



Bebauungsplan Nr. 55-4 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe

4. Änderung einer Teilfläche auf Flur Nr. 3219 und 3221

Gemeinde Poing, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern
Fassungsdatum: 17.9.2015

Präambel:

der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs.1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11. 2014 (BGBl. I, S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Nr.37 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S.286), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. 478) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Die Satzung besteht aus
Teil A: Festsetzungen, und Hinweise durch Planzeichen
Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Text
Teil C: Begründung

A. Planteil

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe“ , Fassung 11.12.2008.

B1. Festsetzungen durch Text

1. Gültigkeit bestehender textlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W 5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe“ in der Fassung vom 11.12.2008 gelten insgesamt auch für diesen Teilbereich unverändert weiter, sofern sie nicht in diesem Teilbereich im Folgenden ergänzt oder geändert werden:

2. Ergänzung Festsetzung 1.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

3. Ergänzung Festsetzung 2.3

Im WA1 sind im Erdgeschoß die Flächen unter dem Laubengang nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen, soweit sie nicht unterbaut oder brüstungsartig umgrenzt sind.

4. Änderung der Festsetzung 2.5

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann die festgesetzte Grundfläche der Hauptbaukörper mit Flächen nach §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ gesamt von 0,68 überschritten werden.

5. Änderung Festsetzung 31 und 3.6

Folgende Abweichungen von Art.6 BayBO und zur festgesetzten Bauweise sind zugelassen:

Innerhalb des Bauraumes ist eine Unterbrechung der Bebauung mit einer Lücke mit einem Abstand der Baukörper von mindestens 5 bis maximal 7 m zugelassen.

6. Änderung Festsetzung 4.1

Die Traufwandhöhe darf bei der zulässigen 3-Geschossigkeit 10,5 m betragen. Für andere Geschoßzahlen gelten die bisherigen Höhen unverändert weiter. Als Bezugspunkt für festgesetzte Wandhöhen gilt jeweils die im Plan angegebene nächstliegende Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

7. Änderung Festsetzung 4.3 und 4.6

Im WA 1 sind als Dachform für alle Gebäude einheitlich entweder Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung bis 7,5 Grad oder Satteldächer mit einer Neigung bis 16 Grad zugelassen. Im Falle eines Pultdaches wird eine Absenkung auch nach Norden zugelassen. Eine Dachbegrünung wird zugelassen, aber nicht festgesetzt.

8. Änderung Festsetzung 4.12

Die entsprechend der Festsetzung 4.12 festgesetzte Gartenmauer ist auch auf der Ostseite an der Wilhelm-Hauffstraße zu errichten, wenn der Hausgiebel hier abgerückt wird. Dann ist die Gartenmauer entlang der gesamten geraden Straßenkante zu errichten.

9. Änderung Festsetzung 5.1

Folgender Stellplatznachweis ist zu erbringen:

- pro Wohnung unter 80 qm Wohnfläche : 1 Stellplatz
- Für die nachzuweisenden Besucherstellplätze ist die Zufahrt jederzeit zu gewährleisten.
- Es sind offene Stellplätze oder Carports zugelassen. Die Dächer der Carports dürfen je maximal 6 Stellplätze überdecken.
- Werden Carports errichtet, so ist eine Gliederung mit Bäumen und Sträuchern mindestens je 10 Carports/Stellplätze anzuordnen.

Die Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche Schule sind nicht auf den Stellplatznachweis Wohnen anzurechnen. Sonst gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

10. Änderung Festsetzung 5.11

Abfall-/Hausmüllbehälter sind im WA 1 in den Bauräumen oder den entsprechenden Nebenanlagen in ausreichender Größe zum Einstellen der Behälter - gleichzeitig mit den Hauptbaukörpern - zu errichten und gestalterisch zu integrieren.

11. Ergänzung Festsetzungen 6.1 und 6.2

Für den Bebauungsplan Nr. 55 liegt die schalltechnische Untersuchung des Beratungsbüros Müller BBM, Bericht Nr. M 74029/1 vom 17.01.2008 vor sowie ergänzend für diese 4.Änderung liegen die Berichte M 116705/02 vom 13.3.2015 und /03 vom 14.8.2015 vor.

Zum Schutz von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht abgewandt vom Verkehrslärm orientiert werden können, sind im WA 1 an den gekennzeichneten Fassaden alternativ zur Wintergartenkonstruktion auch Prallscheiben zulässig.

12. Ergänzung Festsetzung 7.1

Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Sie dürfen nur in einer Tiefe von maximal 4,5m befestigt werden und der Überhangbereich ist zu begrünen und vor Durchfahren zu schützen.

13. Neue Festsetzung zur Grünordnung

Entlang der Nordseite des Grundstücks ist entlang des Gehwegs eine Hainbuchenhecke mit h 1,50 m zu errichten. Als Schutz für die Hecke sind Drahtverspannungen an Einzelpfosten zulässig.

B2 Hinweise durch Text

1. Gültigkeit bestehender textlicher Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe“ Fassung 11.12.2008, gelten insgesamt auch für diesen Teilbereich unverändert weiter.

Gemeinde Poing

Poing, den

.....
Albert Hingerl (1. Bürgermeister)