



GEMEINDE POING



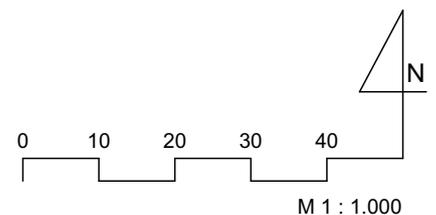
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

BEBAUUNGSPLAN Nr. 51.6 "Ortsmitte Poing, südlich der Bahn (südlich der Bahnhofstraße)"

Flurnummer 378, 378/2, 378/3, 378/4, 378/5, 378/7, 378/9, 378/10, 378/11, 379/2, 380/2, 380/4, 684/8, 684/22, 684/23

ENTWURF Stand 27.10.2022

Planstand	Datum
Vorentwurf	12.08.2021
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	09.09.2021 bis 11.10.2021
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	13.09.2022
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

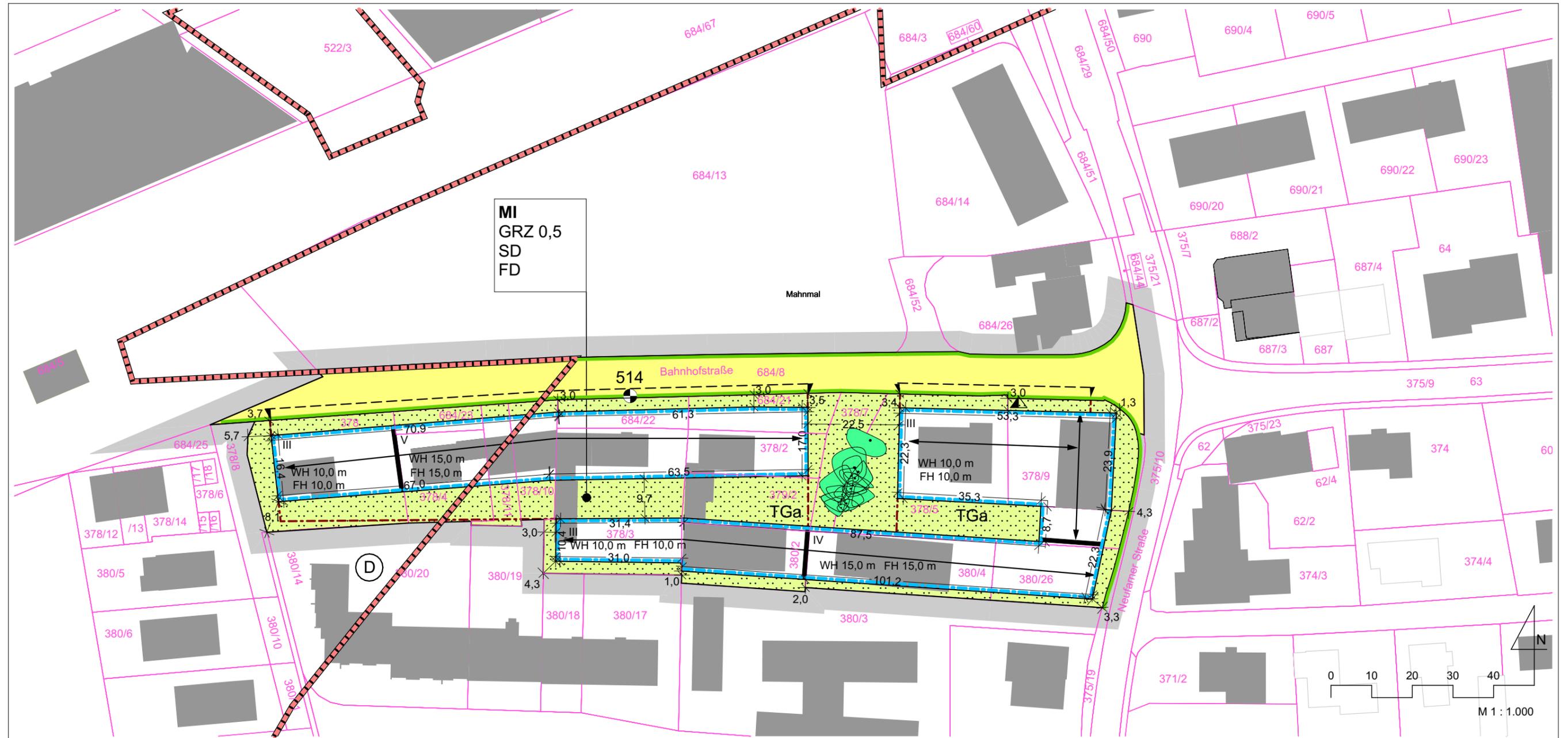
PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Poing erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

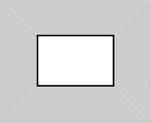
Der Bebauungsplan Nr. 51.6 "Ortsmitte Poing, südlich der Bahn (nördlich und südlich der Bahnhofstraße)" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 51 "Ortsmitte Poing".

PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- 3.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl, z.B. 0,5
- 3.2 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
- 3.3 WH 15 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 15 m
- 3.4 FH 15 m Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 15 m

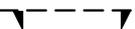
4 BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1  Baugrenze

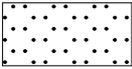
5 GESTALTUNG

- 5.1  Firstrichtung

6 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsflächen (*öffentlich*)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Ein- und/oder Ausfahrtbereich

7 GRÜNORDNUNG

7.1  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2  Bäume zu erhalten (Darstellung nach
tatsächlichem Kronendurchmesser)

8 SONSTIGES

8.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

8.2 TGa Tiefgaragen

8.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

8.4 TS Trafostation

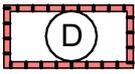
8.5  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

8.6  514 unterer Höhenbezugspunkt in m ü. NHN, z.B. 514 m ü. NHN

8.7  Standort für Fremdwerbung

8.8  Maßzahl, z.B. 17,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz
unterliegen (z.B. Ensembles, Gartenanlagen)

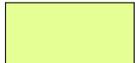
C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1  Gebäudebestand

2  vorgeschlagene Form der Baukörper

3  Grundstücksgrenze

4 378 Flurstücksnummer, z.B. 378

5  begrünte Flächen auf Baugrundstücken

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im MI sind folgende Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte GRZ von 0,5 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Bei Bestandsgebäuden im gesamten Planungsgebiet gilt: Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude, die teilweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei vollständigem Abbruch eines Bestandsgebäudes ist ein Neubau ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Höhenentwicklung

3.1 Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss muss mind. 0,25 m und max. 0,35 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer A.8.6 (unterer Bezugspunkt) liegen.

3.2 Bei Satteldächern entspricht der obere Bezugspunkt der Firsthöhe. Sie entspricht dem Maß der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.

3.3 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Wandhöhe. Sie entspricht dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.4 Bei Flachdächern darf die Wandhöhe durch eine Attika oder eine Absturzsicherung um bis zu 1,2 m überschritten werden.

3.5 Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Wandhöhen bei Flachdächern maximal um 3 m überschreiten.

3.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die festgesetzte Wandhöhe bei Flachdächern maximal um 1,5 m überschreiten.

4 Bauweise

4.1 Im westlichen Bauraum an der Bahnhofstraße ist im Bereich der Höhenentwicklung III-V, WH 15,0 m , FH 15,0 m ausschließlich geschlossene Bauweise zulässig.

5 Dachgestaltung

- 5.1 Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind im gesamten Planungsgebiet profiligleich auszuführen.

6 Dachaufbauten

- 6.1 Technische Dachaufbauten sind nur auf Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig und müssen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 3 m, von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.
- 6.2 Technische Dachaufbauten dürfen je Bauraum eine Fläche von 20 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 6.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind nur in Verbindung mit D.12.12 zulässig. Sie dürfen bei Flachdächern maximal in einem Winkel von 15° aufgeständert sein. Bei Satteldächern sind sie flächenbündig zur Dachhaut in einem maximalen Abstand von 0,5 m zu installieren.
- 6.4 Dachnutzungen auf Dachterrassen sind auf Flachdächern zulässig.

7 Nebenanlagen

- 7.1 Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets außer in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 7.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Zusammenhang mit D.12.9 zusammenzufassen und einzuhausen.

8 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze

- 8.1 Tiefgaragen sind innerhalb der Bauräume und in den Flächen gemäß Ziffer A.8.1 zulässig.
- 8.2 Erforderliche offene Stellplätze sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.
- 8.3 Garagen und Carports sind im gesamten Planungsgebiet zulässig. Vor Garagen und Carports mit direkter Straßenzufahrt muss ein mindestens 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein.
- 8.4 Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 8.5 Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einer Größe von 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.

9.3 Fremdwerbung ist nur an den festgesetzten Standorten zulässig.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

10.1 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Abgrabungen und Abböschungen sind nur auf der von der Straße abgewandten Hausseite bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK zulässig.

10.2 Aufschüttungen sind nur zur Herstellung einer auf Niveau der Straßenbegrenzungslinie liegenden, ebenen Geländeoberfläche oder zur Überdeckung von TGA zulässig.

11 Einfriedungen

11.1 Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Poing ist in der aktuell gültigen Satzung zu berücksichtigen.

12 Grünordnung

12.1 Die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Poing ist in der aktuell gültigen Satzung zu berücksichtigen.

12.2 Schottergärten sind unzulässig.

12.3 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich des zu verpflanzenden Stammumfangs nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.10 zu entsprechen.

12.4 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

12.5 Die gem. A.7.1 festgesetzten Flächen sind als Rasenflächen mit Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12.6 Erforderliche Zufahrten, Erschließungsflächen, Wege, und Nebenanlagen sind innerhalb der gem. A.7.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen im Zusammenhang mit D.2.1 bis zu einem Anteil von 30 % der Fläche zulässig.

12.7 Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder zwei Sträucher in der folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind darauf anrechenbar.

12.8 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Nach- und Neupflanzungen stehen unter Schutz, sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Pflanzungen gleichartiger, standortgerechter Bäume gem. Güteanforderungen D.12.10 in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für alle anderen Bäume im Planungsgebiet gilt

darüber hinaus die BaumSchVO der Gemeinde Poing.

- 12.9 Nebenanlagen wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter oder Garagenwände sind mit ausdauernden Kletterpflanzen in der folgenden Pflanzperiode zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.10 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
 - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 12.11 Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Vegetationsflächen sind mit einer mind. 1,00 m mächtigen, belebten Oberbodenschicht zu überdecken.
- 12.12 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind flächig und mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm vorzusehen. Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Flachdächern sind mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.
- 12.13 Spielflächen, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrasen oder wassergebundener Decke, herzustellen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

Es sind gem. saP (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Biologie Chiemgau, Stand 30.09.2022) folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen der planungsrelevanten Arten zu vermeiden und zu mindern:

M4 - Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung:

- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten
- Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen: Keine direkte Beleuchtung der Nistplätze der Mauersegler und Sperlinge; Beleuchtungseinrichtungen müssen mindestens vier Meter davon entfernt installiert werden; Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°; UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) sowie verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² müssen vogelschlagsicher sein: z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Glasflächen müssen entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen. Transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind zu vermeiden (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen“ (LfU 2019).

M5 – Vorgaben zur Gehölzentnahme:

M5A: Verschluss von Baumhöhlen

- Jegliche Baumhöhlen sind zuerst von einem Fachbiologen auf ein Vorkommen von Tieren (v.a. Fledermäusen) im Zeitraum zwischen August und September zu kontrollieren und anschließend bei Unbesetztheit zu verschließen (Bauschaum oder Plane bei großen Höhlungen).
- Nicht vollständig einsehbare Höhlen sind mit einem Einmalverschluss zu versehen.

M5B: Rodung (jegliche Gehölzentnahme)

- Die vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze sind nach Durchführung von M5A und nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2

BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (30. September bis 28. Februar) durchzuführen und somit nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu fällen.

M5C: Umhängen von bestehenden Vogel- und Fledermauskästen

- Die bestehenden Vogel- und Fledermauskästen sind ausschließlich nach der Fortpflanzungs- und Brutzeit zu demontieren, zu reinigen (nur Vogelkästen) und an den „neuen“ Bäumen aufzuhängen. Demnach beschränkt sich der Zeitraum dieser Arbeiten auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Es gilt, die gleichen Standortbedingungen (Höhe, Ausrichtung, freier Einflug etc.) beizubehalten

M8: Allgemeine Vorgaben für alle Flurstücke des Bebauungsplans:

Auf jedem Flurstück des Bebauungsplans, das Haupt- und Nebenbauten besitzt, sind vor jeglichen Eingriffen Kartierungen zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen

→ Beginn der Untersuchungen: mindestens eine, besser zwei, Vegetationsperioden vor geplantem Eingriff im Zeitraum zwischen März und September

→ Durchführung: Fachbiologe

→ Anpassung der bestehenden Maßnahmen und/oder ggf. Erweiterung oder Neuerarbeitung von Maßnahmen

→ Der jeweilige Ausgleichsbedarf (z.B. von Ersatznistkästen) richtet sich nach den Ergebnissen

→ Alle Maßnahmen sind erneut mit der UNB abzustimmen

3 Baumschutz

3.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.2 Bepflanzungen im Bereich der Bahnstrecke sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichttraumprofils der Gleise erfolgen kann.

4 Versickerung

4.1 Gesammeltes Niederschlagswasser darf nur im Bereich natürlich anstehender Lockersedimente versickert werden. Dabei ist ein Sicherheitsabstand von Verfüllbereichen einzuhalten, der 45° ab Verfüllniveau beträgt. Alternativ kann die Versickerungseinrichtung gegen das umgebende Verfüllmaterial abgedichtet werden. Planungen diesbezüglich sind wasserrechtlich zu beantragen und fachlich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

4.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Dabei ist als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben.

- 4.3 Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Versickerung in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) genehmigungsfrei. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.

5 Wasserwirtschaft

- 5.1 Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- 5.2 In den Baugrund einbindende Bauteile sollten druckwasserdicht nach DIN 18195 T6 ausgebildet werden. Bei Grundwasserbeeinflussung der Bauwerke muss auf eine ausreichende Auftriebssicherung geachtet werden.

6 Starkregenvorsorge

- 6.1 Keller- und Tiefgarageneinbauten sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (weiße Wanne).
- 6.2 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann. Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hochzusetzen (TG-Einfahrt, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.). Empfohlen werden 25 cm über GOK.

7 Grundwasser

- 7.1 Bauarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter zu begleiten. Sollten während der Arbeiten Hinweise auf eine Grundwassergefährdung auftreten, sind die Arbeiten einzustellen und das zuständige Landratsamt in Ebersberg zu benachrichtigen.
- 7.2 Vor und während der Bauphase sind aus der bestehenden Grundwassermessstelle auf dem Flurstück 684/21 Grundwasserproben zu entnehmen. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist vorzulegen, das einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen ist.
- 7.3 Im Falle einer offenen wie geschlossenen Bauwasserhaltung sind mit Beginn der Absenkung Grundwasserproben zu entnehmen und zunächst auf die Parametergruppen Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Naphthaline, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Leichtflüchtige Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) sowie Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu untersuchen.
- 7.4 Die durchgeführten Tätigkeiten sind in einem Bericht abschließend zusammenzufassen sowie eine Gefährdungsabschätzung in Hinblick auf eine

Grundwassergefährdung durchzuführen. Die Unterlagen sind dem Landratsamt Ebersberg und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unaufgefordert vorzulegen. Danach kann geprüft werden, ob die betroffene Fläche als gesichert aus dem Bayerischen Altlastenkataster entlassen werden kann.

7.5 Unbenommen der örtlichen Satzung muss das entnommene Grundwasser folgende Einleiterwerte in die Schmutzwasserkanalisation einhalten:

PAK	2 µg/l
Naphthaline	20 µg/l
MKW	2000 µg/l
BTXE	50 µg/l
LHKW	50 µg/l

Sollten diese Werte nicht eingehalten werden können, ist eine entsprechende Abreinigung erforderlich. Diesbezüglich ist dann eine Planung durch ein geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter vorzulegen, die einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt wird.

7.6 Im Falle einer Wiedereinspeisung in das Grundwasser sind folgende Einleiterwerte einzuhalten:

PAK	0,2 µg/l
Naphatline	2 µg/l
IMKW	200 µg/l
IBTXE	20 µg/l
LHKW	10 µg/l

8 Pflanzliste

Für Gehölzpflanzungen ist eine Orientierung an der Pflanzliste vorgesehen.

Große Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Schwarz-Pappel</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpurerle</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornellkirsche</i>

Obstbäume

Apfel

Birne

Zwetschge

Kirsche

Sträucher/Hecken und Kletterpflanzen

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Selbstkletternde Jungfernrebe

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, klimaresistente, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.

9 Denkmalschutz

9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerischem Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Bereich gekennzeichnete Bodendenkmäler, die planungsbedingt über- oder unterbaut werden, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologisch Ausgrabungen als Ersatzmaßnahme durchzuführen, sofern eine konservatorische Überdeckung nicht möglich ist. In gekennzeichneten Bodendenkmalbereichen, in denen nicht oder nur

oberflächlich in den Boden eingegriffen wird (z.B. offene Stellplätze), sind konservatorische Überdeckungen zu prüfen. Sollten außerhalb der bekannten Bodendenkmalflächen während der Bauarbeiten weitere Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese – ebenso wie die Funde innerhalb bekannter Denkmalflächen – der Mitteilungspflicht an die zuständige Denkmalschutzbehörde. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Falle einer archäologischen Ausgrabung sollte bei der Verwirklichung des Bebauungsplans vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

10 Bodenschutz

- 10.1 Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

11 Abfall

- 11.1 Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Gutachterbüro zu begleiten. Aushub ist zu separieren und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.
- 11.2 Für den Fall einer Lagerung vor Ort ist der Aushub auf einer gesicherten Fläche zu lagern, die arbeitstäglich abzudecken ist.

12 Einzelhandel

- 12.1 Im Mischgebiet ist die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen unzulässig.

13 Erschließungstraßen

- 13.1 Erschlossen wird über die Gemeindestraße Bahnhofstraße zur Neufarner Straße. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden. Die Einmündung zur Neufarner Straße ist bereits durch eine LSA geregelt.
- 13.2 Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Zufahrt Neufarner Straße und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (>3 m x 30 m) (falls vorhanden) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RAS).
- 13.3 Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von

Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

14 Leitungen

- 14.1 In der Bahnhofstraße verläuft die Trinkwasserleitung in Privatgrund. VE|MO wird im Zuge der Neu-Planung der Bahnhofstraße die Trinkwasserleitung in den öffentlichen Straßenbereich verlegen.
- 14.2 Grundstücke, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Schmutzwasser) bzw. muss zugunsten VE|MO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (Trinkwasser). Falls Grundstücke später geteilt werden, ist das VE|MO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherren können auf Antrag Angaben zu den Anschlussstellen bekommen, welche in der technischen Verwaltung der Kläranlage Neufinsing einsehbar sind. Anträge auf Grundstücksanschlüsse sind rechtzeitig bei der VE|MO einzureichen, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.
- 14.3 Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstücksentwässerungsanlagen informieren, um Beschädigungen dieser zu vermeiden und rechtzeitig festzustellen, ob entsprechende Bauvorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.
- 14.4 Wenn vorhandene Grundstücksanschlüsse nicht mehr verwendet werden können und neue und/oder zusätzliche Grundstücksanschlüsse erstellt werden müssen, sind sämtliche Kosten, auch die im öffentlichen Straßenbereich, vom Grundstückseigentümer zu tragen. Hierzu ist eine Vereinbarung mit VE|MO abzuschließen.

15 Telekommunikation

- 15.1 Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege vorzusehen. Etwaige Verlegungen von Bestandsanlagen sind 6 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen und Abzustimmen.
- 15.2 Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen soll mit der Telekom vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.
- 15.3 Bauvorhabenträger haben für zukünftige Bauvorhaben Bauablaufzeitenpläne aufzustellen und mit der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitungen, Kabelbestellungen, Kabelverlegungen, Ausschreibungen von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für Baumaßnahmen der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- 15.4 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit

einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- 15.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

16 Sonstiges

- 16.1 Alle zitierten DIN liegen bei der Gemeinde Poing zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.06.2021 hat in der Zeit vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2021 hat in der Zeit vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 stattgefunden.
4. Die öffentliche Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bau- und Planungsausschuss am 19.10.2021 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 19.10.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
5. 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)

.....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister -

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 162 in der Fassung vom erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtslagen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Poing, den

(Siegel)

.....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister -