
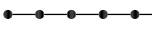




A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2  Abgrenzung unterschiedlicher WA-Gebiete




2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
2.2  Mischgebiet, hier MI





3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 320 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 320 (m²)
3.2 GF 800 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 800 (m²)
3.3 GRZ 0,6 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GRZ 0,6
3.4 WH_F 9,10 zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, z.B. WH_F 9,10 (m), siehe Festsetzung durch Text C12.2.2





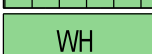
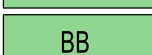

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze
4.2  nur Einzelhäuser zulässig
4.3  nur Hausgruppen zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
5.2  öffentliche Verkehrsfläche
5.3  öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fußweg
5.4  private Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

- 6.1  Bäume/Gehölze mit Erhaltungsbindungen
6.2  Bäume, neu zu pflanzen
6.3  private Grünfläche: Kinderspielplatz
6.4  private Grünfläche: Ausgleichsfläche
6.5  private Grünfläche: Verbesserung des Wasserhaushalts
6.6  private Grünfläche: Erhalt von Biotopbäumen
6.7  Wasserfläche, naturnaher Graben

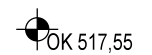



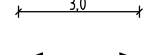


7. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

- 7.1  Fläche für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

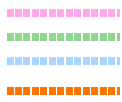
8. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, zulässig sind insbesondere Entwässerungsgräben, Entwässerungsmulden sowie Regenrückhaltebecken

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 9.1 DN 35° zulässige Dachneigung für das Hauptdach als Höchstmaß, z.B. DN 35°
9.2  OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 517,55 (ü.NN)
9.3  Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
9.4  Fläche für Stellplätze
9.5  Fläche für Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt
9.6  Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m
9.7  verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung
9.8  Lärmschutzwand, bewertetes Schalldämm-Maß Rw_z 25 dB, mit Angabe der Höhe, z.B. 2,5m

9.9



Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer):
An den gekennzeichneten Außenwänden sind zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig, siehe auch Festsetzung durch Text C18.3
WA 1 + WA 3: EG bis einschließlich 2.0G / WA 2 + MI: EG bis einschließlich 3.0G

WA 1 + WA 3: 1.0G bis einschließlich 2.0G / WA 2 + MI: 1.0G bis einschließlich 3.0G
WA 2: 3.0G / MI: 3.0G
Ausnahmen sind gemäß Festsetzung durch Text C18.3 a), b) und c) zulässig.

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. Flurnummer
3. vorhandene Gebäude: Hauptanlagen/Nebenanlagen
4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 517,02 (ü.NN)
5. Fixpunkt Kote Oberkante Verkehrsfläche (geplant), bezogen auf NN, z.B. 513,17 (ü.NN)
6. Füllschema der Nutzungsschablone:
1: Art der Nutzung
2: Bauweise (H / E.)
3: zulässige Dachneigung
4: Maß der Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, GRZ
7. zu entfernendes Objekt
8. Baumbestand / Gehölzbestand, der in der Planfolge nicht erhalten bleiben kann
9. Baumbestand / Gehölzbestand, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
10. Kennzeichnung von Höhlenbäumen mit Nummer lt. Baumbestandsplan, z.B. HB 70
11. Tiefgaragenrampe, geplant
12. Fahrbahnaufteilung, geplant
13. Vorschlag interne Erschließung: Gemeinschaftswohnwege mit Kinderspielplätzen
14. Baudenkmal, Kath. Pfarrkirche St. Michael, D-1-75-135-1

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
1.1.1 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet - MI -
1.2.1 Im MI sind 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.
1.2.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
1.2.3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE
2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf im WA 1 um 18 % sowie im WA 2 und WA 3 um 13 % durch die Flächen von Terrassen und Balkonen überschritten werden.
2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A) 3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu den gemäß Ziffer A)3.3 festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig.
2.1.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE
2.2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).
2.2.3 Im WA 2 gilt:
Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Die Außenwände des Staffelgeschosses, mit Ausnahme des Treppenhauses, müssen mindestens um 2,50 m gegenüber der Vorderkante der Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A)3.2 darf durch das Staffelgeschoss um höchstens 3,0 m, gemessen an der Traufseite, überschritten werden. Im Bereich des Gebäuderücksprungs (Dachterrasse) darf die Wandhöhe im Bereich der Attika bzw. Brüstung um 1,20 m als Höchstmaß überschritten werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0m zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Erhalt von Bäumen und Gehölzen

4.1.1 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db., StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 5,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

4.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück, ausnahmsweise auch im sonstigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db., StU 20-25 cm in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode gepflanzt wird.

4.2 Anpflanzen von Bäumen

4.2.1 An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgeeignete heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 xv. Db., 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 xv. Db., StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

4.2.2 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Straßenverkehrs-, Belags- und Stellplatzflächen ist je Baum ein spartenfreier durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Flächen der Baumstandorte sind als unversiegelte Vegetationsflächen herzustellen und flächig zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind mit Baumrosten überdeckte, überpflasterte oder als Schotterrasen hergestellte Flächen zulässig.

4.2.3 Im Baugebiet WA 1 ist zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen je Reihengarten ein Kleinbaum mit einer Endwuchshöhe von 5-7 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. Db., 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 xv. Db., 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.

4.3 Private Grünfläche, Ausgleichsfläche

4.3.1 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 Zauneidechse.

Zur Strukturverbesserung und zur Stärkung des Biotopverbundes sind standortheimische Feldhecken, Baumpflanzungen in Einzelstellung und Gruppen bis zu 5 Stück, extensiv zu pflegende zweischürige Wiesenflächen, wechselfeuchte Bodensenken und Überflutungsmulden mit partiell flachgeneigten Böschungen entlang dem naturnah umzugestaltenden Endbachgerinne sowie geeignete Kleinstrukturen, wie temporäre Kleingewässer, Wurzelstöcke, Totholzstämme, Bruchsteine, Sandflächen usw. herzustellen. Die Feldhecken sind als frei wachsende, lockere, höhengestufte Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen, dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und zu pflegen. Pflanzdichte der Sträucher 2 Stück je 1,5 m², jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen, Pflanzqualität Strauch, 2xv., 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuordnen. Mindestpflanzqualität der Bäume für Einzel- und Gruppenpflanzung, Hochstamm 3 xv. mB., StU 14-18 cm.

4.3.2 Die extensiv zu pflegenden, zweischürigen Wiesenflächen dürfen frühestens ab dem 01.06. eines jeden Jahres geschnitten werden. Hinweis: Der Grundstückseigentümer hat sämtliche ökologischen Optimierungsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg zu dulden. Hierunter fallen z. B. Entbuschungen und Beseitigung von Einzelgehölzen, Verbesserung der hydrologischen Situation sowie Anpassung des Schnittzeitpunktes an die vor Ort entstandenen Lebensraumtypen.

4.3.3 Ausnahmsweise ist in der privaten Grünfläche gemäß Ziffer A16.5 die Errichtung einer Schallschutzwand gemäß Ziffer A19.8 i.V.m. C18.1 zulässig.

4.4 Regelungen zum besonderen Artenschutz, CEF-Maßnahmen

4.4.1 Für jeden gerodeten Höhlenbaum (ab Brusthöhendurchmesser 25 - 30cm) sind drei Nistkästen unter fachkundiger Anleitung im Umfeld auszubringen. Darunter sind mindestens drei frostfeste Überwinterungskästen, ansonsten eine Mischung verschiedener Kastenmodelle (Flach- und Rundkästen) zu wählen. Die langfristige Wartung und Reinigung der Kästen sind sicherzustellen. Werden Fledermausquartierbäume versetzt, werden für diese keine Ersatzkästen erforderlich. Hinweis zum Risikomanagement: Da die Wirksamkeit der Maßnahmen (Nistkästen, Versetzen des Quartierbaums) nicht von vornherein zu garantieren ist, sollte die Funktionstüchtigkeit der Maßnahme durch ein Monitoring (Effizienzkontrolle) in den Folgejahren überprüft werden.

4.4.2 Schaffung eines günstigen Lebensraumes für Zauneidechsen

Es ist ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen mit einer Flächengröße von 100 m² zu schaffen. Er muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Bahndamm stehen. Zauneidechsen können Flächen erreichen, die auch über hundert Meter von ihren Lebensräumen entfernt liegen. Dies gilt vor allem, wenn am Ausgangspunkt eine große Population vorhanden ist, von der ein großer Besiedlungsdruck auf umliegende Habitats besteht und wenn die Tiere entlang von linearen Strukturen, wie Wegränder, Hecken, Feldraine, Gräben oder Bäche wandern können. Die Fläche muss möglichst viele südexponierte Teilbereiche oder stark sonnenexponierte und windgeschützte Habitats aufweisen. Die Bodenvegetation muss dauerhaft lückig sein, sodass viel Sonne und Wärme den Boden erreicht. Dies ist auf nährstoffarmen, durchlässigen Sand- und Kiesböden leicht durch Aushagerung zu erreichen. Bei bindigem Boden sollte, wenn der bindige, nährstoffreiche Oberboden nicht zu mächtig ist, der Oberboden zumindest auf Teilfläche abgetragen und möglichst auch abgefahren werden. Es ist mindestens ein Wurzelstock-, Stein- oder Asthaufen mit 10 m³ Volumen anzulegen. Wichtig ist, dass der Haufen viele Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen bietet. 5 x 10 % der Fläche soll mit heimischen, autochthonen Sträuchern bewachsen sein.

4.4.3 Schaffung von Nahrungsflächen für Goldammer, Star und Stieglitz

Es sind 1.000 m² extensiv genutztes Grünland oder artenreiche Staudenfluren mit lückigem bis sehr lückigem Bestand anzulegen, wo sowohl die Goldammer und der Stieglitz an den Gräsern und Stauden als auch der Star in Bodennähe Nahrung finden.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND TIEFGARAGEN

5.1 Garagen

5.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Ga gekennzeichneten Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Ein gegenseitiger Grenzsanbau von Garagen ist nur in profil- und höhengleicher Ausführung und einheitlicher Gestaltung der Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zulässig.

5.2 Stellplätze

5.2.1 Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit St bzw. Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen

5.3.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.3.2 Die Decke 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 Substratstärke im Mittel eine Mindeststärke von 1,0 m aufweisen.

5.4 Nebenanlagen

5.4.1 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 8 m² zulässig.

6. BAUGESTALTUNG

6.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.

6.2 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen, insbesondere zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten, sind nicht zulässig.

6.3 Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächerdächer zulässig. Als Dacheindeckung sind Ton- oder gleichfarbige Betondachziegel in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen oder Blecheindeckungen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen, Nebengebäude, und untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten.

6.4 Im WA 1 sind Dachgauben in Form von Schleppegauben bis zu einer Breite von 3,50 m, im WA 3 sind Dachgauben in Form von Schleppegauben bis zu einer Breite von 3,0 m und im MI sind Dachgauben in Form von Satteldachgauben bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig.

Ansonsten sind Dachaufbauten ausschließlich in Form von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

7. WASSERHAUSHALT

7.1 Keller, Tiefgaragen und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

7.2 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über Geländeoberkante anzuordnen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände gemäß Festsetzung durch Planzeichen A19.8 müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß $RW \geq 25$ dB aufweisen. Die Lärmschutzwände im WA 2 müssen mit einer Höhe von mindestens 2,90 m errichtet werden, gemessen ab OK FFB EG des jeweils nördlich angrenzenden Wohngebäudes.

Die Lärmschutzwand in der privaten Grünfläche gemäß Festsetzung A16.5 muss eine Höhe von mindestens 2,5 m, gemessen ab OK Verkehrsfläche, aufweisen.

Die Lärmschutzwand über der Tiefgaragenabfahrt im WA 3 muss eine Höhe von mindestens 5,90 m, gemessen ab OK Rohdecke Tiefgaragenrampe, aufweisen.

8.2 Bauablauf

Vor Bezug der Wohngebäude im WA 2 müssen die Lärmschutzwände gemäß Festsetzung durch Planzeichen A19.8 errichtet sein.

8.3 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den gemäß Planzeichen A19.9 gekennzeichneten Außenwänden nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind folgende Möglichkeiten zulässig:

a) Ein zum Lüften geeignetes Fenster wird im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) angeordnet.

b) Vor dem zu öffnenden Fenster wird ein schalldämmender Vorbau, z.B. Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau oder Schiebeläden in Schlaf- und Kinderzimmer, der an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden ist, vorgesehen.

c) Die Belüftung des Raumes erfolgt durch eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung.

9. FREILEITUNGEN

9.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

INKRAFTTRETEN

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

2. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 32 0 i.d.F.v. 02.06.2005, rechtsverbindlich seit 11.01.2006.

D. HINWEISE

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Poing in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Poing gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.
4. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg, vor allem die Entsorgung von Baumüll gemäß § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung, wird hingewiesen. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind unter Berücksichtigung der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg in der Planfolge folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sind zu beachten.
 - Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container erfolgen.
 - Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach §14 Abs.2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:
 - Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung
 - Baustellenmischabfälle: (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer BauschuttSortieranlage im Landkreis Ebersberg.
 - Baustellenrestmüll: (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".
5. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

6. Auf folgende Untersuchungen wird hingewiesen:

- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 33419/2, Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die Hauptstraße in Poing, vom 04.08.1999, Müller-BBM GmbH, Planegg
- Geotechnischer Bericht, KDGeo 330-18L, 13.09.2018, Erschließungsmaßnahmen Baugebiet Hauptstraße Ost, 2. Bauabschnitt, 85586 Poing, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München
- Orientierende Altlastenuntersuchung, KDGeo 330-1-18L, 13.09.2019, Erschließungsmaßnahmen Baugebiet Hauptstraße Ost, 2. Bauabschnitt, 85586 Poing, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München
- Geotechnischer Bericht und Orientierende Altlastenuntersuchung, KDGeo 351-18L, 26.11.2018, Neubau von vier Reihenhauseinheiten, 3. Bauabschnitt (WA 1), Am Hanselbrunn, 85586 Poing, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München
- Geotechnischer Bericht, KDGeo 352-1-18L (Index1), 26.04.2019, Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Bebauungsplan 32-0 für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost", WA 2, Am Hanselbrunn, 85586 Poing, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München

Um einen Anstau des Wassers im Bereich der Tiefgarage des WA 2 zu vermeiden, wird auf die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen des geotechnischen Berichts KDGeo 352-1-18L, Einbau eines gut wasserdurchlässigen Bodenmaterials im Bereich der Bauwerkshinterfüllung und unter der Fundamentplatte der Tiefgarage zum Abführen des anfallenden Wassers sowie Erstellung einer ringförmigen Bauwerkdrainage zur Verbesserung der Wasserwegsamkeit hingewiesen.

Nach den vorliegenden Untersuchungen ist im westlichen Bereich des WA 1 sowie im Bereich der Erschließungsanlagen des WA 2 eine Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers möglich. Dabei ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Ansonsten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen in den gemeindlichen 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 Regenwasserrückhalteeinrichtungen erforderlich sind, werden diese außerhalb der Plangebiets errichtet. Die Planung und der Beginn baulicher Maßnahmen vor Abschluss der Erstellung des gemeindlichen Regenwasserkanals darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Poing erfolgen. Der Abschluss der baulichen Maßnahmen und die Aufnahme der Nutzung ist erst nach Herstellung des gemeindlichen Regenwasserkanals zulässig.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: http://www.bestellen.bayern.de/shoink/lfw_was_00157.htm

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, sind mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Dammbalken, vorgesehen werden.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

7. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
8. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen. Es wird empfohlen, die Planung von baulichen Anlagen, die sich im Nähebereich des Baudenkmals gemäß Hinweis B1/14 - Kath. Pfarrkirche St. Michael - befinden, rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG wird hingewiesen.
9. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freilächengestaltungsplans abzustimmen.
10. Die Bewertung der Oberböden, Auffüllungen, Deckschichten und Quartären Kiessande gemäß der unter Hinweise DJ8 aufgeführten Altlastenuntersuchungen ergab, dass die Proben in die Zuordnungsklassen Z 0, Z 1.1, Z 1.2 sowie >Z 2 eingestuft werden. Für die Entsorgung von Erdaushub ist in der Regel eine Haufwerksbeprobung mit einer vollständigen Analyse nach dem Eckpunktepapier erforderlich.
11. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-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 Poing zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

12. Belange des Artenschutzes

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.

Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit 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 wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, mit Datum vom 19.01.2019, ermittelt und beurteilt. In der Planfolge sind Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sowie von Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Durch die Beachtung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit den festgesetzten CEF-Maßnahmen werden in der Folge des Planvorhabens aber weder für diese Arten, noch für sonstige Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder für Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände 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 im 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.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Beschränkungen des Rodungszeitraumes von Höhlenbäumen.

Unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten ist allgemein als Rodungszeitraum nur der 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Wegen der Gefahr von in Bäumen überwinterten Fledermäusen ist der Monat Oktober bzw. auch der April (s. jedoch Vogelschutzzeiten) bei trockener Witterung und Nachttemperaturen von mehr als 8°C am unkritischsten. Da Höhlen in Altbäumen oft vom Boden aus nicht gesehen werden können, empfiehlt es sich, alle alten Bäume als potenzielle Quartierbäume zu behandeln. Unmittelbar vor der Fällung sind in Bäumen anwesende Fledermäuse auszuschließen (bei geeigneter Witterung Ausflugsbeobachtungen, ansonsten endoskopische Kontrolle der Höhlen). Ist ein Baum mit Fledermäusen besetzt, darf er nicht gefällt werden und das weitere Vorgehen ist in Absprache mit den Naturschutzbehörden zu klären. Kann ein Besatz nicht sicher ausgeschlossen werden (z. B. langgezogene, nicht vollständig einsehbare Höhlen), ist der kritische Bereich vorsichtig zu bergen und aufrecht so im Umfeld zu lagern, dass ggf. anwesende Fledermäuse die Höhle selbstständig verlassen können.

V2: In der von Abendseglern genutzten Esche Nr. 137 sind Abendseglervorkommen zur Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober bei geeigneter Witterung) z. B. über Ausflugsbeobachtungen oder Morgenschwärmuntersuchungen auszuschließen. Kann ein Besatz sicher ausgeschlossen werden, sind alle Höhlen so zu verschließen, dass eine nachträgliche Besiedelung nicht mehr möglich ist (Hubsteiger erforderlich). Je nach Situation kann ein "Einwegeverschluss", bei dem die Tiere die Höhle zwar verlassen, aber nicht mehr rückkehren können sinnvoll sein. Ist sicher, dass keine Fledermausvorkommen mehr in dem Baum sind, kann dieser (unter Berücksichtigung des Brutvogelschutzes) gefällt werden. Dieses Vorgehen empfiehlt sich für alle Höhlenbäume entlang der Schwabener Straße, da diese für Abendsegler gut anfliegend und somit besonders attraktiv sind.

V3: Stehende Versetzung der von Abendseglern als Quartier genutzten Esche Nr. 137 und ggf. weiterer, von Fledermäusen genutzten Höhlenbäume (auch Kofnachweise), so dass die Höhlen weiterhin von den Fledermäusen (kommt zeitgleich auch Vögeln zugute) besiedelt werden können. Der Baum bzw. die Bäume sind soweit notwendig auf ein Transportmaß einzukürzen und dann im Umfeld in Absprache mit einer fachkundigen Person wieder auszubringen. Dazu sind die Quartierbäume in mindestens 1 Meter Abstand zur Einflugöffnung bzw. oberhalb des Höhlendaches zu kappen und an geeigneter Stelle abseits von Besucherverkehr (oder mit Umzäunung) z. B. in einer aus Schachtringen und Gleisschotterfüllung bestehenden Grube neu aufzustellen. Als Standort eignen sich ungestörte Bereiche z. B. die Ausgleichsflächen. Da die umgesetzten Bäume bzw. Torsos als Biotopbäume bis zum natürlichen Zerfall an Ort und Stelle zu belassen sind, sollten sie nicht an Standorten aufgestellt werden, an denen sie der Verkehrssicherungspflicht unterliegen. Ist eine Umsetzung des Baumes nicht im Ganzen möglich, so ist der Quartierbereich großzügig ober- und unterhalb des Höhlenbereichs abzusägen und mit einem witterungsbeständigen Dach zu versehen. Danach kann der Baumhöhlentorso in Absprache mit einer fachkundigen Person an Bäumen im Umfeld so aufgehängt werden, dass ein freier Anflug gegeben ist.

V4: Bei der Rodung von Alt- und Höhlenbäumen ist eine Fledermausfachkundige Person hinzuzuziehen. Neben der Suche nach Fledermäusen und der beratenden Funktion in Bezug auf die Bergung und Wiederausbringung von Fledermausbäumen kann diese notfalls auch aufgefundenen Fledermäuse fachgerecht versorgen.

V5: Fledermausundurchlässiger Verschluss aller Einflugmöglichkeiten in den Keller der ehemaligen Brennerei vor Beginn der Winterschlafzeit, spätestens in den Monaten August / Anfang September oder dann wieder ab Ende April, sofern milde Witterung vorherrscht und keine Fledermausvorkommen mehr im Keller anzunehmen sind. Dadurch können dortige Fledermausvorkommen zum möglichen Abrisszeitraum im Winterhalbjahr ausgeschlossen werden. Vor Abbruch oder Verfüllen des Kellers ist zu überprüfen, ob der Verschluss

noch intakt ist. Besteht die Gefahr, dass Fledermäuse in den Keller gelangt sein könnten, ist der Keller vor Abbruch für mindestens 10 Tage akustisch zu überwachen und es muss eine gründliche Kontrolle der Räume mit endoskopischer Kontrolle der Spalten durchgeführt werden. Zeigt sich dabei, dass Fledermäuse im Keller sind, ist das weitere Vorgehen zusammen mit den Naturschutzbehörden abzustimmen. Ggf. kann der Keller erst nach Beendigung der Winterschlafphase im Zeitraum April bis September abgebrochen werden. V6: Der Abbruch der Gebäude kann außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Winterhalbjahr im Zeitraum Oktober bis Anfang April durchgeführt werden. Bei einem geplanten Abbruch während der Sommermonate sind vorab Fledermausquartiere an den Fassaden durch z. B. Morgenschwärmuntersuchungen auszuschließen.

V7: An den Neubauten sind insgesamt sechs Ersatzquartiere in Form von Fledermausganzjahresquartieren anzubringen.

V8: Bei der Beleuchtung der zukünftigen Gebäude, Wege und Parkplätze ist darauf zu achten, dass Streulicht auf die umliegenden Gehölze vermieden wird. Der Lichtkegel der Beleuchtung muss ggf. seitlich und nach oben abgeschirmt werden.

V9: Auf dem Grundstück sind wieder Gehölze anzupflanzen. Bei Neupflanzungen sind überwiegend heimische Arten zu verwenden, um die heimische Insektenfauna als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse zu fördern.

V10: Im ausgehenden Winter 2019, bevor die Zauneidechsen ihre Winterquartiere verlassen, also je nach Witterungsverlauf Ende März / Anfang April wird am Fuß des Bahndammes ein lückenloser eidechsendichter Zaun (üblicher Amphibienzaun aus Folie) errichtet, der verhindert, dass die Tiere in die Baustelle gelangen. Dieser Zaun ist dauerhaft dicht zu halten, bis die Baumaßnahme abgeschlossen ist, da die Tiere gerne schütter bewachsene Flächen zur Nahrungssuche aufsuchen und hierbei auf der Baustelle zu Schaden kommen können. Der Zaun muss regelmäßig (am besten wöchentlich) kontrolliert werden. Undichte Stellen sind unverzüglich zu reparieren.

V11: Rodung der Gehölze und Räumen der Vegetation zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

V12: Für den Star sind zehn Nistkästen (Fluglochdurchmesser 45 mm) anzubringen. Sie sollen nicht direkt im dicht bebauten Bereich angebracht werden, sondern randlich an der entstehenden Bebauung oder im Bereich der Ausgleichsflächen.

Es wird empfohlen, auf der Ebene der Vorhabenzulassung die Umsetzung der maßgeblichen Vermeidungsmaßnahmen durch entsprechende Nebenbestimmungen bzw. Auflagen zur Baugenehmigung sicherzustellen.

13. Pflanzenliste (Vorschlag)

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 Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

1. Bäume im Siedlungsbereich

Acer campestre - Feld-Ahorn	Acer griseum - Zimt-Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle	Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn	Crataegus crus-galli - Hahnen-Dorn
Malus in Sorten - Zierapfel	Ostrya carpinifolia - Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena' - Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus schmittii - Spegelrinden Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Tilia cordata 'Roelvo' - Stadt-Linde

2. Bäume in der Landschaft / Ausgleichsflächen

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

3. Sträucher in der Landschaft / Ausgleichsflächen

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne	Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe	Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose	Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide	Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

14. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten

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

15. Immissionsschutz

Auf die Schalltechnische Untersuchung des öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrs, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-0 für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost" der Gemeinde Poing, 15.07.2019, Bericht Nr. M137090/03 WGL/MARR, Müller-BBM GmbH, Planegg, wird hingewiesen. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu ermitteln.

16. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32-0 wurde vom Gemeinderat Poing am 19.01.2017 gefasst und am ortsföblich bekannt gemacht.