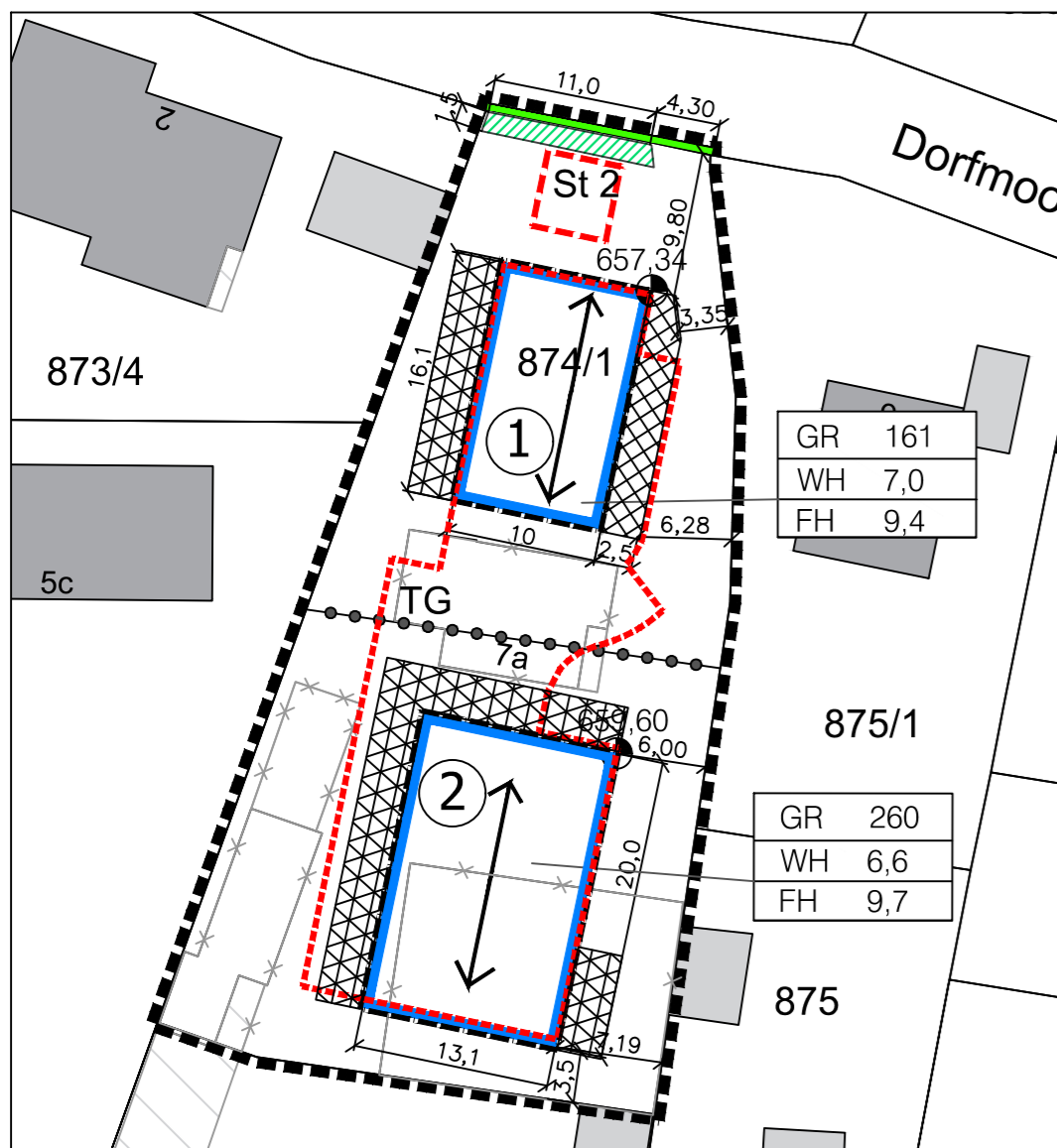


Präambel

Die Gemeinde Pöcking erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 25.05.2021; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes v. 09.03.2021 als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück 874/1 Gemarkung Pöcking.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.1 Baugrenze
- 3.1 Anbauzone für Terrassen (vgl. Ziff. C.2.4)
- 3.1 Anbauzone Außentreppe (vgl. Ziff. C.2.2)
- Nutzungsschablone:

| | |
|--------|---|
| GR 260 | Max. zulässige Grundfläche (GR), z. B. 260 m² |
| WH 7,0 | Max. zulässige Wandhöhe (WH), z. B. 7,0 m |
| FH 9,7 | Max. zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,7 m |
5. Straßenbegrenzungslinie
6. Fläche für Tiefgarage inkl. Rampenbauwerk
7. Fläche für 2 oberirdische Stellplätze
8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. 659,60 Höhenbezugspunkt für Wandhöhe, in m ü. NN, z.B. 659,60 m
10. 10,00 Bemaßung, z.B. 10,00 m
11. Firstrichtung
12. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
13. Gebäudenummer

B.2 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

3. Flurstück mit Flurnummer, z.B. 874/1
4. Abzureißendes Bestandsgebäude

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Abweichend von der Bayerischen Bauordnung wird die Gültigkeit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pöcking in der Fassung vom 29.01.2021 angeordnet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Es sind insgesamt 12 Wohnungen zulässig.
- 2.2 In der Anbauzone Außentreppe gem. A.3.2 ist ausschließlich eine nicht eingebaute Treppenanlage zur Erschließung des 1. Obergeschosses mit max. 20 m² Grundfläche zulässig. Diese darf mit einem Dach mit 10 ° Neigung und einer max. Höhe von 6,0 m versehen werden.
- 2.3 Ebenerdige Terrassen dürfen gem. § 16 Abs. 5 die zulässige Grundfläche um insgesamt max. 80 m² überschreiten.
- 2.4 Ebenerdige Terrassen dürfen im Bauraum sowie der Anbauzone für Terrassen errichtet werden. Sie dürfen eine Länge von 7 lfm und eine Fläche von 21 m² je Wohnung nicht überschreiten. Für Terrassen ist eine Aufschüttung unzulässig, diese müssen talseitig in das natürliche Gelände eingebettet sein.
- 2.5 Neu zu errichtende Baukörper sind längsrechteckig auszubilden, das Seitenverhältnis der Wohngebäude darf das Maß 1,25 : 1,0 nicht unterschreiten.
- 2.6 Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich vom gem. A.9 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufe ist auf beiden Seiten des Wohngebäudes in gleicher Höhe zu errichten.
- 2.7 Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes. Die zulässige Dachneigung beträgt jeweils 25° - 30°.
- 2.8 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
- 2.8 Eine Unterbauung für die Tiefgarage inkl. Fahrradabstellraum darf dabei max. 250 m², TG-Zufahrten ab der Straßenbegrenzungslinie und TG-Rampen dürfen maximal 150 m² einnehmen.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Verkehrsflächen

- 3.1 Die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 3.2 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen, das Dach ist mind. extensiv zu begrünen. Decken und Wände im überbauten Teil der Tiefgaragenrampe sind bis auf eine Tiefe von 6 m schallabsorbierend auszukleiden ($\lambda = 0,7$ bei 500 Hz). Die Zufahrt ist mit einem Sektional- oder Rolltor zu versehen. Das Garagentor hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen. Re-genrinnen lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.
- 3.3 Die Tiefgarage ist im Bereich von nicht überbauten Flächen im Mittel um 60 cm unter das Gelände abzusenken.
- 3.4 Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch maximal ein Nebengebäude mit max. 25 m² Grundfläche und max. 3,0 m Wandhöhe zulässig. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind jedoch unzulässig.
- 3.5 Zufahrten, Stellflächen und Terrassen sind wasserdurchlässig (Abflussbeiwert $\leq 0,7$) zu gestalten.

4. Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

- 4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück sowie Stützmauern sind in einem Abstand von bis zu 5,0 m zur Fassade der Hauptgebäude sowie für die Errichtung der Erschließung bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In jedem Fall muss das Gelände talseitig bis auf mind. 0,1 m unter die Höhe des Höhenbezugspunkts angefüllt werden.
- 4.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zaunsockel sind nur zur Abstützung des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.
- 4.3 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen. Diese dürfen in einem Abstand bis max. 25 cm von der Dachhaut parallel zu dieser aufgeständert werden. Die Wandhöhe darf durch diese Anlagen überschritten werden.

5. Grünordnung

- 5.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. A. 8 ist je 2 lfm ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen mit Ausnahme von Zäunen unzulässig.
- 5.2 Auf den unbebauten Flächen sind außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mind. drei gebietsheimische Laubbäume 2. Wuchsordnung StU 18-20 cm und 2 Obstbäume in Hochstamm-Qualität StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei kann einer der drei Laubbäume durch 2 Obstbäume in Hochstamm-Qualität StU 14-16 cm ersetzt werden. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode vorzunehmen.
- 5.3 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Fällt eine Ersatzpflanzung aus, so ist sie in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Eine Ersatzbepflanzung hat wiederum spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 5.4 Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- 5.5 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Laubgehölze sowie max. 10 % Eiben als heimische Nadelgehölze zulässig. Andere Nadelgehölze sind aus Gründen des Landschaftsbildes und von Blickbeziehungen unzulässig. Ebenso sind rotlaubige Sträucher und Schnitt-Hecken unzulässig.
- 5.6 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind im Außenbereich Lampen ausschließlich mit LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektdichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 5.7 Größere Glasflächen (> 4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Satzungen der Gemeinde Pöcking
Auf die Geltung der gemeindlichen Satzungen und Verordnungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die "Satzung über ein von der BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe" vom 29.01.2021, die "Baumschutzverordnung" mit Stand vom 1.1.2002, die "Fahrradabstellplatzsatzung" vom 2.12.2019 sowie die "Garagen- und Stellplatzsatzung", 1. Änderung vom 1.1.2021) zu beachten.
2. Umwelt- und Naturschutz
 - 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
 - 2.2 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
3. Wasserwirtschaft
 - 3.1 Die Erschließung bzgl. Niederschlags- und Schmutzwasser erfolgt jeweils durch einen Kanal des Abwasserverbands Starnberger See.
 - 3.2 Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

- 3.3 Auf evtl. auftretendes Quell- oder Schichtenwasser und das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen wird hingewiesen. Derartiges Wasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 3.4 Gemäß Entwässerungssatzung des zuständigen Abwasserverbands ist bei Grundstücken > 800 m² abflusswirksamer Gesamtläche ein Überflutungsnachweis mit Rückhaltevermögen bezogen auf das 3-minütige, 30-jährliche Regenerereignis nachzuweisen. Der Nachweis ist mit den Antragsunterlagen zum Bauantrag zu führen.
Infolge von Starkregenerereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über OK Gelände wird empfohlen. Kellerfenster oder -eingänge sollten wasserdicht bzw. mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 3.5 Eine ggf. erforderliche Baugrubentwässerung ist bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg zu beantragen, beim Abwasserverband muss zusätzlich eine Genehmigung zur Einleitung beantragt werden.
4. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg.
5. Sonstiges
 - 5.1 Im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gem. Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist ein Freiflächengestaltungsplan einzuzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist: Höhenlage der Gebäude, befestigte und zu begründende Fläche, Stellplatz- und Zufahrtsflächen, Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, Gehölzpflanzungen, Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
 - 5.2 Auf die Gültigkeit der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde (zum Zeitpunkt der Satzung in der Fassung vom 01.01.2021) wird hingewiesen.
6. Müllentsorgung
Die Abfall- bzw. Wertstofftonnen sind am Tag der Leerung an der Ortsstraße aufzustellen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 23.07.2020 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom 12.05.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.02.2023 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.02.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 28.02.2023 erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

ausgefertigt:

Pöcking, den
Rainer Schnitzler, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum 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

| | |
|---|--------------|
| PROJEKT | INDEX |
| Bebauungsplan Nr. 64 "Bereich Dorfmoos zwischen Hausnummer 2 und 6" | 00 |
| Fl. Nr. 875/1 Gemarkung Pöcking | |
| PLANINHALT | MABSTAB |
| Bebauungsplan Entwurf | 1:500 |
| AUFTRAG | PLANGRÖßE |
| Gemeinde Pöcking Feldafinger Str. 4 82343 Pöcking | 420 x 594 mm |
| PLANUNG | BEMERKUNG |
| Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH | GEZEICHNET |
| Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de | MH |
| | DATUM |
| | 28.02.2023 |
| 230228_B-Plan-Pöcking-Dorfmoos.dwg | |