktpotential zu vermeiden, wird die Zufahrt zur Schule im Südosten der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der Verkehr wird so schon vor den Wohngebieten auf das Grundstück geleitet. In diesem Bereich besteht auch die Möglichkeit einer Fläche für Anlieferung und das Halten von Ausflugsbussen. Zugunsten der Freiflächen und um Flächenpotentiale für eine zukünftige Erweiterung zu sichern, sind die Stellplätze für das Gymnasium in einer Tiefgarage unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind auch hier nur für das kurzzeitige Halten zur Anlieferung und für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Für die Nutzung der Anlagen auf der öffentlichen Grünfläche besonderer Zweckbestimmung („Bergfeldplatz“) stehen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Stellplätze zur Verfügung. Sie stehen jedoch auch dem allgemeinen Verkehr zur Verfügung. Die Anlieferung zu den Nutzungen hat nur untergeordneten Umfang und kann über die Platzfläche erfolgen.

## **5.8 Fahrradabstellplätze**

Im Gebiet sollen Mobilitätsalternativen zum Auto gefördert werden. Der Radfahrverkehr spielt dabei eine entscheidende Rolle, seine Förderung ist erklärtes Planungsziel. Daher soll eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen in den Teilwohngebieten vorgesehen werden, die gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sind.

Fahrradabstellplätze sollen vorzugsweise ebenerdig angeordnet werden. Insbesondere bei Fahrradabstellanlagen für die Kindertageseinrichtungen soll bei der Dimensionierung berücksichtigt werden, dass auch ausreichend Platz für mehrere abgestellte Fahrradanhänger vorhanden ist.

## **5.9 Nebenanlagen, Abstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen und Wertstoffsammelstelle**

Gartengerätehäuser werden im verträglichem Umfang zugelassen um den Ansprüchen der Nutzer an die Unterbringung von Gartengeräten gerecht zu werden und ein ruhiges Erscheinungsbild der Anlagen zu erreichen.

Die Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag ihrer Abholung sind auf den funktional notwendigen Umfang zu begrenzen. Über diese Aufstellflächen hinaus können Müllräume innerhalb der Bauräume oder Tiefgaragen vorgesehen werden, ebenso wie eingehauste Müllsammel- und Abstellanlagen auf den privaten Grundstücken.

Trafostationen sind aus gestalterischen und darüber hinaus auch grünordnerischen Gründen in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch auch außerhalb der Gebäude aber innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen Tiefgarage/Gemeinschaftstiefgarage anzuordnen. Ziel der Festsetzung ist eine konsequente Freihaltung der Vorgartenzonen und Innenbereiche

der Baugebiete von höheren Einbauten, überdachten Anlagen u.ä., um die Gestaltung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen nicht einzuschränken.

Auf dem im Plan dargestellten Bereich an der Bergfeldstraße südlich der Versickerungsanlage ist eine Wertstoffsammelstelle vorgesehen. Diese wird in Hinblick auf die ortsübliche Nutzung und Ausstattung dimensioniert. So besteht über den Anschluss an die Bergfeldstraße sowohl Anfahrbarkeit für individuelle Pkw als auch für Betriebsfahrzeuge zum An- und Abtransport der Container. Dabei wurden auch Abrollcontainer berücksichtigt. Eine Detaillierung erfolgt im Rahmen der Straßen- und Freiflächenplanung.

### **5.10 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Spange mit zwei Anschlusspunkten an die Bergfeldstraße. Die Breite der Straßenverkehrsfläche der Wohngebietserschließung wird mit 13,0 Metern festgesetzt, dies bietet im Straßenraum ausreichend Raum für Gehwege, Stellplätze und Begrünung. Die Hauptradverkehrs- und Fußwegrouten verlaufen in den öffentlichen Grünzügen.

Eine Verkehrsuntersuchung zeigte, dass die Bergfeldstraße auch nach Realisierung des Bebauungsplans ausreichend leistungsfähig ist, um den Verkehr abzuwickeln. Die Gemeinde beabsichtigt die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einmündungen in die Kirchheimer Allee und in die Plieninger Straße umzubauen, um sie ausreichend leistungsfähig für das erwartete erhöhte Verkehrsaufkommen zu machen.

Der Straßenraum der Bergfeldstraße muss im Hinblick auf die neue Quartiersmitte verändert werden. Der Charakter der Bergfeldstraße wird sich vom derzeitigen Umgehungsstraßencharakter zu dem einer Sammelstraße wandeln, an die nicht nur vier Wohngebiete (W 5 bis W8) angeschlossen sind, sondern an der auch ein neues Zentrum für die anliegenden Quartiere sowie ein Schulzentrum geplant sind. Zwischen der vorhandenen Grundschule und dem geplanten Gymnasium ist ein Langsamfahrbereich vorgesehen. Durch die Teilung der Fahrbahn im Bereich vor den Schulen mit einem mindestens vier Meter breiten Fahrbahnteiler wird zum einen erreicht, dass eine komfortable Querung der Bergfeldstraße für Fußgänger und Radfahrer möglich wird und so der zentrale Grünzug auf der Nordseite der Bergfeldstraße fortgeführt werden kann. Zum anderen ermöglicht dieser Straßenquerschnitt die Einrichtung einer Cap-Haltestelle für den Linienbus vor der Schule und so ein gefahrloses Ein- und Aussteigen und Queren der Straße für die ankommenden oder abfahrenden Schüler und Schülerinnen. Die vorhandene Straßenverkehrsfläche wird verbreitert, um den vorgeschlagenen Querschnitt zuzulassen.

Die vorhandene Bushaltestelle der Linie 464 Gebrüder-Grimm-Straße soll aufgelöst werden. Stattdessen werden die bereits hergestellten Haltestellen an der Wilhelm-Hauff-Straße und eine neue Haltestelle für den Linienverkehr vor dem Fachmarktzentrum in Betrieb genommen. Zusammen mit der geplanten Cap-Haltestelle vor dem Gymnasium ist in Zukunft bei Bedarf auch ein Linienbusverkehr in beide Richtungen möglich.

Die Straßenverkehrsfläche des Weststrings wird nach Norden erweitert, dies erlaubt eine verkehrssichere Neuordnung des Querschnitts. Die Ausgestaltung im Detail ist Aufgabe der weiteren Planungsschritte.

An das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld wird angeknüpft, im Planungsgebiet entstehen sichere und attraktive Verbindungen im Grünen. Die Grünzüge im Umfeld der Siedlungsfläche (radiale Grünzüge, Grünzug am Ortsrand, Grünzug entlang der

Bergfeldstraße) nehmen die übergeordneten Wege auf. Ein Netz aus Wegen in öffentlichen Grünflächen und über Dienstbarkeiten gesicherten Wegen durch Baugebiete hindurch ermöglicht die Querung der Siedlungsflächen.

### **5.11 Dienstbarkeiten, Leitungsrechte**

Dinglich zu sichernde Flächen für Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sollen ergänzend zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegebeziehungen in den Grünflächen die Durchlässigkeit im Quartier erhöhen und den Anschluss an die Landschaft und die dortigen Feldwege sichern. Die Platzfläche vor der Schule an der Bergfeldstraße steht dem Gymnasium als Wartebereich vor dem Eingang und als Fläche für das Abstellen der Fahrräder zur Verfügung. Die Fläche ist dabei gleichzeitig Teil des Gesamten Schulplatzes, ein Geh- und Radfahrrecht soll vor diesem Hintergrund die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit sichern.

Um einen Anschluss der Gebiete an das übergeordnete Versorgungsnetz zu gewährleisten, wird im Norden in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 8 und WA 9 ein Leitungsrecht gesichert.

Ein Fahrrecht für die Anwohner sichert die Erschließung und Anordnung der Stellplätze in den Teilwohngebieten WA 8.1, WA 8.2, WA 9.3 und WA 9.4.

### **5.12 Versickerung**

Die Veränderung der Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand soll möglichst gering gehalten werden. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, um eine möglichst naturnahe Behandlung des Wassers und Zufuhr zum Grundwasser sicherzustellen

### **5.13 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung**

Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Sicherung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes und des ortsbildtypischen Charakters sowie zur Erhaltung eines offenen Charakters der Freiflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausgenommen davon ist der Angleich des Geländes an die angegebenen Höhenbezugspunkte, sowie der höhengleiche Anschluss an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Nachbargrundstücke um eine höhengleiche Geländeentwicklung innerhalb der Kommunikationszone zu gewährleisten. Zudem werden Aufschüttungen zur Geländemodellierung in Verbindung mit Außenspielflächen in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen, um attraktive Spielangebote zu ermöglichen.

In den Gemeinbedarfsflächen und in den öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung zulässig, um attraktive Spiel- und Aufenthaltsangebote zu ermöglichen.

Um die Pflanzung von Großbäumen auch in unterbauten Bereich zu ermöglichen und so eine größere Flexibilität in der Gestaltung der Freianlagen einzuräumen, werden zu diesem

Zweck Aufschüttungen von bis zu 0,5 m zugelassen. Dabei ist eine Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> einzuhalten, um eine entsprechende Qualität des Baumstandortes sicherzustellen.

Um Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück zu ermöglichen, werden Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zugelassen.

#### **5.14 Grünordnung**

Zur dauerhaften Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung und zur Umsetzung einer hohen Qualität in Bezug auf Umfang und Art der Bepflanzung, werden im Bebauungsplan Festsetzungen für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie die Baugrundstücke getroffen. Die Gemeinde Poing möchte durch die Festsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksteile sicherstellen, dass sie gärtnerisch gestaltet werden und damit zu einem attraktiven Quartiersbild sowie zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um der funktionsgemäßen Nutzung der Baugrundstücke sowie der Anfahrbarkeit durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge Rechnung zu tragen. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Durchgrünung und um eine durchgängige und ruhige Gestaltung zu erzielen, gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung auch auf nicht bebauten Freiflächen innerhalb der Bauräume.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies sichert eine angemessene Durchgrünung, welche je nach den gestalterischen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen bzw. die privaten Freiflächen weiter differenziert wird. Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche soll eine angemessene Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. In Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, eine nachhaltige Standortqualität sowie aus ökologischen Gründen (Nutzbarkeit für heimische Tierarten) sollen für die Bepflanzung zu einem überwiegenden Anteil heimische und standortgerechte Arten Verwendung finden. Hierfür geeignete Arten sind in Artenlisten in den Hinweisen aufgeführt.

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragenrampen und Zuwegungen mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die vorgesehenen Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken.

Die Veränderung der Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand soll möglichst gering gehalten werden. Dazu dienen neben dem bereits erwähnten Gebot, anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, vor allem auch die Vermeidung unnötiger Versiegelung, der Rückhalt und die Versickerung sowie die Verdunstung über die Pflanzflächen. Befestigte Freiflächen sind daher nur dort zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Wenn funktional möglich, sind sie versickerungsfähig herzustellen.

In Hinblick auf eine hochwertige Grünausstattung und hohe ökologische Funktionalität des künftigen Quartiers und der öffentlichen Grünzüge legt die Gemeinde Poing hohen Wert auf die öffentlichen Grün- und Straßenräume. Aus diesem Grund sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen und mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.

Für den aus der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erforderlichen Ausgleich sollen neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen auch Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) am nördlichen Rand des Planungsgebiets realisiert werden, sowie produktionsintegrierte artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen werden. Hierzu haben bereits Abstimmungsgespräche mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte und Mindestgröße zu pflanzender Gehölze in den jeweiligen Baugebieten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Dabei wird zwischen privaten Wohnungs- und Hausgärten bei Reihenhäusern, und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen im Geschosswohnungsbau unterschieden, um den unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen naturräumlichen Funktionalität wird für die zu pflanzenden Gehölze ein Anteil an heimischen Laubbäumen von 80% festgesetzt. Darüber hinaus sind zur individuellen Gestaltung auch andere Arten möglich. Dabei sei hier auf die Möglichkeit hingewiesen auch einen Anteil heimischer Nadelgehölze zu pflanzen, da diese für viele Vogelarten im Winter wichtigen Schutz bieten.

Aufgrund der hohen Dichte in den Baugebieten mit Geschosswohnungsbau werden dort flächenmäßige Einschränkungen für private Gärten zugunsten großzügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen getroffen. So wird sichergestellt, dass genügend gemeinschaftlich nutzbare private Freiflächen mit Spieleinrichtungen und Aufenthalts- und Begegnungsbereichen zur Verfügung gestellt werden.

### **5.15 Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

Um die bestehende Ausgleichsfläche im Norden des Plangebiets als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten, z.B. Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche zu erhalten und um die sich aus dem Artenschutzrecht ergebenden Erfordernisse zu erfüllen, wird die Fläche planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wird, aus Gründen des Artenschutzes, sowie um den sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ergebenden Ausgleichsbedarf anteilig zu decken, die nordöstliche im Plan dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten festgesetzt. Hierzu ist naturschutzfachlich ein Abtrag der oberen Bodenschicht in einer Stärke von ca. 20 cm und die Aussaat einer Saatgutmischung für Magerrasen notwendig. Um die naturschutzfachliche Qualität und den Erfolg der Maßnahmen sicherzustellen, ist die zuständige untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Um die Funktionalität beider Ausgleichsflächen als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten, z.B. Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche zu gewährleisten ist zum Schutz der Fläche gegen Störungen durch Menschen, Hunde und Hauskatzen die die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Wohngebiete frequentieren werden, gegenüber der südlichen Grenze zu den öffentlichen Grünflächen ein Wildfangzaun vorzusehen.



Neben der Ausgleichsfläche im Plangebiet wird der erforderliche Ausgleich auf zwei externen Flächen innerhalb der Gemeinde Poing und auf vier Flächen außerhalb des Gemeindegebietes erbracht.

### **5.16 Einfriedungen**

Um die Nutzbarkeit der Freiflächen zu Spiel- und Erholungszwecken im künftigen Quartier nicht einzuschränken und ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten welches dem Charakter der Landschaft gerecht wird, sollen Einfriedungen auf ein funktional notwendiges Maß beschränkt werden.

Aus diesen Gründen werden Einfriedungen bzw. Einzäunungen ausschließlich für bestimmte, schutzbedürftige Nutzungen, oder notwendige Funktionen zugelassen. So werden Einfriedungen bzw. Einzäunungen zur Umgrenzung von Freiflächen von Kindertageseinrichtungen und zur Umgrenzung von Spielbereichen für Kinder in den öffentlichen Grünflächen zugelassen um Sicherheitsansprüchen Rechnung zu tragen. Zum Schutz der Privatsphäre der Nutzer, sowie zur erkennbaren Trennung gemeinschaftlicher und privater Flächen werden in Verbindung mit Wohnungsgärten und Hausgärten Einfriedungen als Hecken, Gartenzäune und Terrassentrennwände zugelassen. Zur funktionsgerechten Nutzung der Sportflächen in den Gemeinbedarfsflächen werden erforderliche Schutzzäune und Ballfangzäune zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Einfriedungen werden in ihrer Beschaffenheit geregelt. Dabei soll ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild in den einzelnen Teilbaugebieten erreicht werden, sowie eine angemessene Durchgrünung erreicht werden. Des weiteren sichern Festsetzungen bezüglich maximaler Höhe, Beschaffenheit und Artenauswahl bei lebenden Einfriedungen auf ortsübliche Standards ab.

Um eine ungehinderte Passage von Kleinlebewesen (beispielsweise Igel) zu ermöglichen, ist die Sockel- und Bodenfreiheit der Zäune festgesetzt. Um ein ruhiges Erscheinungsbild und eine hohe Qualität der Freianlagen sicherzustellen, sind die Einfriedungen teilbaugebietsweise einheitlich zu gestalten.

### **5.17 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem folgende Themen behandelt wurden:

- Berechnung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sowie
- Berechnung und Beurteilung der durch das geplante Gymnasium ausgehenden Geräusche in der Nachbarschaft.

Die Untersuchungen sind in dem Müller-BBM Bericht Nr. M 139229/02 vom 03.09.2018 dokumentiert.

Für die Berechnung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden die Verkehrszahlen entsprechend der Verkehrsprognose von Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 22. 12.2016 herangezogen. An den straßenzugewandten Fassaden im südlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von  $L_a = 61 \text{ dB(A)} - 65 \text{ dB(A)}$ . In diesen Bereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume

von Wohnungen, sonstigen Übernachtungsräumen und Klassenzimmern nur mit einer gutachterlich nachgewiesenen, ausreichenden Luftschalldämmung zulässig.

Wohnungsgrundriss sollen so gestaltet werden, dass eine Orientierung von Schlafräumen an den gekennzeichneten Fassaden nicht notwendig ist. Lässt sich dies nicht vermeiden, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden um die Nutzbarkeit der Räume zu gewährleisten.

Für das Schulgebäude wird empfohlen, einen Querriegel entlang der Bergfeldstraße zur Abschirmung von Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Für die Beurteilung der durch das Gymnasium ausgehenden Geräusche in der Nachbarschaft wird hilfsweise die TA Lärm herangezogen, obwohl Schulen strenggenommen nicht in den Bereich der TA Lärm fallen und als sozialadäquat hinzunehmen sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie die für kurzzeitige Geräuschspitzen einzuhaltenen Maximalpegel werden eingehalten. Ein Schulbetrieb ist demnach ohne Einschränkungen möglich.

Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass im Bereich des „Aktivbandes“, des Grünzugs entlang der Bergfeldstraße, ruhebedürftige Erholungsflächen Schutzmaßnahmen erfordern würden. Solche Flächen zur Erholungsnutzung sind daher eher in den nördlich gelegenen Bereichen des Grünzugs unterzubringen, während das Aktivband Platz für lärmunempfindliche Nutzungen und als Bewegungsfläche bietet.

### **5.18 Feuerweherschließung**

In den für Eigenheime vorgesehenen Baugebieten befinden sich die max. 3-geschossigen Wohngebäude in maximal 50 m Lauflänge gemessen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einer geplanten Feuerwehraufstellfläche und können zur Rettung mit Tragleitern erreicht werden. Die bis zu viergeschossigen Geschosswohnungsbauten sollen mit Fahrzeugen zur Anleiterung erreicht werden. Die dafür notwendigen Flächen wurden auf städtebaulicher Ebene planerisch geprüft und sind realisierbar. Die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen können entwurfsspezifisch im Detail im Vollzug geregelt werden.

### **5.19 Dächer**

Dachflächen beinhalten oft ungenutzte Flächenpotentiale. Ihre Nutzung ist daher ein gutes Mittel um in verdichteten Gebieten zusätzliche Räume zu schaffen. Dabei variieren die Nutzungsmöglichkeiten von Terrassen, über die Anbringung technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien bis zur Begrünung oder einer Kombination aus verschiedenen Nutzungen.

Zum Nachbarschutz und aus gestalterischen Gründen werden Dachaufbauten und technische Anlagen in Größe und Anordnung beschränkt.

Die Begrünung der Dachflächen von Flachdächern ist aus ökologischen Gründen, wie der Staubbindung, dem Wasserrückhalt sowie positiven Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima erforderlich, und wird daher für Flachdächer festgesetzt. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird auf die ökologischen Vorteile begrünter Flachdächer, oder begrünter Flachdächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen hingewiesen.

Um den Anteil nutzbarer Freiflächen im künftigen Quartier zu erhöhen und eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die Möglichkeit eingeräumt, Teile der Dachflächen als private sowie als gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche zu gestalten. Um die ökologischen Funktionen der Staubbindung, dem Wasserrückhalt sowie den positiven Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima bei zu behalten, wird die Nutzung auf 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt und durch intensivere Begrünung kompensiert. Aus demselben Grund sind auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Begrünung zu kombinieren.

Eine Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist möglich und gewünscht. Auf einschränkende Regelungen wird zugunsten individueller Handlungsmöglichkeiten der Hauseigentümer verzichtet.

## **5.20 Werbeanlagen**

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen optische Beeinträchtigungen durch Werbung minimiert und der Umfang an Werbung geregelt werden. Im Sinne eines qualitativen städtebaulichen und freiraumplanerischen Erscheinungsbildes sollen Werbeanlagen sich der Architektur des Gebäudes anpassen und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Freistehende Werbeanlagen, sowie laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende und Wechselwerbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten und sind daher nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur in begrenztem Umfang zulässig, da sie dort nur eine untergeordnete Rolle spielen und lediglich zur leichteren Auffindbarkeit von dort ansässigen Unternehmen dienen. Im Bereich der Quartiersmitte kommt Werbeanlagen eine größere Bedeutung zu, sie werden dort daher nicht auf eine maximal zulässige Größe beschränkt.

## **6 Bodenordnung**

Eigentümerin der Grundstücke im Planungsgebiet ist eine Arbeitsgemeinschaft von Bauträgern und Gemeinde Poing. Die Grundstücke sollen vor Satzung des Bebauungsplans zumindest teilbaugebietsweise verschmolzen werden.

## **7 Flächenbilanz**

	Fläche in ha	Anteil
Planungsgebiet gesamt	28,90	100%
Nettobauland (Wohnungsbau)	9,59	33%
Gemeinbedarfsfläche	3,75	13%
Gymnasium	3,50	12%
Kita	0,25	1%
öff. Verkehrsfläche	3,88	13%
Planstraße	1,78	6%
Bergfeldstraße	1,31	5%
Westring	0,83	3%
öff. Grünfläche	8,42	29%
Fläche GTGa	0,77	3%

## Gemeinde Poing

### Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Am Bergfeld“ – Wohngebiet W7

Wertstoffsammelstelle	0,04	0%
Ausgleichsfläche	3,23	11%
Bestand	1,74	6%
Neu	1,49	5%

## E Umweltbericht

Als Anlage.

### Anlagen

- Umweltbericht, Keller Damm Kollegen, i.d.F. vom 13.09.2018
- Anlage 1 Bilanzierung Stellplätze Tiefgaragen, Übersichtsplan i.d.F. vom 13.09.2018
- Anlage 2 Abstandsflächenplan i.d.F. vom 07.06.2018
- Eingriffs-Ausgleich-Bilanz, i.d.F. vom 06.09.2018
- Anlage 3 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 255/1 (255 T), Büro Max Bauer, i.d.F. vom 07.12.2011
- Anlage 4 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 884/885, Büro Max Bauer, i.d.F. vom 10.02.2012
- Anlage 5 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 647 Gemarkung Loitersdorf, Gemeinde Aßling, Büro Max Bauer, i.d.F. vom 11.07.2016
- Anlage 6 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 660 Gemarkung Loitersdorf, Gemeinde Aßling, Büro Max Bauer, i.d.F. vom 24.05.2016
- Anlage 7 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1499 Gemarkung Straußdorf, Stadt Grafing b. München, Büro Max Bauer, i.d.F. vom 24.11.2017
- Anlage 8 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3085 Gemarkung Bayern, Gemeinde Bayern, Büro Max Bauer, i.d.F. vom 24.05.2016
- Schreiben Landratsamt Ebersberg, Vollzug des Bodenschutzrechts vom 30.01.2018
- Baugrunduntersuchung Geotechnischer Kurzbericht, TBU Geotechnik GmbH, i.d.F. vom 12.04.2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dipl.-Ing. Klaus Burbach, i.d.F. vom 19.03.2018
- Verkehrsprognose für die Bergfeldstraße mit erhöhter Bebauungsdichte in den Baugebieten W7 und W8, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, i.d.F. vom 22.12.2016
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M139229/02, Müller-BBM, i.d.F. vom 03.09.2018