



LEGENDE

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Baugrenze
- 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Wandhöhen
- 3.2

A
B

 Maximal zulässige Wandhöhe
z. B. Bereich A: 7,0 m (vgl. C.2.2)
Bereich B: 10,0 m
- 3.3 Anbauzone für Terrassen und Balkone
- 4.1 Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe in m ü. NN (innerhalb der jeweiligen Baugrenze)
- 4.2 Bemaßung in Meter (z.B. 6,0 m)
- 5.1 Fläche für Stellplätze (Kfz/Fahrrad)
- 5.2 Fläche für Fahrradstellplätze
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Ein- und Ausfahrt
- 7 Fläche für Versorgungsanlagen (Technik bzw. Müll)
- 8 Spielplatz
- 9.1 zu begrünende Grundstücksfläche
- 9.2 Zur Erhaltung festgesetzter Baum (1: Salix alba; 2 und 5: Acer pseudoplatanus; 3 und 4: Quercus robur)
- 9.3 Fläche zur Entwicklung von Gehölzen
- 9.4 Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Gehölzen

B. Hinweise durch Planzeichen

- 1. Böschungsfuß bzw. Stützmauer zum höher liegenden Nachbargrundstück
- 2.1 Vorgeschlagene Anordnung Pkw-Stellplätze (5x2,5 m; 34 Stk)
- 2.2 Vorgeschlagene Anordnung Fahrradstellplätze (0,5x1,9 m; 42 Stk)
- 3 Baumbestand zur Erhaltung empfohlen (6: Quercus robur), dies gilt auch für Gehölze gemäß A.9.4
- 4.1 Umriss Bestandsgebäude (Abriss)
- 4.2 Umriss Gebäudekörper (Planung)
- 4.3 Zugang Gebäude (Planung)
- 5 Vorgeschlagene Lage einer Retentions- und Versickerungsmulde (ca. 150 m², max. 0,3 m Tiefe)
- 6 Grundstücksgrenze mit Flurnummer (z.B. 1432)
- 7 Umriss Bestandsgebäude

Bebauungsplan Nr. 74 "Ferdinand-von-Miller-Straße 10"

Präambel

Die Gemeinde Pöcking erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Flurstück 1432, Gemarkung Pöcking - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung und Textteil der Satzung in der Fassung vom hier: 08.04.2024
- Begründung vom hier 08.04.2024

Anlagen:

- Baumschutz auf Baustellen, 02/2024 (Landratsamt Starnberg)
- Baugrund- und Gründungsgutachten vom 24.1.2024 (Büro für Geotechnik Ingenieurgeologie Holger Baumann)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 8.5.2020 mit Abschlussbericht faunistische Bestandsaufnahme vom 10.02.2020 (Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner und Ingenieure)
- [ausstehend: Schalltechnische Untersuchung (Steger & Partner)]

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Hinweise durch Planzeichen

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Baugrenze gemäß Planzeichen A.2 errichtet werden. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf 1000 m² festgesetzt, von denen 100 m² ausschließlich für Terrassen oder Balkone zulässig sind. Die zulässigen Grundflächen dürfen für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 2.730 m² überschritten werden.
- 2.2. Innerhalb der Baugrenzen sind durch Planzeichen A.3.1 Bereiche für unterschiedliche maximal zulässige Wandhöhen (WH) gemäß Planzeichen A.3.2 abgegrenzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in Bereichen „A“ 7,0 m, in Bereichen „B“ 10,0 m. In den Bereichen „A“ (WH 7,0 m) ist eine Überschreitung der Wandhöhe für Absturzsicherungen um bis zu 1,0 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen

A.4.1 bis zur oberen Schnittkante (OK) der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika).

- 2.3. Im Bereich der Anbauzone für Terrassen und Balkone innerhalb der Baugrenzen ist eine bauliche Nutzung durch die Hauptnutzung ausschließlich durch Terrassen oder Balkone zulässig. Balkone sind dabei nur bis zu einer Wandhöhe von 7,0 m zzgl. 1,0 m Absturzsicherung zulässig.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung maximal 5°.
- 3.2. Die Dachflächen in den Bereichen „B“ gemäß Planzeichen A.3.2 und Ziffer C.2.2 sind zu begrünen oder alternativ nach §9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen inklusive erforderlicher Zwischenräume zu Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche für Photovoltaik angerechnet werden. Solaranlagen dürfen die zulässige WH gemäß C.2.2 um max. 1,0 m überschreiten, sofern sie um das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenkante des Gesamtgebäudes zurückversetzt werden.
- 3.3. Innerhalb der Fläche gemäß Planzeichen A.9.1 (mit vorhandener Stützmauer bis zu 2,5 m Höhe) sowie A.9.4 und im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß Planzeichen A.9.2 sind Geländeänderungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze, da sie im Bereich vorhandener Stellplätze zu liegen kommen. Außerhalb der Flächen gem. Satz 1 sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 596,5 m ü. NN und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 597,0 m ü. NN zulässig. Ausgenommen von Satz 3 sind Abgrabungen für Versickerungsmulden, die max. 0,3 m unter das Umgebungsniveau reichen dürfen, sowie Aufschüttungen bis 597,3 m ü. NN für barrierefreie Zugänge in einem 5 m breiten Streifen um die Gebäudekörper, sofern keine Flächen gemäß Satz 1 betroffen sind. Stützmauern sind mit Ausnahme der bestehenden Stützwand im Norden bis max. 50 cm Höhe zulässig. Ansonsten sind Geländeversprünge zu verziehen.
- 3.4. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m einnehmen. Im Osten sind sie nur an der Westseite der Fläche gemäß Planzeichen A.9.4 zulässig. Einfriedungen müssen als sockellose Zäune mit min. 10 cm Bodenabstand ausgebildet werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Abweichend von der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung vom 04.09.2018 ist je Wohnung 1 Stellplatz für Kfz ohne zusätzliche Besucherstellplätze nachzuweisen. Diese sind innerhalb der durch Planzeichen A.5.1 abgegrenzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2. Die Stellplätze sind nur wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, versickerungsoffenes Pflaster). Garagen sind nicht zulässig.
- 4.3. Fahrradstellplätze sind nur in den durch die Planzeichen A.2., A.5.1 oder A.5.2 umgrenzten Flächen zulässig.

5. Verkehr und Versorgungsanlagen

- 5.1. Die Ein- und Ausfahrt des Baugrundstücks (Fl.Nr. 1432) ist gemäß Planzeichen A.6.2 nur von Osten im nordöstlichen Bereich zulässig. Sie muss eine Breite von mindestens 6 m aufweisen.

- 5.2. Nebengebäude für Versorgungsanlagen (Technik und Müll) dürfen in der durch Planzeichen A.7 umgrenzten Fläche errichtet werden. Diese dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m einnehmen. Die Wandflächen sind mit einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge, die Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen.

6. Grünordnung

- 6.1. Auf dem Grundstück ist gemäß Planzeichen A.8 ein min. 100 m² großer, privater Spielplatz herzustellen.
- 6.2. Die zu begrünende Grundstücksfläche gemäß Planzeichen A.9.1 ist mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen oder als begrünte, naturnahe Stützmauer zu belassen.
- 6.3. Die gemäß Planzeichen A.9.2 zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bauzeitlich durch geeignete, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Baumschutzmaßnahmen (u.a. Gehölzschutzzaun, Wurzelschutz) zu schützen (vgl. Hinweise zum Baumschutz des Landratsamtes Starnberg Stand 02/2024).
- 6.4. In der Fläche zur Entwicklung von Gehölzen gemäß Planzeichen A.9.3 sind 1 Baum je angefangene 50 m² und 1 Strauch je angefangene 10 m² dieser Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln.
- 6.5. In der Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Gehölzen gemäß Planzeichen A.9.4 sind die bestehenden Gehölze, auf die durch Planzeichen B.1.3 hingewiesen wird, soweit möglich zu erhalten und bauzeitlich durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Der Bestand ist insoweit zu ergänzen, dass diese Fläche dauerhaft mit 1 Baum je 50 m² und 1 Strauch je 10 m² bestockt ist.
- 6.6. Alle festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode bzw. Pflanzzeit durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der auf den Ausfall folgenden Periode zu ersetzen. Alle festgesetzten Pflanzungen müssen folgende Mindestgrößen und -qualitäten einhalten:
- Bäume: Laubgehölz, min. 2. Wuchsordnung, 3xv., Stu >18 cm, autochthon
 - Sträucher: Laubgehölz, 2xv., Höhe min. 100 cm, min. 7 Triebe, autochthon

7. Artenschutz

- 7.1. Glasflächen größer 2 m² sind durch Anbringen von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (Greifvogelsilhouetten reichen jedoch nicht aus). Verglaste Absturzsicherungen sind unzulässig.
- 7.2. Im Außenbereich sind Lampen nur mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs). Des Weiteren sind hier nur als voll abgeschirmte, insektendichte, abgekoifferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen wird auf max. 4,5 m begrenzt.

8. Immissionsschutz

8.1. Mindestanforderungen laut Gutachten

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Auf die die Baumschutzverordnung vom 04.09.1997 und die Fahrradabstellplatzsatzung vom 02.09.2019 wird hingewiesen.
- 1.2. Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben. In diesem sind die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf darzustellen.

2. Bodenschutz

- 2.1. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

3. Artenschutz

- 3.1. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften müssen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. diese dürfen nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28. bzw. 29.2. durchgeführt werden.
- 3.2. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. Die Lampenmasthöhe sollte so niedrig wie möglich gehalten werden.
- 3.3. Es wird auf die Informationen zum Baumschutz auf Baustellen des Landratsamts Starnberg hingewiesen.

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.
- 4.2. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen wird hingewiesen. Die dortigen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

5. Wasserwirtschaft

- 5.1. Die Erkundung des Baugrunds einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Die Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind.
- 5.2. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 5.3. Auf der Grundlage des Baugrund- und Gründungsgutachtens (Büro für Geotechnik und Ingenieurbioogie Holger Baumann vom 24.01.2024) ist eine Muldenversickerung mit unterlagerten Rigolen möglich. Es wird empfohlen, die Flachdächer in den Bereichen „B“ durch

Begrünung als Rückhalt vorzusehen und den Spielplatz als max. 30 cm tiefe Mulde mit struktureichem Boden auszubilden. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Für Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
ausgefertigt:

Pöcking, den
Rainer Schnitzler, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pöcking, den
Rainer Schnitzler, 1. Bürgermeister