

Gemeinde Pöcking



Bebauungsplan Nr. 56

„Östlich Lindenberg“

für die Flurnummern FINr. 471, 471/4, 472/4, 471/3, 472/3I, 473, 475 sowie 476
Gemarkung Pöcking

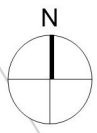
– Vorentwurf –

20.05.2021

Satzungspräambel

Die Gemeinde Pöcking erlässt gemäß §§ 1 bis 4 c sowie §§ 8,9,10, des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gebiet Lindenberg“ in der Fassung vom 04.08.1979 mit Änderungen.






SO
Teilbereich A

SO
Teilbereich B

SO
Teilbereich C

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Gebietsabgrenzungen

- 1.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2  Abgrenzung verschiedener Teilbereiche
- 1.3  Bezeichnung der Teilbereiche im Sondergebiet, hier z.B. A

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sondergebiet

2.1.1 Sondergebiet „gewerbliches Wohnen - Boardinghaus“ (Teilbereich A)

Zulässig sind im Einzelnen:

- maximal 45 Wohneinheiten (Apartments mit hotelähnlichen Leistungen)
- zwei Betriebswohnungen
- Empfangsbereich mit Bistro
- dem gewerblichen Wohnen zugeordnete Dienstleistungen (z.B. Wäscheservice)

Wohnnutzung ist nur in gewerblich betriebener Form zulässig.

2.1.2 Sondergebiet „Mobilität- Parkhaus“ (Teilbereich B)

Zulässig sind im Einzelnen:

- Lagerung von Fahrzeugen
- Stellplätze
- Waschanlage sowie Aufbereitung für dem Betrieb in Teilbereich C zugeordneten Fahrzeugen

Das Gebäude ist mit Anlagen zur Energiegewinnung auszustatten.

2.1.3 Sondergebiet „Mobilität“ (Teilbereich C)

Zulässig sind im Einzelnen:

- Autohaus und Mobilitätsangebote
- Ausstellung, Verkauf, Leasing, Vermietung und Reparatur von Fahrzeugen
- Lagerung von Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, Zubehör und Rädern
- Waschanlage sowie Aufbereitung für dem Betrieb zugeordnete Fahrzeuge
- Sharing-Betriebe im Bereich Mobilität
- Dienstleistung (Leasing, Bankbetrieb, Versicherung, Vermietung, Prüfstützpunkt, Paketshop)
- vier Betriebswohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:


- kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzung und Handwerk, die jeweils das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2 **MI** Mischgebiet



2.2.1 Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr.6, Nr.7 sowie Nr.8 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.3 Fläche für Gemeinbedarf

2.3.1  Fläche für Gemeinbedarf

2.3.2  Teilbereich Feuerwehr

2.3.3  Teilbereich Bauhof

2.3.4   Teilbereich sowohl Feuerwehr als auch Bauhof

2.3.5 In der Fläche für Gemeinbedarf ist zusätzlich Wohnnutzung für gemeindeeigene Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind hier auch Flächen für soziale und sportliche Anlagen zulässig.

2.4 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Grundflächenzahl:

3.1.1 **GR 1400** max. zulässige Grundfläche, hier z.B. 1400 m² (GR (1)). Der Wert wird jeweils für die Teilbereiche gesondert bestimmt. In der Fläche für Gemeinbedarf stellt der Wert von 3.600 die Gesamtsumme für die Fläche dar, für die Gemeinbedarf festgesetzt ist.

3.1.2 Im Sondergebiet Teilbereich A ist zusätzlich eine Grundfläche für eine Terrasse von bis zu 120 qm zulässig (GR (1)).

3.1.3 Im Sondergebiet Teilbereich C ist zusätzlich eine Grundfläche für Vordächer oder eingeschossige Überdachungen von bis zu 60 qm zulässig (GR (1)).

3.1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (GR (2))


- im Sondergebiet TB A bis zu einer Fläche von insgesamt 1.485 qm (=GR (1) + GR (2))
- im Sondergebiet TB B bis zu einer Fläche von insgesamt 940 qm (=GR (1) + GR (2))
- im Sondergebiet TB C bis zu einer Fläche von insgesamt 2.550 qm (=GR (1) + GR (2))
- im Mischgebiet bis zu einer Fläche von insgesamt 1.750 qm (=GR (1) + GR (2))
- in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer GRZ (GR (1) + GR (2)) von 0,8 überschritten werden.

Die Flächen für Ausstellung gemäß Festsetzung 7.2 und deren Zufahrten gelten als Nebenanlagen (GR (2))

3.2 Höhe baulicher Anlagen:

3.2.1 WH 9,7 maximale Außenwandhöhe, hier z.B. 9,7 m.

Die Wandhöhen werden gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. (*WH für Vordächer und Überdachungen werden im weiteren Verfahren noch ergänzt*)

3.2.2  **672,5 ü.NN** Unterer Bezugspunkt in Meter über NN zur Bestimmung der Außenwandhöhe, hier z.B. 672,5

3.2.3  Abgrenzung unterschiedlicher, maximal zulässiger Außenwandhöhen


3.2.4 Die Wandhöhe darf im Sondergebiet Teilbereich A, im Mischgebiet und in den Flächen für Gemeinbedarf zur Errichtung von Absturzsicherungen für Dachterrassen um 0,8 m überschritten werden. Über dem obersten Geschoss sind keine Dachterrassen zulässig.

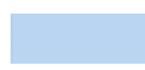
3.2.5 In der Fläche für Gemeinbedarf darf die Wandhöhe mit einem Turm (Feuerwehr) sowie bauliche Anlagen für Schüttgut (Silos im Bereich Bauhof) um bis zu 16 m überschritten werden.


3.2.6 Die Wandhöhen dürfen mit Dachaufbauten bis zu einer Gesamtgröße von 2% der jeweils festgesetzten Grundfläche und mit einer Höhe von bis zu 3,0 m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind davon unabhängig entsprechend Festsetzung 8.3 zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2  Zone, innerhalb welcher eine Terrasse (Gastronomie) außerhalb des Bauraums zulässig ist.


4.3  Zone, innerhalb welcher Vordächer oder Überdachungen außerhalb des Bauraums zulässig sind.


4.4  Zone, in welcher bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von bis zu 3m für soziale und sportliche Nutzungen außerhalb des Bauraums zulässig sind.

5 Abstandsflächen

Das Maß der einzuhaltenden Abstandsflächen ergibt sich abschließend aus den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Wandhöhen.


6 Verkehrsflächen

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

7 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude

7.1 Tiefgaragen sind allgemein zulässig, soweit sie nicht im Bereich der Flächen gemäß 11.1, 11.3, 11.3 oder 11.10 liegen.

7.2  Flächen für oberirdische, nicht überdachte und nicht umbaute Stellplätze sowie für Ausstellung von Fahrzeugen

7.3 Außerhalb der festgesetzten Flächen sind im Sondergebiet Teilbereich B und C keine Stellplätze, Garagen, oder Nebengebäude zulässig. Im Teilbereich A sind nur maximal 8 nicht überdachte und nicht umbaute Stellplätze zulässig, sofern sie nicht in den Flächen gemäß 11.3., 11.4., 12.5 oder 11.10 liegen.

7.4  Bereich ohne Ausfahrten

7.5 Für die gewerblichen Wohneinheiten im Sondergebiet Teilbereich A gilt folgender Stellplatzschlüssel für Autos: 1 St/ WE. Im Fall eines Nachweises von Car-sharing Modellen für die gewerblichen Wohneinheiten kann der Stellplatzschlüssel entsprechend reduziert werden.

Der Stellplatzbedarf für die übrigen Nutzungen richtet sich nach der Gemeindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Pöcking vom 01.08.2018 sowie der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (FabS) vom 02.12.2019

8 Gestalterische Festsetzungen

8.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Im Teilbereich C sind auch Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung bis zu 28° Neigung zulässig.

8.2 Dachaufbauten sind zulässig, soweit Festsetzung 3.2.6. eingehalten ist.


8.3 Flachdächer sind zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig, wenn die Gesamthöhe („Firsthöhe“) der Paneele, also der Abstand von der Oberkante Dachhaut bis zum oberen Abschluss der Paneele auf max.1 m begrenzt ist. Die Anlagen müssen allseitig um 1,5 m von der Attika zurückgesetzt sein.

8.4 Es sind nur verputzte Fassaden in gedeckten Farben sowie Holzfassaden zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

8.5 Die Fassaden des Gebäudes im SO Teilbereich B sind großflächig zu begrünen. Dabei ist mind. 1 Pflanze je 2 lfm Fassadenfläche ohne Türen / Zufahrten zu pflanzen, für nicht selbstklimmenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen vorzusehen.

9 Geländeänderungen

9.1 Das natürliche Gelände darf bis zu 1m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.

9.2  Entlang der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden darf das Gelände um bis zu 2m abgegraben werden. Das Gelände ist als Böschung ohne Stützmauern auszubilden. Geländeneigungen dürfen in einer maximalen Steigung von 1:2 (Höhe: Länge) ausgebildet werden.

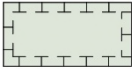
9.3 – ggf. werden im weiteren Verfahren noch zusätzliche Bestimmungen ergänzt -

10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind im Sondergebiet sowie im Mischgebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Es sind nur sockellose, offene Einfriedungen aus Holz, Metallgitter oder -netze mit Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Einfriedungen generell zulässig. Einfriedungen mit Gabionen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 10.2 Innerhalb der Grünflächen sowie privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ (vgl. A.12.3.) sind keine Einfriedungen zulässig.

11 Grünordnung

- 11.1  Öffentliche Grünfläche
Die Grünflächen sind als Wiesen anzulegen und anteilig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Grünflächen ist ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von max. 2,5 m zulässig.
- 11.2  Private Grünfläche
Die Grünflächen sind als Wiesen anzulegen und anteilig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Grünflächen ist ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von max. 2,5 m zulässig.
- 11.3  Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 11.4  Private Grundstücksfläche „Ortsrandeingrünung“
Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen (Anmerkung: auch Zäune) gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind lediglich in der Gemeinbedarfsfläche Stellplätze für die Feuerwehr und Zuwege zulässig, sofern an der östlichen Grundstücksgrenze ein begrünter Streifen von mind. 3,0 m Breite verbleibt. Die Flächen sind wie folgt mit Gehölzen zu bepflanzen, ansonsten als Wiese anzusäen: Zu pflanzen ist 1 heimischer Laubbaum, mind. 2. Ordnung, je 12 lfm sowie 1 Strauch je 3 lfm.
- 11.5  Private Grundstücksfläche „zu begrünen“
Auf den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ Bauliche Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig, ausgenommen ist ein Zuweg von der Weilheimer Straße zu den Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr. Die Flächen sind als Wiese anzusäen sowie je 50m² mit 1 heimischen Laubbaum, mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung von Strauchgruppen in den Wiesenflächen ist zulässig.
- 11.6 Im Bereich des östlichen Baufeldes als Fläche für Gemeinbedarf ist zwischen Bauhof und Feuerwehr zusätzlich ein Streifen mit 5,0 m Breite als Grünstreifen anzulegen und ebenfalls gemäß Festsetzung 1.3 zu gestalten. Dieser ist mit mind. 5 Laubbäumen mind. 2. Ordnung zu bepflanzen.
- 11.7  Zu pflanzende Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße sind als Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Ihr Standort darf um bis zu 5 m abweichen.

- 11.8 Alle gemäß vorangehender Festsetzungen 12.2, 12.3, 12.4 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang 18-20 cm, für Obstbäume 3 x v. Stammumfang 12-14 cm und für Sträucher 3 x v., Höhe mind. 100 cm. Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Wuchsordnung zu ersetzen.
- 11.9 Flachdächer sind mit mind. 10 cm durchwurzelbare Aufbaustärke zu begrünen. Ausgenommen sind lediglich anteilige Flächen für Dachterrassen von max 20% sowie Photovoltaikanlagen gemäß Festsetzung 9.3.
- 11.10  Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen): Diese sind vorrangig als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die Flächen mit insgesamt 1.685 m² sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist nach einer Aushagerungsphase von maximal 5 Jahren nur noch 2-schürig, 1. Schnitt nicht vor 15.06. zu mähen. Eine Düngung der Wiesen ist ebenso wie eine Mulchmahd nicht zulässig. Darüber hinaus ist 1 Obstbaum regionaltypischer Sorte je 100 m² zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität gilt Hochstammqualität, 3 x v., Stammumfang 12 bis 14 cm.
- 11.11 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzung hat innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Für alle Pflanzungen sind die fachlich gebotenen Mindestabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m für Bäume und 2,0 m für Sträucher jeweils einzuhalten. Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von max. 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen oder mit Einzelstammschutz zu versehen.
- 11.12 Der zusätzliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.570 m² wird wie folgt nachgewiesen:
 Ein anrechenbarer Flächenanteil von 4.223 m² wird über das Ökokonto der Gemeinde auf Fl.Nr 810 Gemarkung Aschering nachgewiesen. Diese Flächen wurden im Süden bereits als Buchenwald sowie Feuchtwald entwickelt.
 Ein Flächenanteil von 347 m² wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1868, Gemarkung Traubing nachgewiesen. Diese Teilfläche im Osten wird als Extensivgrünland entwickelt. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist nach einer Aushagerungsphase von maximal 5 Jahren nur noch 2-schürig, 1. Schnitt nicht vor 15.06. zu mähen. Eine Düngung der Wiesen ist ebenso wie eine Mulchmahd nicht zulässig.

12 Artenschutz

- 12.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatschG dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. (Anm.: Sofern nicht alle Gehölze erhalten werden können)
- 12.2 Zum Schutz von Vögeln sind Glasflächen ab einer zusammenhängenden Fläche von 4 m² durch Anbringen von senkrechten Mustern oder Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern.
- 12.3 Zum Schutz von Insekten gilt:
- Die Außenbeleuchtung ist nur in das Innere des Baugrundstücks zu richten. Es sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2700 Kelvin zu verwenden.
 - Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.

- Es sind Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können, d.h. insektendichte, voll abgeschlossene Lampengehäuse, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60° C aufheizt.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

wird ggf. ergänzt nach Vorliegen spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung



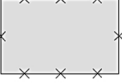




13 Regelungen des Wasserabflusses

- 13.1 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- 13.2 – wird im weiteren Verfahren noch ergänzt -

14 Immissionsschutz

- 14.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen
- 14.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind an den mit Planzeichen markierten Fassaden (vgl. Abbildung, Anhang A, Seite 3) folgende bewertete gesamte Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 2016, Tabelle 7 [9] zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:
- rot gekennzeichnete Fassaden $R'_{w,ges} \geq 40$ dB
 - grün gekennzeichnete Fassaden $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
- Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße.
- 14.3 Die genauen Anforderungen sind im Zuge des Bauvollzugs und der konkreten baulichen Situation unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzung entsprechend festzulegen. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen
- 14.4 Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 nennt hierzu einen Beurteilungspegel (Mittelungspegel) von 50 dB(A). Im vorliegenden Fall wird der genannte Mittelungspegel von 45 dB(A) während der Nachtzeit an den oben genannten Fassadenabschnitten (vgl. rot und grün markierte Fassaden, Abbildung Anhang A, Seite 3) überschritten. An diesen Hausfassaden wird empfohlen schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen
- Das Immissionsgutachten wird nach der frühzeitigen Beteiligung nochmals aktualisiert -

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

473	bestehende Flurnummer, hier z.B. 473
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	abzubrechendes Gebäude
	vorhandene Haupt— und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer
	natürliches Gelände in 1m-Schichten
	Straßenbegleitgrün der öffentlichen Verkehrsfläche. In diesem Bereich dürfen auch bis zu 6 öffentliche Stellplätze angeordnet werden.
	Vorgeschlagene Fußwege

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Boden- und Denkmalschutz

- 1.1 Auf die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend den Ergebnissen der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 1.2 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 1.3 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2 Hinweise zur Grünordnung

- 2.1 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen. Zur Sicherung des Baumbestandes sind die im Baumgutachten (Stand November 2013) dargestellten Pflegemaßnahmen zu beachten.

2.2 Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

2.3 Pflanzliste

Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Anlage zum Umweltbericht oder vergleichbare Arten zu verwenden. Die Wuchsordnung der Bäume ist dabei zu beachten

3 Hinweise zum Artenschutz

3.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (Art. 42 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern (Art. 62 BNatSchG).

4 Hinweise zum Immissionsschutz

4.1 Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

4.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schallleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten. Luft-Wärmepumpen, die diesen Wert nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Werts der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁴ vom Februar 2011 verwiesen.

5 Hinweise zur Wasserwirtschaft sowie Ver- und Entsorgung:

5.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den technischen Regeln entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

5.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

- 5.4 „Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartigen Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
- 5.5 Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.
- 5.6 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 5.7 Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Um Schäden durch bei Starkregen abfließendes Wasser zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Gebäudeteile, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- 5.8 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- 5.9 Auf die Entwässerungssatzung des Abwasserverbands Starnberger See wird hingewiesen.
- 5.10 Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.
- 5.11 Verlegung von Leitungen Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

6 **Abfallbeseitigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle soll auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

7 **Plangrundlagen**

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Pöcking zur Verfügung gestellt.

8 **Baumschutzverordnung**

Auf die „Verordnung der Gemeinde Pöcking. über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung), in Kraft getreten am 04.09.1997, i.d.F. vom 27.12.2001 wird hingewiesen. Diese gilt in Kombination mit dem Bebauungsplan.

....., den

.....

.....

1. Bürgermeister

.....

Manuela Skorka (Stadtplanung)

Büro Terrabiota (Grünordnung)

Planverfasser