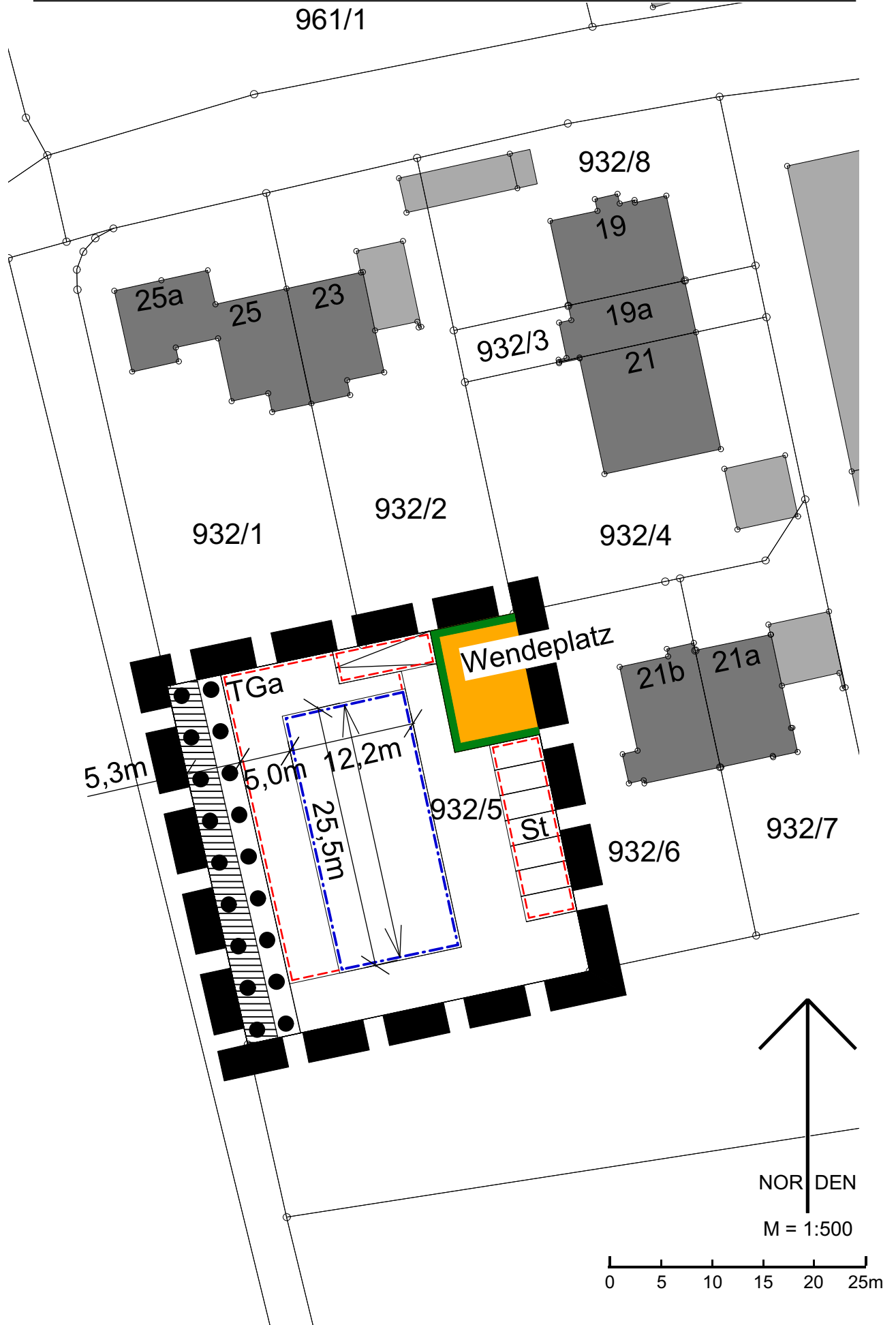


Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kneucker QS: goe
Aktenzeichen	POI 2-61
Plandatum	28.10.2021 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Poing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting i.d.F. vom 16.06.1994

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

2.1.1 Folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

2.1.2 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

3.3 Die Wandhöhe beträgt max. 6,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.4 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Wendeplatzes.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einer Länge von max. 5,0 m durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.3 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.


5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2  Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe

Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Attika. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. Ziffer A 3.2 ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

6.1.1  festgesetzte Firstrichtung

6.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 32°.

6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

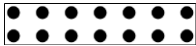
7 Verkehrsflächen

7.1  Verkehrsfläche, Eigentümerweg mit Leitungsrecht

7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.


8 Grünordnung

- 8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2 Ausgefallene Gehölze sind in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte, heimische Sträucher, mindestens einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu ersetzen.
- 8.3 Sofern Bestandsbäume gem. Ziffer 6 der Hinweise nicht erhalten werden können, sind diese zu ersetzen. Als Ersatz ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, in der Wuchsordnung des gerodeten Gehölzes in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv, aus extra weitem Stand, StU 25-30 cm, mDb zu pflanzen.
- 8.4 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.5 Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m und einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  3 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Erdgashochdruckleitung DN 100 St Sw PN 40-1.1.4, welcher weder über- und unterbaut, noch mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern bepflanzt werden darf.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Bestandsbaum

-
- 5 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6 Fahrräder
Es gilt die Fahrradsatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 Abstandsflächen
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 Dachaufbauten
Es gilt die Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 Freiflächengestaltung
Es gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 10 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 11 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 12 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Poing, den Thomas Stark, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. 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.
6. Die Gemeinde Poing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Poing, den

(Siegel)

.....
Thomas Stark, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Poing, den

(Siegel)

.....
Thomas Stark, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Poing, den

(Siegel)

.....
Thomas Stark, Erster Bürgermeister