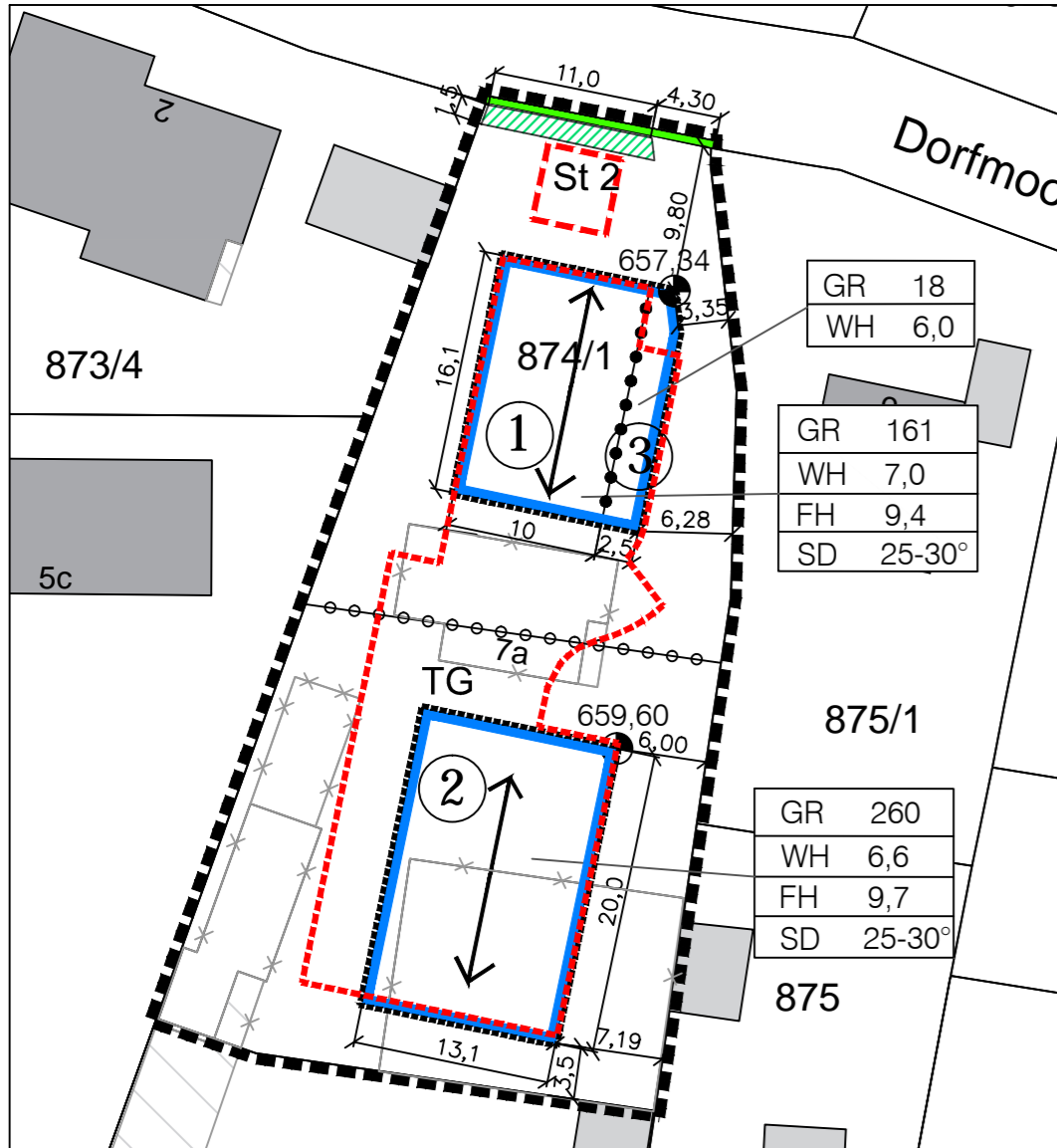


Präambel

Die Gemeinde Pöcking erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020; 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. Baugrenze
- 4. Nutzungsschablone:

GR 260	Max. zulässige Grundfläche (GR), z. B. 260 m ²
WH 7,0	Max. zulässige Wandhöhe (WH), z. B. 7,0 m
FH 9,7	Max. zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,7 m
SD 25-30°	Satteldach (SD) mit Dachneigung, z. B. 25-30°
- 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 unterschiedlicher 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.
 - 1.2 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 Die Art der baulichen Nutzung von Gebäude 3 ist nur als Erschließungsvorbau für Gebäude 1 zulässig.
 - 2.3 Ebenerdig dürfen Terrassen den Bauraum um bis zu 3 m überschreiten, dürfen aber 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.
 - 2.4 Balkone sind nur als innenliegende Balkone bzw. Loggia zulässig.
 - 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 geneigte Dächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes. Die zulässige Dachneigung beträgt jeweils 25°-30°.
 - 2.8 Es ist eine GRZ II von maximal 0,6 zulässig.
- 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.
 - 3.3 Die Tiefgarage ist im Bereich von nicht überbauten Flächen im Mittel um 60 cm unter das Gelände abzusenken.
 - 3.4 Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Eine Unterbauung für die Tiefgarage inkl. Fahrradabstellraum darf dabei max. 250 m², TG-Zufahrt und -Rampe dürfen maximal 150 m² einnehmen. Neben diesen Anlagen ist nur ein Nebengebäude mit max. 25 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind jedoch unzulässig.
 - 3.5 Zufahrten, Stellflächen und Terrassen sind wasserdurchlässig 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. Dabei 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. Falls die Verpflichtungen nicht vollständig oder nicht fristgerecht erfüllt werden, werden Zwangsgelder in Höhe von bis zu 10.000,00 Euro pro Baum zur Zahlung fällig.
 - 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 (Insektenlichte, 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. Umweltschutz
 - 1.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
 - 1.2 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.
- 2. Wasserwirtschaft
 - 2.1 Die Erschließung bzgl. Niederschlags- und Schmutzwasser erfolgt jeweils durch einen Kanal des Abwasserverbands Starnberger See.
 - 2.2 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 3. Denkmalschutz
 - 3.1 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.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1 Im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gem. Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich ist:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begrünende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
- 4.2 Auf die Gültigkeit der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde (zum Zeitpunkt der Satzung in der Fassung vom 01.01.2021) wird hingewiesen.
- 5. 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 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 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 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 Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 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 Bebauungsplan Nr. 64 „Bereich Dorfmoos zwischen Hausnummer 2 und 6“ Fl. Nr. 875/1 Gemarkung Pöcking		INDEX 00
PLANINHALT Bebauungsplan Entwurf		MASSTAB 1:500
AUFTRAG Gemeinde Pöcking Feldafinger Str. 4 82343 Pöcking		PLANGRÖßE 420 x 594 mm
PLANUNG Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	BEMERKUNG	GEZEICHNET MH DATUM 21.6.2021
210621_B-Plan-Pöcking-Dorfmoos_TGneu.dwg		