

Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“
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	Krimbacher
Aktenzeichen	POI 2-62
Plandatum	12.09.2023 (geänderter Entwurf) 26.07.2022 (Entwurf)

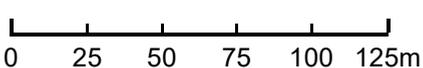
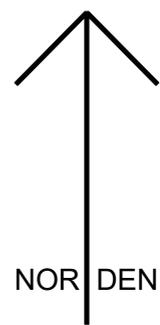
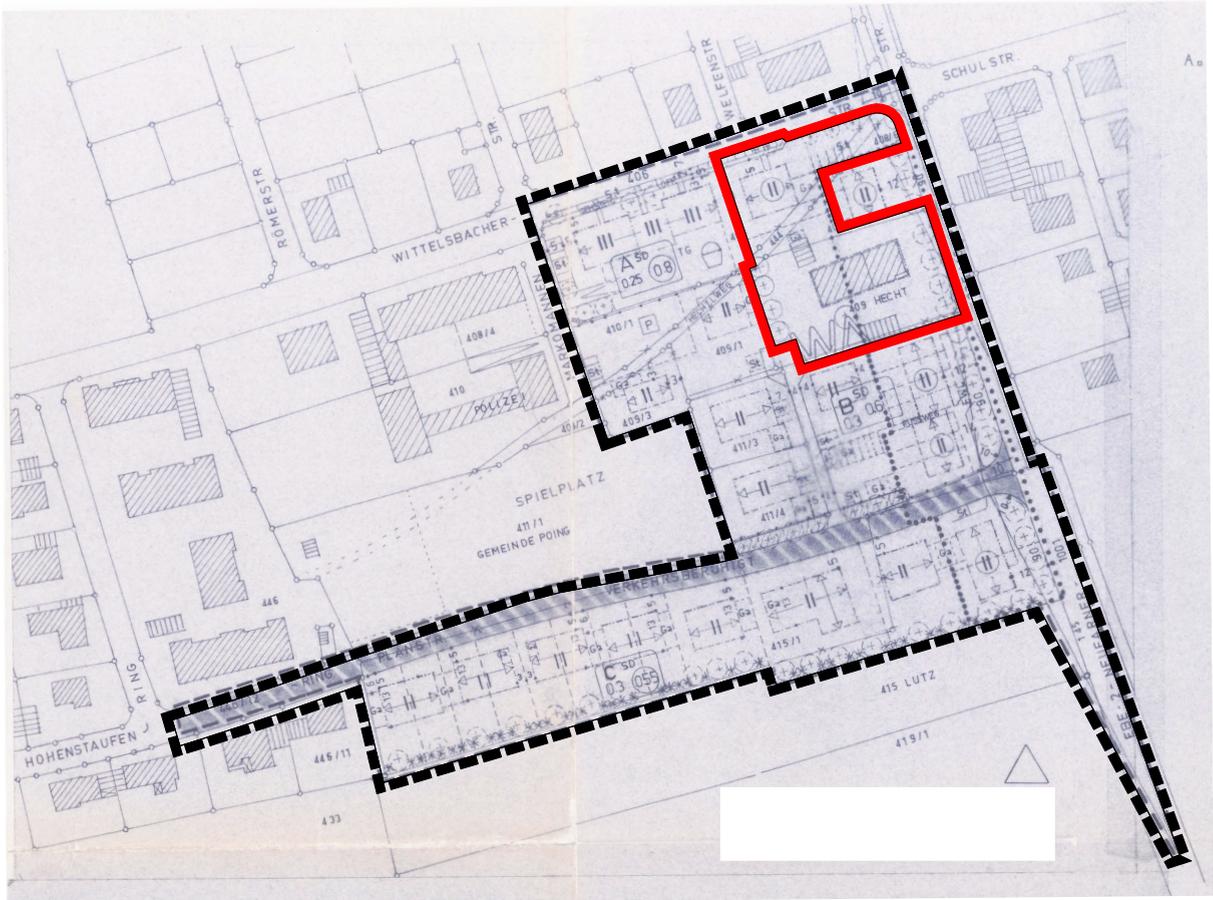
Satzung

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.

Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 26
"Südlich der Wittelsbacher-Straße", öffentlich bekannt gemacht am
23.04.1987



Geltungsbereich der 1. Änderung



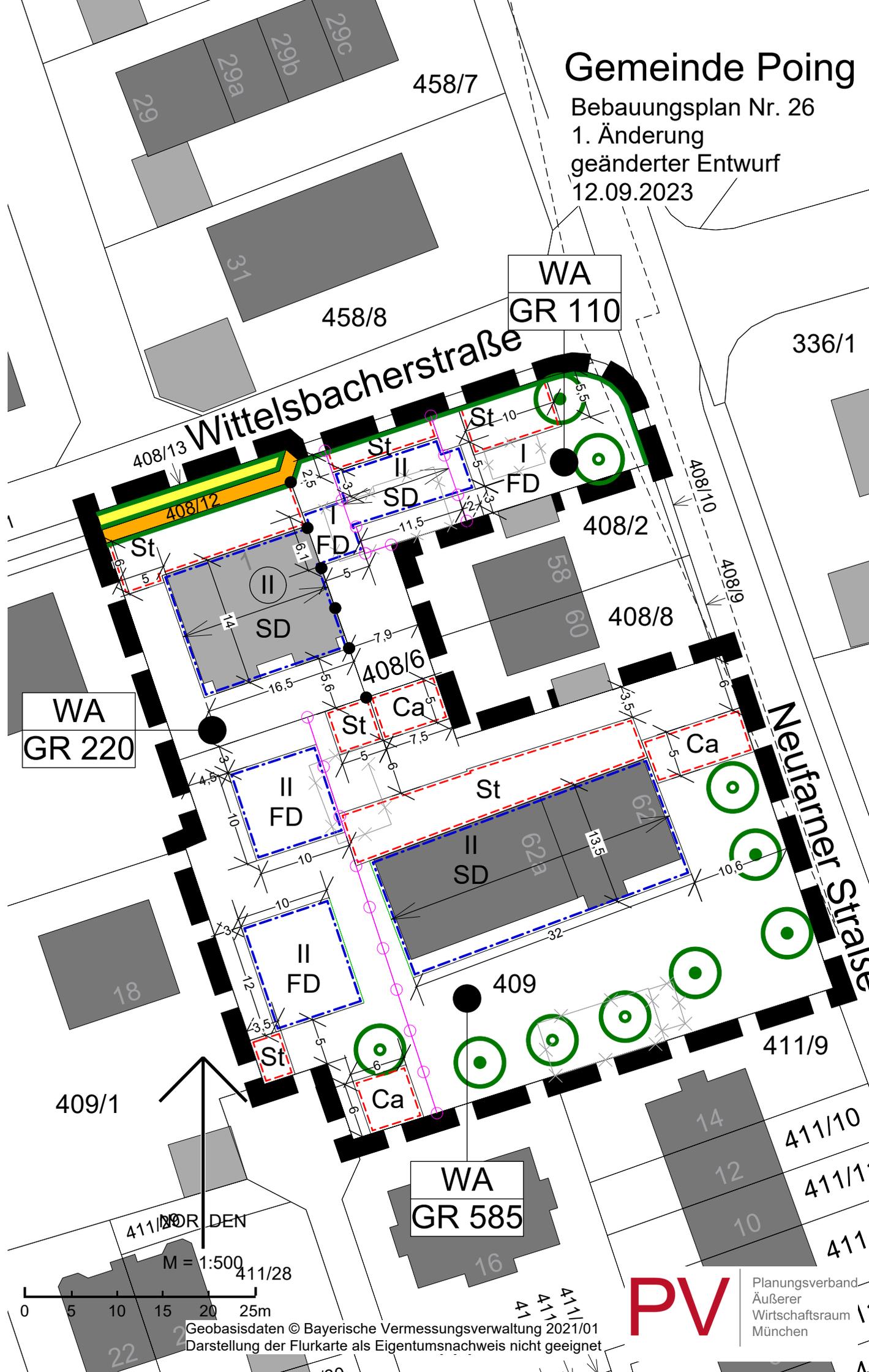
Gemeinde Poing

Bebauungsplan Nr. 26

1. Änderung

geänderter Entwurf

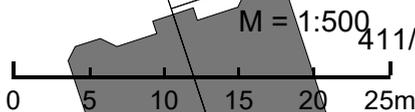
12.09.2023



WA
GR 220

WA
GR 110

WA
GR 585

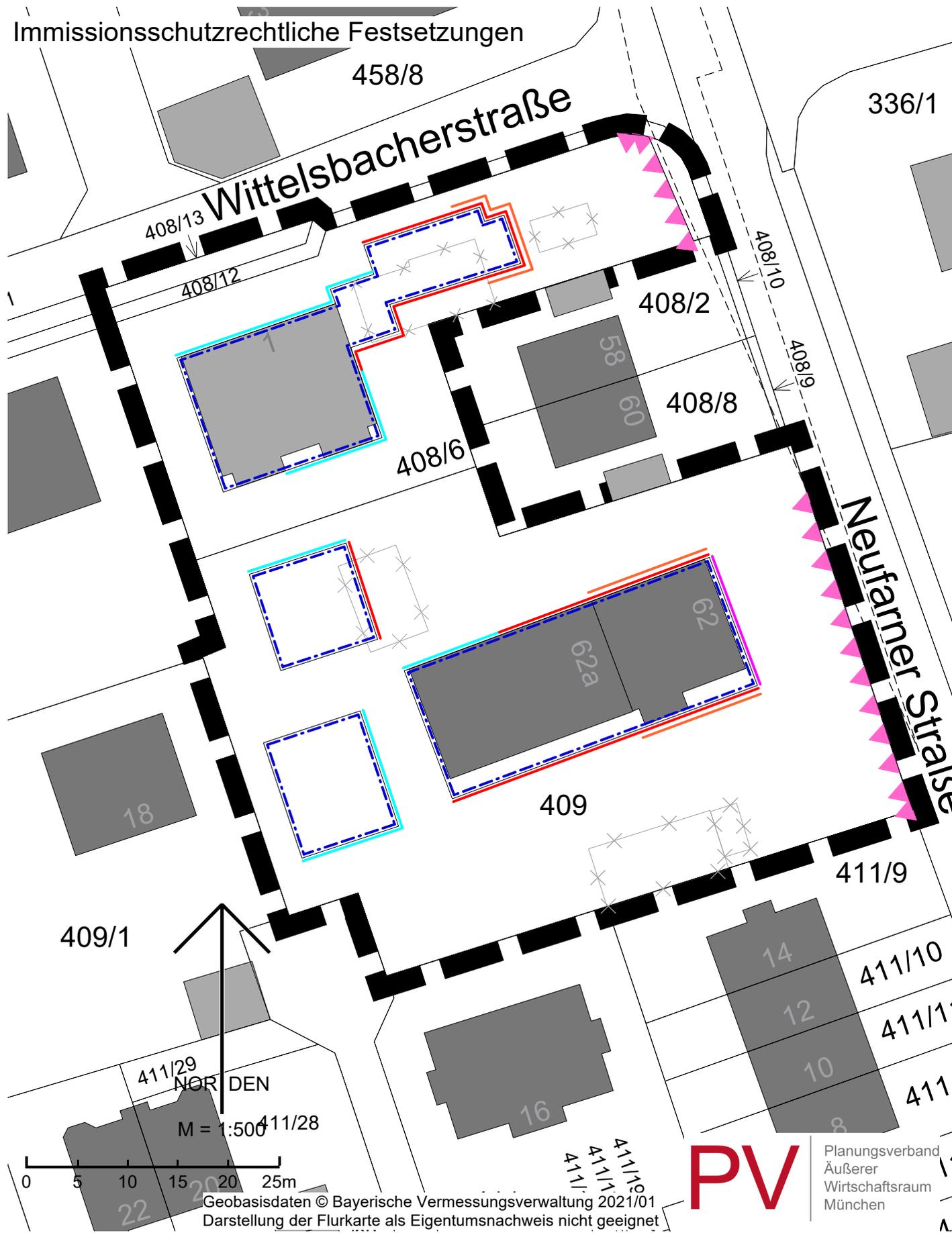


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021/01
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV

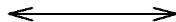
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

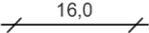
Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, vollständig. Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, werden durch diesen Bebauungsplan geändert und ergänzt und gelten im Übrigen unverändert weiter.

A Festsetzungen durch Planzeichen

1	Geltungsbereich	
2		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
3		Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: zulässige Grundfläche, Dachform, Anzahl der Vollgeschosse
4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Dachform, Anzahl der Vollgeschosse
5	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
6		Baugrenze
7		Abweichende Abstandsflächen
8	GR 220	zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 220 qm
9	II	maximal 2 Vollgeschosse zulässig
10		zwingend 2 Vollgeschosse
11	SD	nur Satteldach zulässig
12	FD	nur Flachdach zulässig.
13		Fläche für Stellplätze
14		Fläche für überdachte Stellplätze (Carports)
15		festgesetzte Hauptfistrichtung
16		Straßenbegrenzungslinie
17		öffentliche Verkehrsfläche

18		private Verkehrsfläche
19		zu pflanzender Baum
20		zu erhaltender Baum
21	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	
21.1		Bauliche Schallschutzmaßnahme 1 (türkis)
21.2		Bauliche Schallschutzmaßnahme 2 (orange)
21.3		Bauliche Schallschutzmaßnahme 3 (rot)
21.4		Bauliche Schallschutzmaßnahme 4 (lila)
21.5		Lärmschutzwand
22		Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Festsetzungen durch Text

1 Maß der Nutzung

1.1 Die gemäß A 8 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Für die Ermittlung der zulässigen Gesamt-Grundfläche maßgebend ist jeweils die gesamte Fläche der Grundstücke Fl.Nrn. 408/6 und 409 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans.

1.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der gem. A 8 zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die gem. B 1.1 festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

2 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

2.1 Die gem. A 6 festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen und Vordächer um bis zu 1,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Entlang der gemäß A 7 markierten Baugrenzen werden durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung der Gemeinde Poing über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe abweichenden Tiefe erforderlich, zulässig sind.

3 Bauliche Gestaltung

- 3.1 Flachdächer sind als extensive Grünflächen auszubilden. Ausgenommen davon sind begehbare Dachterrassen.

4 Verkehrsflächen

- 4.1 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 4.2 Die Zufahrt zum Baugrundstück Fl.Nr. 408/6 ist ausschließlich über die Wittelsbacher Straße zulässig.

5 Grünordnung

- 5.1 Die Anzahl der gem. A 19 zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
- 5.2 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume sind als standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 5.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

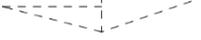
6 Immissionsschutz

- 6.1 An allen Gebäuden im Plangebiet ist für Wohn- und Aufenthaltsräume der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1:2018 zu führen.
- 6.2 Bei Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden, die gemäß Planzeichen A 21.1 gekennzeichnet sind, sowie bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassaden, die gemäß Planzeichen A 21.2 gekennzeichnet sind, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Alternativ kann dies auch durch äquivalente bauliche Maßnahme durch Pufferäume oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. In den Vorbauten / Zwischenräumen beziehungsweise vor dem Fenster des Schlafrumes darf dann ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (zur Tagzeit) von 59 dB(A) nicht überschritten werden. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach B 6.1 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Schlafrum (Schlaf- und Kinderzimmer) über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade bzw. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum (Tagzeit) über eine nicht gemäß Planzeichen A 21.2 oder A 21.4 gekennzeichnete Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- 6.3 Bei Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden, die gemäß Planzeichen A 21.3 oder A 21.4 gekennzeichnet sind, hat eine bauliche Maßnahme durch Pufferräume oder vergleichbare Maßnahmen zu erfolgen. Von Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Schlafraum über ein Fenster an einer nicht gemäß Planzeichen A 21.3 oder A 21.4 gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann. Die Festsetzungen B 6.1 und B 6.2 sind weiter zu berücksichtigen.
- 6.4 Für Wohn- und Aufenthaltsräumen an Fassaden, die gemäß Planzeichen A 21.4 gekennzeichnet sind, sind vor den zu Lüftungszwecken notwendig offenbaren Fenstern bauliche Maßnahme durch Pufferräume oder vergleichbare Maßnahmen zu errichten. An dem hinter der Maßnahme offenbaren Fenster ist ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht zu überschreiten. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gemäß Planzeichen A 21.4 gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann. Die Festsetzungen B 6.1 bis B 6.3 sind weiterhin zu beachten.
- 6.5 An gemäß Planzeichen A 21.4 gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von Außenwohnbereichen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch bauliche Maßnahmen auf den zum Aufenthalt vorgesehenen Flächen ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) nicht überschritten wird.
- 6.6 Zum Schutz der zum Aufenthalt vorgesehenen Freibereiche ist an den mit Planzeichen A 21.5 gekennzeichneten Bereichen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m ü. GOK (Schalldämm-Maß > 15 dB(A)) zu errichten.
- 6.7 Die Festsetzung B 13 des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, entfällt.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 408/6 Flurstücksnummer, z.B. 408/6
- 3  bestehende Bebauung
- 4  abzubrechende Bebauung

- 5  freizuhaltende Sichtfelder
- Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben
 - Einfriedungssatzung
 - Fahrradabstellplatzsatzung
 - Freiflächengestaltungssatzung
- 7 Denkmalschutz
- In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Bodendenkmal D-1-7836-0530 „Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 8 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.
- 9 Klima- und Heizgeräte
- Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

10 Grünordnung

10.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

10.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

11 Sparten

11.1 Entlang der Hauptwasserleitung DN 400 Az ist ein Schutzstreifen von je 3 m Breite links und rechts von der Leitungssachse von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freizuhalten.

11.2 Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, zu beachten.

11.3 Sofern bestehende Gebäude abgerissen bzw. durch An- und Umbauten erweitert werden, sollten sich die Grundstückseigentümer vorher über die Lage vorhandener Anschlussleitungen und Grundstückentwässerungsanlagen informieren, um zum einen Beschädigung dieser zu vermeiden und zum anderen rechtzeitig festzustellen, ob ihr Vorhaben mit vorhandenen Tiefbausparten kollidiert und wie dies ggf. gelöst werden kann.

12 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

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 Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 08.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der ergänzte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Poing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom die Änderung des Bebauungsplans 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 zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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