

GEMEINDE P O I N G

Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 58
für das Gebiet "Poing-Süd,
östlich der Neufarner Straße / südlich der Poststraße /
westlich der Grundschule an der Karl-Sittler-Straße
bzw. der Birkenallee / nördlich der Frühlingstraße"

Plandatum: 21.01.2016

Die GEMEINDE P O I N G

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

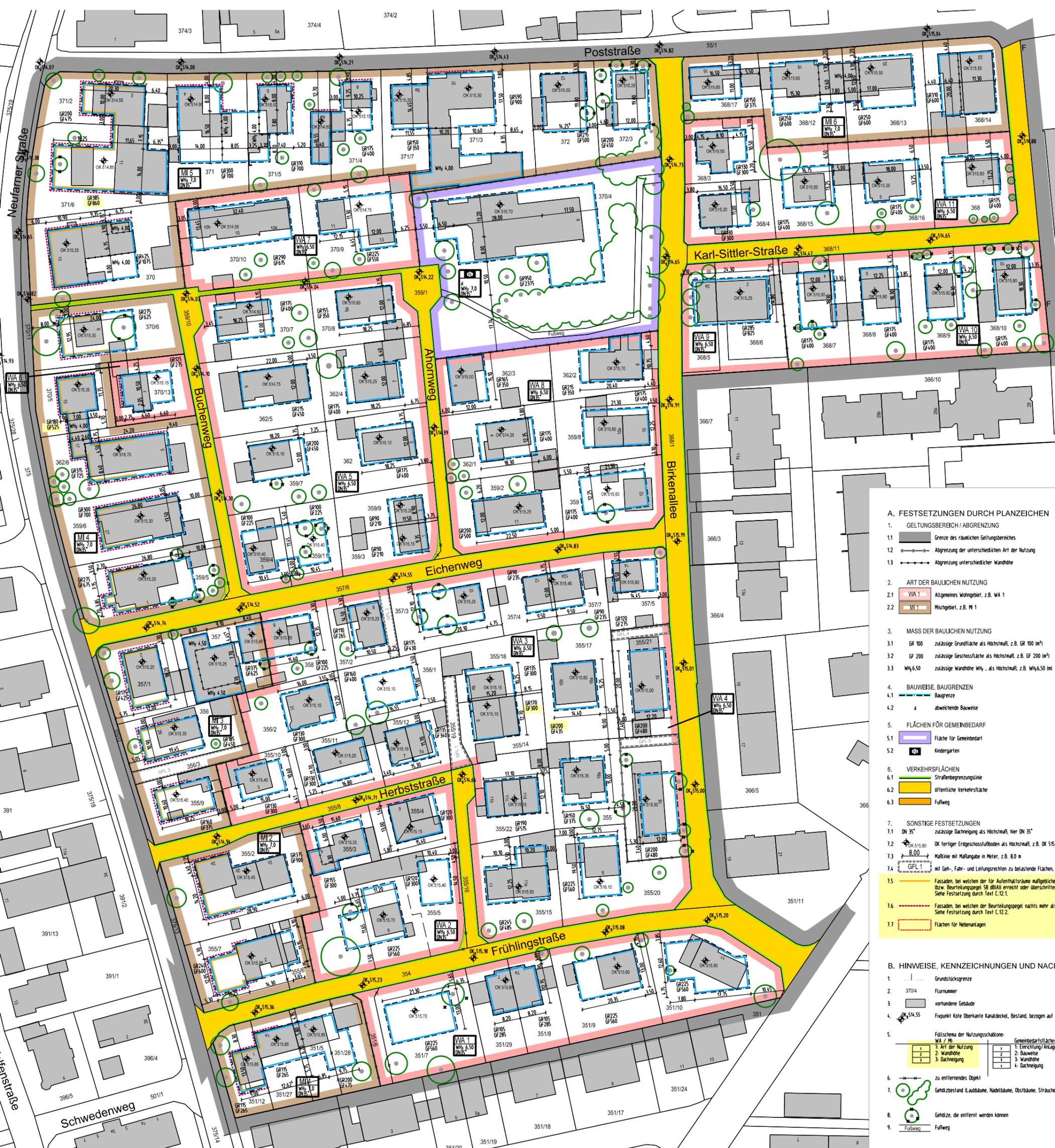
diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Plangeber:

Gemeinde Poing
vertreten durch
Erster Bürgermeister Albert Hingerl
Rathausstraße 3
85586 Poing

Bearbeitung:

Bebauungsplan: Ferdinand Feierer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen	Grünordnung: Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Sedanstraße 14 81667 München
--	---



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG
 - 1.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
 - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
 - 2.2 Mischgebiet, z.B. MI 1
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1 GR 100 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 100 (m²)
 - 3.2 GF 200 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 200 (m²)
 - 3.3 WH 6,50 zulässige Wandoberhöhe, als Höchstmaß, z.B. WH 6,50 (m)
4. BAUWEISE, BAUGRENZEN
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 abweichende Bauweise
5. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
 - 5.1 Fläche für Gemeinbedarf
 - 5.2 Kindergarten
6. VERKEHRSLÄCHEN
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.3 Fußweg
7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - 7.1 DN 35° zulässige Dachneigung als Höchstmaß, hier DN 35°
 - 7.2 OK 515,80 OK fester Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 515,80
 - 7.3 8,00 Märfine mit Maßgabe in Meter, z.B. 8,0 m
 - 7.4 GFL 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 7.5 Fassaden, bei welchen der für Aufenthaltsräume maßgebliche oder Beurteilungspiegel SB (BIA) erreicht oder überschritten. Siehe Festsetzung durch Text C.12.2.
 - 7.6 Fassaden, bei welchen der Beurteilungspiegel nachts mehr als Siehe Festsetzung durch Text C.12.2.
 - 7.7 Flächen für Nebenanlagen

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHTRÄGE

1. Grundstücksgrenze
2. 37014 Flurnummer
3. vorhandene Gebäude
4. Fixpunkt: Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf OK 514,55
5. Füllschema der Nutzungsschablone:

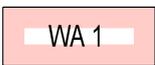
1	Art der Nutzung	1	Gemeinbedarfsfläche
2	Wandhöhe	2	Errichtung/Anlage
3	Dachneigung	3	Bauweise
		4	Dachneigung
6. zu entfernendes Objekt
7. Gehölzbestand (Laubbäume, Nadelbäume, Obstbäume, Sträucher)
8. Gehölze, die entfernt werden können
9. Fußweg

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
- 2.2  Mischgebiet, z.B. MI 1

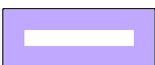
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 100 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 100 (m²)
- 3.2 GF 200 zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 200 (m²)
- 3.3 WH_F6,50 zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, z.B. WH_F6,50 (m)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 a abweichende Bauweise

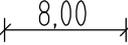
5. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

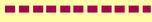
- 5.1  Fläche für Gemeinbedarf
- 5.2  Kindergarten

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Fußweg

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1  DN 35° zulässige Dachneigung als Höchstmaß, hier DN 35°
- 7.2  OK 515,80 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 515,80 (ü.NN)
- 7.3  8,00 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 8,0 m
- 7.4  GFL 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. GFL 1

- 7.5  Fassaden, bei welchen der für Aufenthaltsräume maßgebliche Außenlärmpegel von tags 61 dB(A) (bzw. Beurteilungspegel 58 dB(A)) erreicht oder überschritten wird.
Siehe Festsetzung durch Text C.12.1.
- 7.6  Fassaden, bei welchen der Beurteilungspegel nachts mehr als 49 dB(A) beträgt.
Siehe Festsetzung durch Text C.12.2.
- 7.7  Flächen für Nebenanlagen

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Grundstücksgrenze
2.  370/4 Flurnummer
3.  vorhandene Gebäude
4.  OK 514,55 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 514,55 (ü.NN)
5. Füllschema der Nutzungsschablone:

WA / MI:	
1	1: Art der Nutzung
2	2: Wandhöhe
3	3: Dachneigung

Gemeinbedarfsfläche:	
1	1: Einrichtung/Anlage
2	2: Bauweise
3	3: Wandhöhe
4	4: Dachneigung
6.  zu entfernendes Objekt
7.  Gehölzbestand (Laubbäume, Nadelbäume, Obstbäume, Sträucher)
8.  Gehölze, die entfernt werden können
9.  Fußweg

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
 - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet - MI -
 - 1.2.1 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.
 - 1.2.2 Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE

- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend um 10 % durch Terrassen überschritten werden.
- 2.1.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in folgendem Maße zulässig:

MI: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Ausnahmsweise ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 368 /14, 370 /5 und im MI 4 371 /2 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, sofern mindestens 15 % der Flächen mit versickerungsfähigen Materialien befestigt sind.

WA: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6

Ausnahmsweise ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 355, 355 /10, 355 /11, 355 /12, 355 /14, 355 /21, 355 /22, 356 /1, 357 /2, auf dem Grundstück Fl.Nr. 359 /9 und auf dem Grundstück Fl.Nr.359 /8 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig, sofern mindestens 20 % der Flächen mit versickerungsfähigen Materialien befestigt sind.

2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE

- 2.2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Im WA sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Im MI und WA ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage i.S.des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.
- 3.4 Fläche für Gemeinbedarf:
Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1 Erhalt von Bepflanzungen
 - 4.1.1 Bei Bauarbeiten sind die Bäume gemäß der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
- 4.2 Anpflanzungen
 - 4.2.1 Die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv Db. StU 16-18 cm oder ein Laubbaum mit einer Endwuchshöhe bis 12 m (Kleinbäume) in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv Db. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Solitär 4xv Db. StU 25-30 cm nachzupflanzen.
 - 4.2.2 Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
 - 4.2.3 Die nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen (Unterbauungen) sind mit einer Substratstärke von mind. 70 cm herzustellen. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 genutzt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Ziffer 4.2.1.
 - 4.2.4 Bei Bauarbeiten sind die Bäume gemäß der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
- 4.3 Artenschutzrechtliche Belange
 - 4.3.1 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

- 5.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

- 6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing i.d.F.v. 08.10.2009 nachzuweisen.
- 6.2 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.
- 6.3 Im MI sind Tiefgaragen zulässig.

7. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG

- 7.1 Lichtgräben sind nicht zulässig. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind jeweils bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
- 7.2 Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich herzustellen und einheitlich in Dachform und Dachdeckung zu gestalten.

8. DACHGESTALTUNG

- 8.1 Die Dachflächen sind mit roten, grauen oder braunen Dacheindeckungsmaterialien einzudecken.
- 8.2 Dachgauben oder Quergiebel sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 8.3 Die Firste der Dachgauben/Quergiebel sind mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen.
Ausnahmsweise können im WA 9 die Firste der Dachgauben/Quergiebel bis zu 0,1 m unterhalb des Hauptfirstes angeordnet werden.
- 8.4 Die Summe der Breitenmaße der Dachgauben/Quergiebel darf $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten.
Ausnahmsweise darf im WA 9 die Summe der Breitenmaße der Dachgauben und Quergiebel maximal 9,50 m betragen.
- 8.5 Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 8.6 Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung bis 35° zulässig. Abweichend ist in WA 10 und WA 11 bei einer Wandhöhe -WH_F- bis höchstens 3,50 m eine Dachneigung bis zu 52° zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

10. WERBEANLAGEN

- 10.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss entlang der Neufarner Straße und der Poststraße bis zu einer Höhe von 4,0m, gemessen ab OK Gehweg, angebracht werden.
- 10.3 Werbeanlagen dürfen in der Summe einen Anteil von 10% der in Ziff. 10.2 festgelegten anrechenbaren Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 10.4 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht und Projektionen sind nicht zulässig.
- 10.5 Fremdwerbung ist nicht zulässig.

11. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

- 11.1 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 359/7 (WA 5), 362/5 (WA 5), 370/7 (WA 5), 370/10 (WA 7) und 370/13 (WA 6) im Bereich des Buchenwegs sowie auf den Grundstücken Fl.Nr. 362 (WA 5), 362/4 (WA 5), 370/8 (WA 5), 370/9 (WA 7), 362/1 (WA 8) und 362/3 (WA 8) im Bereich des Ahornwegs je angefangener 630 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig. Ansonsten ist auf allen anderen Grundstücken im WA 1 bis WA 8, WA 10 und WA 11 je angefangener 315 m² höchstens 1 Wohnung zulässig.
Im WA 9 ist je angefangener 215 m² höchstens 1 Wohnung zulässig.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

- 12.1 Fassaden, bei welchen gemäß Planzeichen A.7.5 der für Aufenthaltsräume maßgebliche Außenlärmpegel von tags 61 dB(A) (bzw. Beurteilungspegel 58 dB(A)) erreicht oder überschritten wird.
Die gekennzeichneten Außenflächen (Wände, Dächer, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc.) müssen ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens R'_{w,res} = 30 bis 40 dB aufweisen (je nach Lärmpegelbereich der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM M118 899/01, Anhang A, Seite 5 vom 04.02.2015). Die Einhaltung des Schalldämm-Maßes ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen (nach VDI-Richtlinie 2719).
- 12.2 Fassaden, bei welchen gemäß Planzeichen A.7.6 der Beurteilungspegel nachts mehr als 49 dB(A) beträgt.
Bei der Planung von Neu- und Umbauten sind in den gekennzeichneten Fassadenabschnitten möglichst lärmgeschützte Grundrisse vorzusehen.
Sofern im Bereich der gekennzeichneten Fassaden Schlaf- und Kinderzimmer liegen, sind (teil-)verglaste Vorbauten oder vergleichbare Lösungen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.
- 12.3 Sofern entlang der Neufarner Straße Abschirmeinrichtungen errichtet werden, kann von den genannten Maßnahmen für die EG-Bereiche abgewichen werden, sofern ein entsprechender Nachweis geführt wird.

13. FREILEITUNGEN

- 13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

14. GFL-Flächen

- 14.1 Das mit GFL 1 gekennzeichnete Grundstück Fl.Nr. 355 /19 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke Fl.Nr. 355 /14 und 355 /18 zu belasten.
- 14.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 357 /2 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 356 /1 zu belasten.
- 14.3 Das mit GFL 3 gekennzeichnete Grundstück Fl.Nr. 356 /3 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 356 /2 zu belasten.
- 14.4 Die mit GFL 4 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 355 /2 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 355 /17 zu belasten.
- 14.5 Die mit GFL 5 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 355 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 355 zu belasten.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

D. HINWEISE

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
 2. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg, vor allem die Entsorgung von Baumüll gemäß § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung, wird hingewiesen.
 3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Poing gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrezufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
 4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
 5. Bauen im Grundwasser:
Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. 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 Bauwasserhaltung, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
Die Ausführung von Unterkellerungen sollte wasserdicht erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit.
In Bereichen von Schwankungen der Grundwasserspiegel wird auf die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast hingewiesen.
 6. Niederschlagswasserbeseitigung:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m³ befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-)Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser"(TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm
- Flächenversiegelung:
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
7. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
 8. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

9. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freilächengestaltungsplans abzustimmen.
10. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Poing altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
11. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.
12. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Poing zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt .
13. **Artenschutz**
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
- Bei notwendigen Gehölzentrfernungen dürfen keine geschützten Pflanzen- oder Tierarten, wie z.B. heimische Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.
- Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung (Vorprüfung) berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden somit weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL ausgelöst.
- Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
- Zu Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
14. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.
15. Pflanzenliste (Vorschlag standortheimischer Bäume und Sträucher)

1. Bäume

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Tilia cordata - Winter-Linde
Prunus padus - Trauben-Kirsche

Acer campestre - Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Pyrus pyraeaster - Holzbirne
Prunus avium - Vogel-Kirsche

2. Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn	Prunus spinosa - Schlehe
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster	Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Acker-Rose	Berberis vulgaris - Berberitze

16. Immissionsschutz

Auf die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr.58 für das Gebiet "Poing-Süd, östlich der Neufarner Straße, südlich der Poststraße, westlich der Grundschule an der Karl-Sittler-Straße bzw. der Birkenallee, nördlich der Frühlingsstraße", Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. M118899/01, vom 04. Februar 2015 wird hingewiesen.

17. Baugestaltung

Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sind zu vermeiden. Solaranlagen sind in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortsgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

18. Baumbestand

Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung des Gehölzbestands zu Grunde. Die Lage der nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragenen Gehölze gemäß Hinweis Ziffer B.7. wurde anhand eines aktuellen Luftbildes bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen für die eingetragenen Gehölzstandorte ergeben können.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde vom Gemeinderat Poing am 20.09.2012 gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.