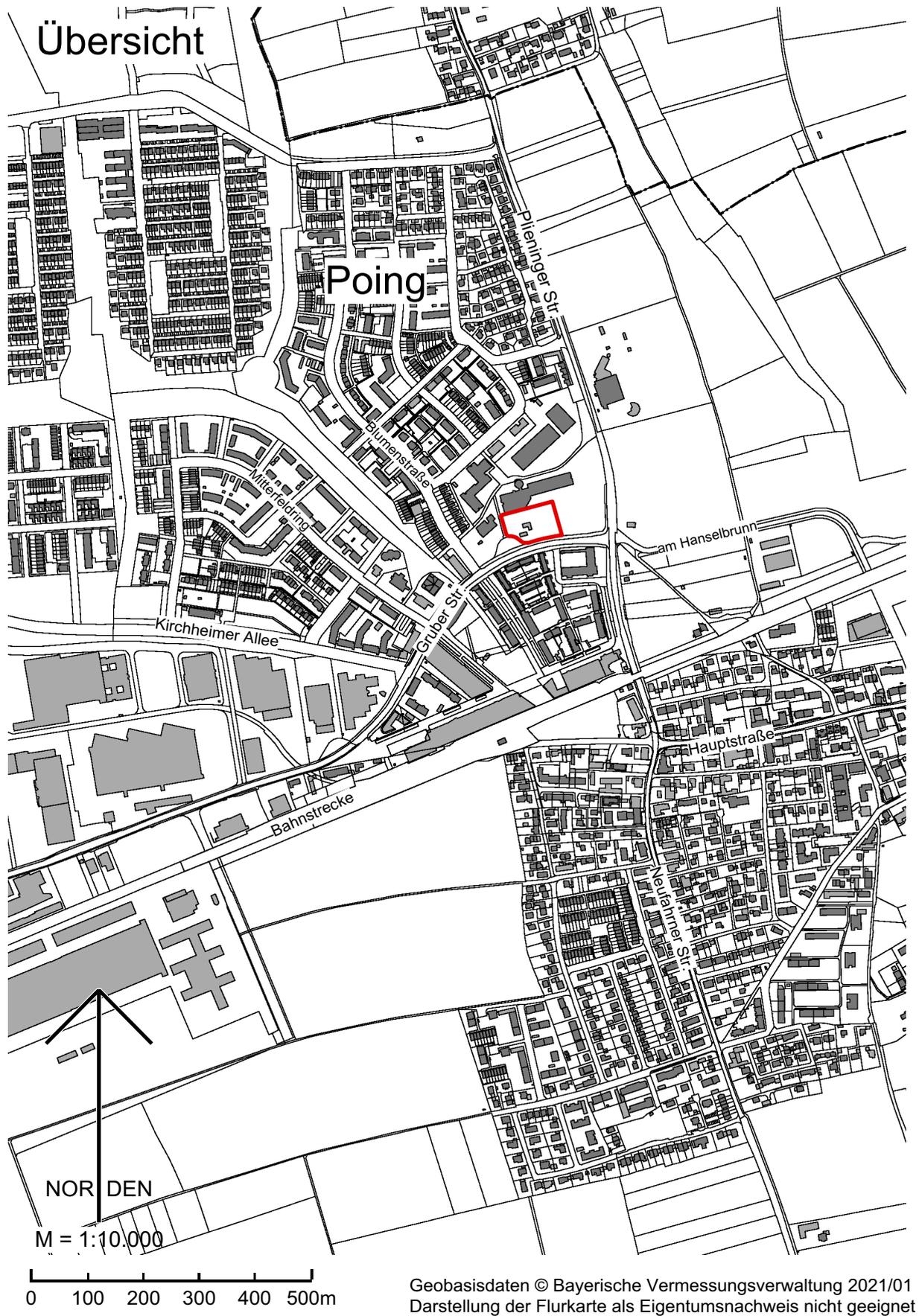


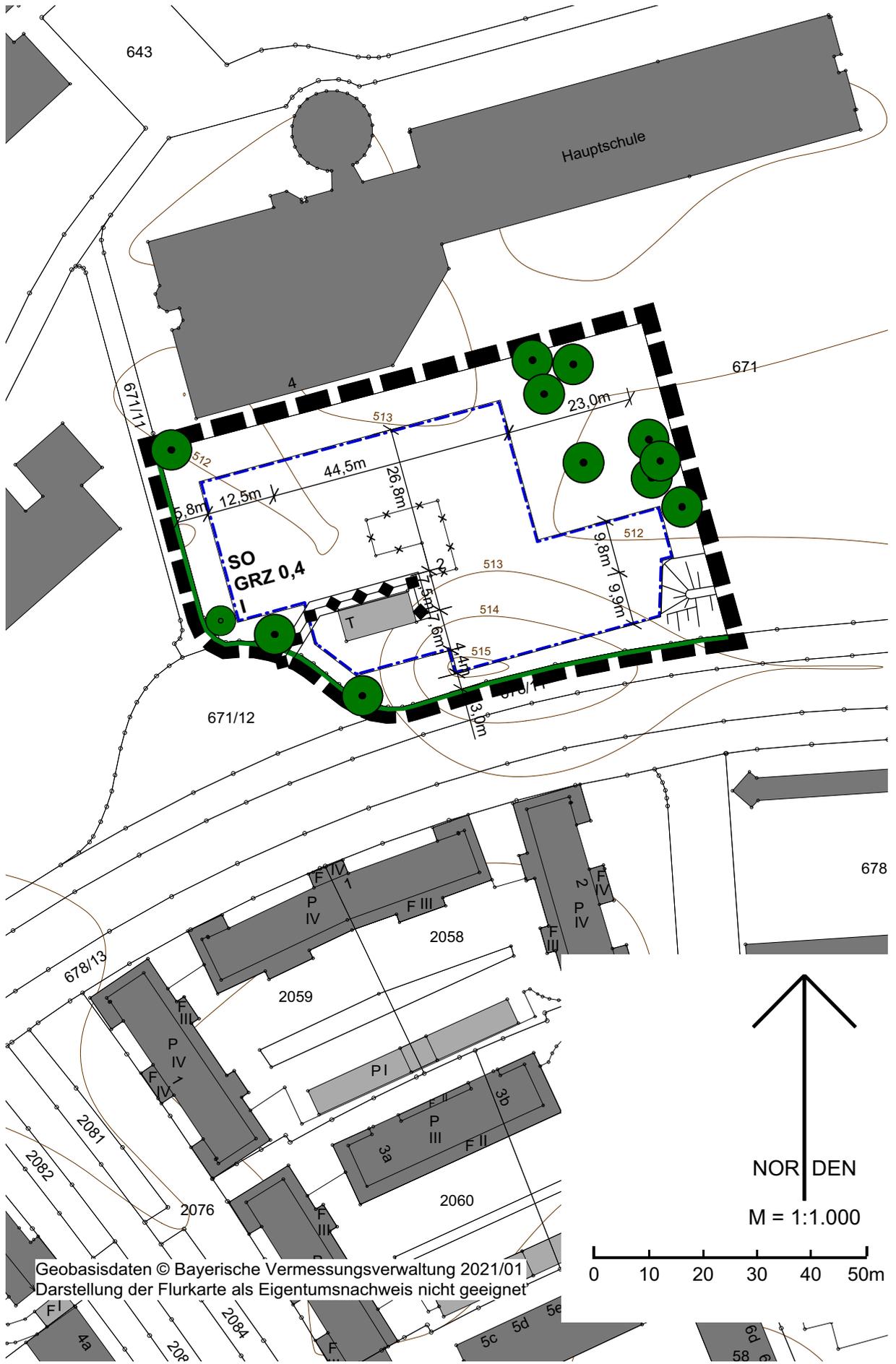
Gemeinde	<b>Poing</b> Lkr. Ebersberg	
Bebauungsplanänderung	<b>Nr. 46.3</b> <b>Schulareal, Änderung an der Gruber Straße für Schwimmbad und Mensa</b>	
Entwurf	seifert huges architekten gmbh Rosental 8, 80331 München	
Grünordnung	Büro Prof. Kargerer - Landschaftsarchitekten GmbH Angererstraße 36, 80796 München	
Planung	<b>PV</b> 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 2-60	
Plandatum	28.06.2022 (Satzungsfassung) 08.03.2022 (Entwurf) 27.07.2021 (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.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021.



Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 Schulareal Am Bergfeld, rechtsverbindlich seit 15.05.1996. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Schulareal“

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

- 3.2 ~~**GF 400** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter als Höchstgrenze, bezogen auf den jeweiligen Bauraum, z.B. 400 qm~~

- 3.3 **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1

### 4 überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird ein Vortreten von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Balkone, Vordächer – auch im Bereich des Buswartebereichs - Laubengänge, Pergolen und Freitreppen auf einer Länge von jeweils 5,00 m bis 1,40 m vor die Baugrenze zugelassen.

- 4.3 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.

- 4.4 Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllsammelstellen, Trafo- und Verteilerstationen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

~~5.1 GST Gemeinschaftsparkplätze~~

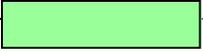
## 6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

## 7 Versorgungsanlagen

7.1.1 T Trafostation

## 8 Grünordnung

8.1  Freifläche

8.2  zu erhaltender Baum

8.3 Ausgefallene Bäume sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall durch Bäume gleicher Wuchsordnung zu ersetzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

8.4  zu pflanzender Baum

8.5 Abweichungen bis zu 10,0 m von den festgesetzten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.

8.6 Im Plangebiet sind folgende Gehölzarten zulässig. Der Nadelholzanteil darf nicht über 5% liegen:

8.6.1 Alleebäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
<del>Fraxinus excelsior</del>	<del>Gewöhnliche Esche</del>
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

## 8.6.2 Einzelbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Larix decidua	Europäische Lärche

## 8.6.3 Kleinbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	(Zier-) Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus serotina	Amerikanische Traubenkirsche
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Ebersche

## 8.6.4 Sträucher:

Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

## 8.7 Baumgrößen

Alleebäume:

Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Höhe 300-350 cm, StU 18-20 cm

Einzelbäume:

Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Höhe 300-350 cm, StU 18-20 cm

Solitärbäume in Grünflächen:

Stammbüsche, 3 - 4-x verpflanzt, Höhe 300-350 cm, StU 18-20 cm

Sträucher:

Pflanzlisten 8.6.2 und 8.6.3: leichte Heister, 100 – 150 cm und 150 – 200 cm

Pflanzlisten 8.6.4: leichte Sträucher, 90 – 120 cm

8.8 Nach Ziffer 8.6 festgesetzte Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Anzeige der Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der unter Ziffer 8.7 festgesetzten Pflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.9 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,5 m hohen und 5 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## 9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

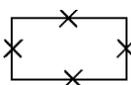
1 Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals D-1-7836-0087.

2  Bestehende Erdgasleitung

## C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  bestehende Bebauung, Haupt- und Nebengebäude

3  zu beseitigendes Gebäude

- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 5  Lärmschutzwall
- 6  Steigung in %, z.B. 4,5%
- 7 **Abstandsflächen:**  
Es gilt die Satzung der Gemeinde Poing über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung.
- 8 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 **Einfriedungen**  
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 10 **Baumschutz**  
Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 **Freiflächen**  
Es gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 12 Dem Eingabeplan der Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen.
- 13 Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen.
- 14 **Artenschutz**  
Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder im Gebäude haben, muss vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachtdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis die Fledermausquartiere verlassen sind.  
Spätestens im März des folgenden Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken angebracht werden.
- Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baumfällungen und Abriss- sowie Umbaumaßnahmen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Spätestens bis März des folgenden Jahres müssen geeignete Nisthilfen für Höhenbrüter, Halbhöhlenbrüter und Gebäudebrüter auf den Grundstücken angebracht werden. Die Nisthilfen sind einmal jährlich ab Oktober zu leeren.

Art	Durchmesser Flugloch	Stückzahl
Kleinmeisen	26 – 27 mm	2 Stk.
div. Vögel, Fledermaus	33/40 mm oval	10 Stk.
Kohlmeise, Spatzen	32-34 mm	3 Stk.

#### 15 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 16 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.

#### 17 Erschließung

##### 17.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Ebersberg. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenszene zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

- 17.2 Schichtwasser, Grundwasser  
Die Erkundung des Baugrunds obliegt dem Bauherrn. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor Eintritt von Hang-, Schicht- und Oberflächenwasser wird empfohlen, Bauteile in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu stellen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Der gelegentlich auf ca. 512,00 ü NN ansteigende Höchst-Grundwasserstand (HHW) erfordert Maßnahmen zum Schutz von Kellergeschossen, die unterhalb dieser Ebene liegen.
- 17.3 Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück, in eigene Entwässerung, einzuleiten. Die bestehende Straßenentwässerung der EBE 01 und EBE 02 und Radweg darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- 18 Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- 19 Im Zuge des Genehmigungsverfahrens muss ein ausreichender Schallschutz für die Bauvorhaben nachgewiesen werden.
- 20 Die Bauvorhaben sind im Gestaltungsbeirat vorzulegen, es sei denn, dass ihrer Planung Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren zu Grunde gelegt werden.

Kartengrundlage            Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
01/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-  
weis 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 27.04.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Schulareal, Änderung an der Gruber Straße für Schwimmbad und Mensa“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. 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.
8. 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

9. Ausgefertigt

Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Stark, Erster Bürgermeister

10. 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