A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung, hier Wandhöhe

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 SO — Sonstiges Sondergebiet - SO - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1 GR 2.550 m² — zulässige Grundfläche - GR - als Höchstmaß, hier 2.550 m²
- 3.2 WH_F 7,15 — zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, bezogen auf OK FFB EG, z.B. WH_F 7,15 (m)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN
- 4.1 Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 private Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG
- 6.1 neu zu pflanzende Bäume: Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4xv. mDb, StU 18-20 cm
- 6.2 Fläche für Anpflanzungen
- 6.3 private Grünfläche, Grünverbindung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 7.1 FD — Flachdach
- 7.2 OK 513,75 — OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 513,75 (ü.NN)
- 7.3 St — Fläche für Stellplätze - St
- 7.4 F — Fläche für Fahrräder - F
- 7.5 GF — mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- 7.6 6,0 — Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 6,0 (m)
- 7.7 WZ — Fläche für Werbeanlagen/Zufahrtsschilder - WZ
- 7.8 Ein- Ausfahrt
- 7.9 TS — Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafo
- 7.10 Lärmschutzwand, beidseitig hochabsorbierend gemäß ZTV-Lsw 06 (A3) Höhe: 6,0 m, gemessen ab Schienenoberkante
- 7.11 F W — Fläche für Lärmschutzeinrichtung "Carport" mit Angabe der Wandhöhe - W - und Firsthöhe - F-, jeweils zwingend
- 7.12 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. 81/6 — Flurnummer
3. Gebäude vorhanden
4. 20 — Hausnummer
5. OK Verkehrsfläche 513,17 m ü.NN — Oberkante Verkehrsfläche, geplant, bezogen auf NN, hier OK 513,17 (ü.NN)
6. Baumbestand / Gehölzbestand, der in der Planfolge nicht erhalten bleiben kann
7. sonstiger Baumbestand, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
8. Füllschema der Nutzungsschablone: 1: Art der Nutzung; 2: Dachform; 3: Maß der baulichen Nutzung, GR
9. Stellplätze, geplant
10. zu entfernende Objekte
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 O i.d.F.v. 02.06.2005, rechtsverbindlich seit 11.01.2006.
12. Sichtfeld (für Radfahrer, Bereich Am Hanselbrunn)
13. HB210 — Kennzeichnung von Höhlenbäumen mit Nummer lt. Baumbestandsplan, z.B. HB 210

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Sondergebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs.2 BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)"

1.2.1 Im Sondergebiet SO ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt als Vollsortimenter, der der Nahversorgung dient, mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Einzelhandel mit dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und mit den Sortimenten des Innenstadtbedarfs sowie Sortimente des sonstigen Bedarfs (Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms -LEP- vom 01.09.2013) gemäß Festsetzung Ziffer 1.3 mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.550 m²
- die dazugehörigen Lager- und sonstigen Betriebs- und Büroflächen
- die zum Vorhaben gehörenden und notwendigen Stellplätze

1.3 Zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zählen:
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Bekleidung
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Elektronikartikel / Unterhaltungselektronik ("braune Ware") Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lederwaren
- Schuhe
- Sport- und Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck

Zu den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zählen:
- Autoteile und Zubehör
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Boote und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Leuchten und Zubehör
- Zooartikel, Tiere

Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.09.2013
Die Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs dürfen zusammen insgesamt höchstens 25% der Verkaufsfläche einnehmen.

1.4 Zur Verkaufsfläche zählen:
- Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen
- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal zum Verkauf genutzt werden. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

3.1 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Anpflanzen von Bäumen

5.1.1 An den gemäß Planzeichen Ziffer A) 6.1 festgesetzten Standorten sind kleine bis mittelgroße, standortgeeignete Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von ca. 8 m bis 15 m in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3-4xv. mDb., StU 18-20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 2,0 m vom geplanten Standort abweichen, insbesondere, wenn die Lage von unterirdischen Leitungen oder die Herstellung von baulichen Anlagen, wie Zugängen usw. dies erfordert. Ausfälle sind gleichartig in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3-4xv. mDb., StU 20-25 cm nachzupflanzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen vom ursprünglichen Baumstandort um bis zu 2,0 m zulässig. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

5.1.2 Baumpflanzungen sind insbesondere nach dem Regelwerk "FFL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010" auszuführen.

5.1.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen sowie im Straßenbereich ist je Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 12 m³ vorzusehen. Die Baumscheiben sind als unversiegelte Vegetationsflächen herzustellen und mit flächendeckenden Gehölzen oder einer Rasenansaat zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind auch mit Baumrosten überdeckte, überpflasterte oder als Schotterrasen hergestellte Baumscheiben zulässig.

5.1.4 Bäume und Baumscheiben in Stellplatzanlagen und entlang von Verkehrsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) dauerhaft gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

5.2 Fläche für Anpflanzungen

5.2.1 Die gemäß Planzeichen Ziffer A) 6.2 festgesetzten Flächen sind bereichsweise mit Strauchgruppen, bodendeckenden Gehölzen und Rasenansaaten flächig zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Die besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnisse sind bei der Pflanzenauswahl und der Art der Bepflanzung zu beachten. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten vorzuziehen.
Mindestpflanzqualität Sträucher: Strauch, 2xv. Container, 60-100 cm; Bodendecker: Strauch, 2xv. Container, 20-30 cm.

5.2.2 Ausnahmsweise ist in den Flächen für Anpflanzungen die Errichtung von 2 Werbeanlagen gemäß Ziffer A) 7.7 i.V.m. B) 8.2.1 zulässig.

5.3 Begrünung von Lärmschutzwänden

5.3.1 Lärmschutzwände sind mit geeigneten Klettergehölzen flächig zu begrünen,
Mindestpflanzqualität: Solitär, 3xv Container, 80-100 cm.

5.4 Festgesetzte Bepflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude vollständig hergestellt sein.

5.5 Regelungen zum besonderen Artenschutz, Vermeidungsmaßnahmen

5.5.1 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 überwinternden 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.

5.5.2 Stehende Versetzung der von Abendseglern als Quartier genutzten Höhlenbäumen (auch Kotnachweise), 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 z. B. die nordöstlich des Projektgebiets gelegenen 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 aufgehangen werden, dass ein freier Anflug gegeben ist.

5.5.3 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 aufgefundene Fledermäuse fachgerecht versorgen.

5.5.4 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.

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

5.5.6 Hinzuziehen einer fledermausfachkundigen Person bei den Rodungsarbeiten, die mit Fledermäusen besetzte Bäume erkennen kann und die Sicherung und anschließende Versetzung der zu erhaltenden Quartierbereiche anleitet.

5.5.7 Im ausgehenden Winter 2019, bevor die Zauneidechsen ihre Winterquartiere verlassen, also je nach Witterungsverlauf Ende März/Anfang April wird am Fuß des Bahndammes ein eidechsendichter Zaun (üblicher Amphibienzaun aus Folie) errichtet, der verhindert, dass die Tiere in die Baustelle gelangen. Dieser Zaun ist so lange dicht zu halten, bis die Lärmschutzwand so hoch ist, dass die Tiere diese nicht mehr überwinden können. Der Zaun muss regelmäßig (am besten wöchentlich) kontrolliert werden. Undichte Stellen sind unverzüglich zu reparieren.

5.6 Regelungen zum besonderen Artenschutz, CEF-Maßnahmen

5.6.1 Schaffung eines günstigen Lebensraumes für Fledermäuse
Für jeden gerodeten Höhlenbaum (ab Brusthöhendurchmesser 25 - 30 cm) 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.
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.

5.6.3 Schaffung eines günstigen Lebensraumes für Zauneidechsen
Es ist ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen mit einer Flächengröße von 1.100 qm 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 Habitate 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 Habitate 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 sind mindestens fünf Wurzelstock-, Stein- oder Asthaufen mit 10 cbm Volumen anzulegen. Wichtig ist, dass die Haufen viele Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen bieten. 5 × 10 % der läche soll mit heimischen, autochthonen Sträuchern bewachsen sein.

5.7 Private Grünfläche, Grünverbindung

5.7.1 Die private Grünfläche ist als Grünverbindung entlang der Bahnlinie als artenreiche Kräuter- und Blühwiese aus standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut herzustellen und durch extensive Pflege in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten.

6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

6.2 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze und Carports, die nicht dem Lärmschutz gemäß Festsetzung C)7.11 dienen, sind nicht zulässig.

6.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder bemisst sich nach folgendem Schlüssel:
1 Abstellplatz für Fahrräder je 80 m² Verkaufsfläche bzw. Hauptnutzfläche.
Zur Nutzfläche zählen die Flächen nach DIN 277:2005-02 "Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau", Teil 2, Tabelle Nrn. 1 - 6, jedoch ohne Flächen nach Nr. 7, wie z.B. Sanitärräume, Garderoben Abstellräume etc.

7. BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

7.1 Grellfarbige Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.

7.2 Dachaufbauten mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und solaren Anlagen sind nicht zulässig.

7.3 Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung durch Planzeichen Ziffer A)3.2 darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,0 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 2,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
Der Flächenanteil der Anlagen darf nicht mehr als 20 % der Dachfläche betragen.

7.4 Es sind nur Flachdächer zulässig. Alle Dachflächen, die nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden, sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

8. WERBEANLAGEN

8.1 Dienende Werbeanlagen (Werbung an der Stätte der Leistung) an Fassaden

8.1.1 Dienende Werbeanlagen an Fassaden sind nur an der Ost-, Süd- und Nordfassade zulässig.

8.1.2 Dienende Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig.

8.2 Dienende Werbeanlagen außerhalb der Gebäude

8.2.1 Auf den Flächen für Werbeanlagen gemäß Festsetzung A)7.7 sind insgesamt maximal 2 Pylone zu Werbezwecken bis zu einer Breite von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 6,0 m, gemessen ab OK Verkehrsfläche, sowie maximal 2 Zufahrtshinweise bis zu einer Breite von 2,0 m und einer Höhe von 1,80 m, gemessen ab OK Verkehrsfläche, zulässig.

8.3 Beleuchtung und Gestaltung von dienenden Werbeanlagen

8.3.1 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung sind unzulässig.

8.3.2 Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs- oder Fensterbereiche wirkt und damit blendfrei ist.

8.3.3 So genannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.

8.3.4 Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

8.4 Gewerbliche Fremdwerbung ist nicht zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

9.1 Einfriedungen sind als Drahtgitterzäune mit einer einheitlich durchlaufenden Höhe von 1,50 m (gemessen ab OK Belag angrenzender Flächen bzw. OK Gelände) auszubilden. Alle Zäune sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinlebewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten

9.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, oder Stellplatzzufahrten sowie entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

10. FREILEITUNGEN

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

11. GRUNDDIENSTBARKEITEN

11.1 Die mit GF gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 81 /8 ist mit den erforderlichen Geh- und Fahrrechten für Not- und Entsorgungsdienste zugunsten des Grundstücks Fl. Nr. 81 /6 zu belasten.

12. ABSTANDSFLÄCHEN

12.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung des Art.6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

13.1 Gemäß Festsetzung C)7.11 ist die Lärmschutzeinrichtung "Carport" mit einem Pultdach in einer Länge von mindestens 51 m zu errichten. Die Wandhöhe von 3,50 m und die Firsthöhe von 4,50 m ist zwingend einzuhalten. Die Rückwand ist in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu den Stellplätzen zu errichten und geschlossen und fugendicht auszubilden.
Die Lärmschutzeinrichtung "Carport" muss ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 20 dB aufweisen.
Vor Nutzung des Einzelhandelsbetriebs muss die Lärmschutzeinrichtung "Carport" schalltechnisch wirksam (mit Rückwand und Pultdach) errichtet sein.

14. WASSERHAUSHALT

14.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

14.2 Kelleröffnungen sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.
Dies gilt nicht für Anlieferungsrampen.

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. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg, vor allem die Entsorgung von Baumüll gemäß § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung, wird hingewiesen.

3. 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.
Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

5. Auf den Geotechnischen Bericht und die Orientierende Altlastenuntersuchung "Neubau eines Supermarktes, Am Hanselbrunn, 85586 Poing" vom 18.07.2018, KDGeo 205-18L, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München, wird hingewiesen. Die Bewertung der Oberböden, Auffüllungen, Deckschichten und Quartären Kiessande ergab, dass die Grenzwerte eingehalten werden und sämtliche Proben in die Zuordnungsklasse Z 0 eingestuft werden können.
Falls dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens auftreten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern zwischenzulagern, die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis die Entsorgung des Materials geklärt ist.

6. Auf die Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 33419/2, Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die Hauptstraße in Poing, vom 04.08.1999, Müller-BBM GmbH, Planegg, wird hingewiesen.
Auf den Geotechnischen Bericht und die Orientierende Altlastenuntersuchung "Neubau eines Supermarktes, Am Hanselbrunn, 85586 Poing" vom 18.07.2018, KDGeo 205-18L, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München, wird hingewiesen. Nach den Ergebnissen der Untersuchung beträgt der mittlere Flurabstand des Grundwassers etwa 2 - 3m.
Gemäß der Stellungnahme "Versickerung von Niederschlagswasser" vom 18.07.2018 in Bezug auf den Geotechnischen Bericht vom 18.07.2018, KDGeo 205-18L, kann das Niederschlagswasser der Freiflächen über Mulden versickert werden (etwa ⅔ der Gesamtfläche), die Dachflächen des Marktes müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten, ebenso das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".
Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.
Die Planung und der Beginn baulicher Maßnahmen vor Abschluss der Erstellung des gemeindlichen Regenwasserkanals dürfen 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/shoplink/lfw_was_00157.htm
Nach den Ergebnissen des Geotechnischen Untersuchungen können lokal geringe Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.
Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln.
Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.
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.

Hinweise zu Regenwassernutzungsanlagen:
Nach §17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.
Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

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. Archäologische Begleitmaßnahmen und Grabungsarbeiten wurden bereits durchgeführt. Die Flächen sind von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

9. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans abzustimmen.

10. 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.

11. Artenschutz
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.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und beurteilt. Das Fachgutachten wurde vom Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, erstellt.
Es liegt in der Fassung vom 18.01.2019 vor. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

12. 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.

13. Dem Bebauungsplan liegt eine Bestandslagevermessung der Bäume zugrunde.

14. Sämtliche Planung und baulichen Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen sind mit den entsprechenden Fachstellen der Deutschen Bahn abzustimmen.Auf die Einhaltung der entsprechenden VDE- und DB-Richtlinien, des bautechnischen Regelwerks der DB Netz AG sowie der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen " (ELTB) des Eisenbahn-Bundesamtes hingewiesen.
Auf die erforderlichen Sicherheitsabstände von Bepflanzungen zu den Gleisanlagen wird hingewiesen.
Beleuchtungen und Werbeflächen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht beeinträchigen.
Die Immissionen der GSM-R Anlagen nach der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26.BImSchV) aus derem gewöhnlichem Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

15. 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 .

16. Pflanzenliste (Vorschlag)
Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.
Die Auswahl von Art und Wuchsgröße ist nach den besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnissen zu treffen.
Bei der Auswahl der Baumarten sollten auch die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten vorzuziehen.

1. Bäume
- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
- Fraxinua ornus - Blumenesche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' - Dornenlose Gleditschie
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne

2. Sträucher
- Deutzia x hybrida 'Mont Rose' - Deutzie
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens - Liguster
- Syringa meyeri 'Palibin' - Flieder
- Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
- Philadelphus 'Belle Etoile' - Pfeifenstrauch
- Viburnum farreri - Duft-Schneeball

3. Bodendecker
- Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch
- Potentilla fruticosa 'Goldteppich' - Fünffingerstrauch
- Spiraea japonica 'Little Princess' - Sommer-Spiere
- Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwerg-Liguster
- Spiraea betulifolia 'Tor' - Spiere
- Strauchrose 'Gärtnerfreude' - Strauchrose

4. Kletterpflanzen
- Hedera helix - Gewöhnlicher Efeu
- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Wilder Wein
- Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt

17. Immissionsschutz
Auf die Schalltechnische Untersuchung 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-0 für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich West - großflächiger Einzelhandel - vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Poing" , Bericht Nr. M137090 /2 vom 12.02.2019, Müller-BBM GmbH, Planegg, wird verwiesen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32-0 wurde vom Gemeinderat Poing am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom mit stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom mit stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Poing am gefasst.

Gemeinde Poing, den

....
A. Hingerl, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ,
dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Poing, Bauverwaltung zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Poing, den

....
A. Hingerl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE P O I N G

Landkreis Ebersberg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich West - großflächiger Einzelhandel" - vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung -

Plandatum: 26.07.2018

Die GEMEINDE P O I N G

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

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

Plangeber:

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

Bearbeitung:

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

Grünordnung:
Nikolaus Brandmair
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Lilienstraße 42
81669 München