

Gemeinde **Poing**  
Lkr. Ebersberg

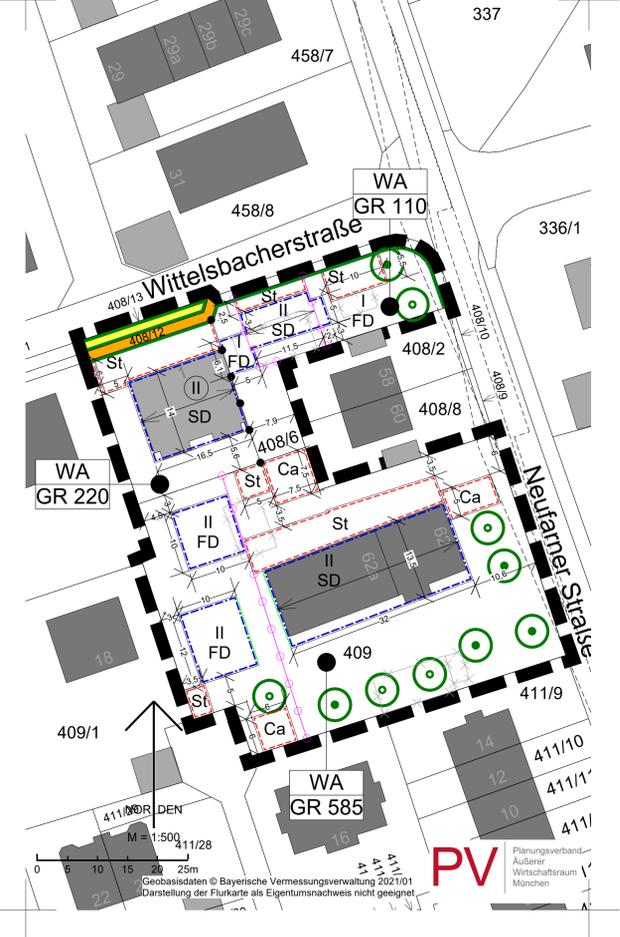
Bebauungsplan **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“**

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 16.04.2024

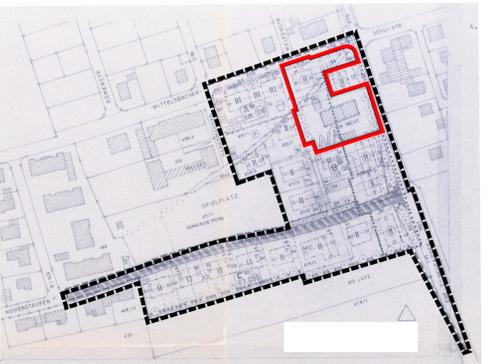


**Satzung**

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



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

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- 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**
- Maß der Nutzung**
    - 1.1 Die gemäß A 8 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 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 Außentreppe, 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.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**
    - 2.1 Die gem. A 6 festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppe und Vordächer um bis zu 1,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

- 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 Abstandstiefen abweichenden Tiefe erforderlich, zulässig sind.
- Bauliche Gestaltung**
  - 3.1 Flachdächer sind als extensive Grünflächen auszubilden. Ausgenommen davon sind begehbbare 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 Baufertigstellung 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.

- 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 schallgesicherte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Alternativ kann dies auch durch äquivalente bauliche Maßnahmen durch Pufferäume oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. In den Vorbauten / Zwischenräumen beziehungsweise vor dem Fenster des Schlafraumes 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 Mindestdämmung nach B 6.1 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Schlafraum (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.
- Bei Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden, die gemäß Planzeichen A 21.3 oder A 21.4 gekennzeichnet sind, hat eine bauliche Maßnahme durch Pufferäume 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.
- 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 Pufferäume 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.
- 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.
- 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.
- Die Festsetzung B 13 des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, entfällt.

- C Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer, z.B. 408/6
  - bestehende Bebauung
  - abzubrechende Bebauung
  - freizuhaltenen Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

- Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
  - Stellplatzsatzung
  - Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefen
  - Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben
  - Einfriedungssatzung
  - Fahrradabstellplatzsatzung
  - Freiflächengestaltungssatzung

- Denkmalschutz**  
In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Bodendenkmal D-1-7836-0530 „Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und Siedlung mit Högbrägen des frühen Mittelalters“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Alliasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alliastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische und 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.

- 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 lärmärer 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, Kühlergeräte, 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.
- 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 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
  - 10.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher:</b>
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Eonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyrae (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Winter-Weide)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Sparten**
  - 11.1 Entlang der Hauptwasserleitung DN 400 Az ist ein Schutzstreifen von je 3 m Breite links und rechts von der Leitungsaachse von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freizuhalten.

- Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, zu beachten.
  - 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 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.
  - Zur Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die bei Baumaßnahmen anfallen, ist § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Ebersberg zu beachten.
  - 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-Ausgestellern kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
    - Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
    - Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte 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**
- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 08.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
  - 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 08.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich ausgelegt.
  - 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 08.09.2022 bis 14.10.2022 beteiligt.
  - 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 13.10.2023 bis 17.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
  - 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 13.10.2023 bis 17.11.2023 erneut beteiligt.
  - Die Gemeinde Poing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.04.2024 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Poing, den .....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister
  - Ausgefertigt

Poing, den .....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister
  - 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 .....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister