

Gemeinde Pöcking



2. Änderung des Bebauungsplans „Glasanger“

für die Flurnummern 1316/12, 1316/13, 1316/14 und 316/18, Gemarkung Pöcking

- Entwurf -

14.06.2021

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Pöcking erlässt gemäß §§ 1 bis 4 c sowie §§ 8, 9 und 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Änderungsbebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.

S A T Z U N G


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Glasanger“ in der Fassung der 1. Änderung vom 15.02.2000. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren.

A. PLANZEICHNUNG M 1:500



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet Bootshalle
- Zulässig sind im Einzelnen Gebäude und Anlagen für
- Bootslager
 - Bootsbau
 - Bootsreparatur
 - Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche:

2.1.1 Die zulässige Grundfläche (GR I) beträgt 1.725 qm als Höchstmaß.

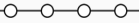
2.1.2 Die Grundfläche kann mit Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, Tiefgaragenrampen, Kellertreppen, Fluchtstegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 inklusive der zulässigen Grundfläche nach 2.1.1 bis zu einem Wert von 3.220 qm (GR (I) + GR(II)) überschritten werden.

2.1.3  Abgrenzung der Bezugsfläche für die zulässige Grundfläche

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 WH 6,1 m maximale Wandhöhe in Metern, hier z.B. 6,1.
Sie wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 **595,00 üNN** Bezugspunkt in Meter über NN zur Bestimmung der Wandhöhe, hier z.B. 595,00

2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen


3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen


3.1  Baugrenze

3.2 Fluchttreppen in Form von Kelleraußentreppen und ebenerdige Fluchtstege sind außerhalb der Baugrenzen in einem Streifen von 1,6 m Breite zulässig.

3.3 Die gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO finden keine Anwendung. Dasselbe gilt für die „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsfläche entspr. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 6 Buchst. a BayBO“ vom 29.01.2021.


4. Verkehrsflächen

4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Privater Fußweg

5. Stellplätze

5.1  Flächen für oberirdische, offene PKW-Stellplätze. Die Lagerung von Booten ist nicht zulässig.

5.2  Tiefgaragenrampe

5.3 Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine weiteren oberirdischen, offenen PKW-Stellplätze zulässig.

5.4 Stellplätze sind im Bauraum generell zulässig.

5.5 Für oberirdische, offene Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.


5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind während des Segelbetriebs im Sommer 135 Stellplätze nachzuweisen. Außerhalb dieses Zeitraums sind 50 Stellplätze nachzuweisen.

6. Festsetzungen zur Gestaltung:

6.1 Dachform und Farbgebung:
Es sind nur symmetrische Satteldächer in Rot- oder Brauntönen zulässig.


6.2 Dachneigung:
Für Halle 1 und 2 beträgt die zulässige Dachneigung 23°-25°,
für den Verbindungsbau beträgt die zulässige Dachneigung 19°-21°.

6.3 Dachaufbauten oder –einschnitte sind unzulässig. Auf den westlichen (vom See abgewandten) Dachflächen sind Dachflächenfenster mit einer Fläche von maximal 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig.


6.4  Hauptfirstrichtung
Der First des Verbindungshauses (Verbindung zwischen Halle 1 und Halle 2) kann hiervon abweichen.

6.5 Für die geschlossenen Fassadenteile sind nur senkrechte Holzschalungen zulässig.

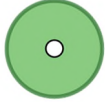
7. Grünordnung

7.1  Private Grünfläche
In der privaten Grünfläche sind keinerlei oberirdischen baulichen Anlagen oder Lagerflächen zulässig. Hier sind die gemäß 8.3. gekennzeichneten Bäume zu erhalten, die Flächen am Boden sind zu begrünen. Geländeänderungen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

7.2 Das bestehende Gelände darf nicht verändert werden. Tiefgaragenrampen sowie Kelleraußentreppen sind zulässig. Absturzsicherungen sind nur als hinterpflanzte Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

7.3  Zu erhaltender Baum / Baumgruppe oder Gehölzrand inklusive zu schützendem Kronenbereich mit Nummerierung, hier z.B. 40.

Zusätzlich zum Kronenbereich ist eine Schutzzone von 1,5 m, bemessen vom Kronenumfang anzusetzen.

7.4  Neu zu pflanzender Baum

7.5 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den Kronenbereichen bestehender Bäume inkl. Schutzzone von 1,5 m sind keine Grabungsarbeiten und keine baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen und unterirdische Wassertanks) zulässig.

7.6 Notwendige Zufahrten und Wege sind auf bestehenden Wegetrassen zu führen. Neue Belagsflächen im Kronenbereich von bestehenden Bäumen sind in wurzelschonender Bauweise mit Wurzelbrücken und durchlässigen Belägen herzustellen.

7.7 Auf den Schutz der Bäume und Gehölze ist bei Baumaßnahmen besonderer Wert zu legen. Die Kronen- und Wurzelbereiche sind fachgerecht zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen gemäß „DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Vor Beginn von Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
- Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
- Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
- Leitungstrassen sind außerhalb von Baumkronen zu verlegen. Ist eine Verlegung von Leitungen im Kronenbereich unumgänglich so muss der Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so sind Grabungsarbeiten nur in wurzelschonender Bauweise (Handgrabung oder Saugbagger) erlaubt. Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden.

7.8 Als Baumpflanzungen sind nur standortgerechte bzw. heimische Laubbaume erster oder zweiter Ordnung zulässig (siehe „Heimische Gehölze im Landkreis Starnberg“). Sie sind in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen. Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten bzw. spätestens ein Jahr nach Realisierung genehmigungsrelevanter Maßnahmen herzustellen.

7.9 Wiederanpflanzungspflicht
Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung von heimischen Laubbaumen erster oder zweiter Ordnung in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 cm Stammumfang ersetzt werden. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb des folgenden Jahres nach dem Wegfall der Bestandspflanzung erfolgen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Ausgleichmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über Ablöse der entsprechenden Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Pöcking (vgl. dazu auch Erläuterungen in der „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Es ist eine Fläche von 1.496m² abzulösen. Zudem sind 22 Bäume in einer Pflanzqualität von mindestens 18/20 cm Stammumfang an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet zu pflanzen. Der Nachweis der Ablöse ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen. – *Lage und Maßnahmen siehe Anlage (muss noch ergänzt werden)*

8. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Fläche	Emissionskontingente	
	LEK in dB (A) je m ²	
m ²	tags	nachts
4.486	59	44



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



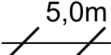
9. Sonstige Festsetzungen

9.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- a)  Landschaftsschutzgebiet
- b)  Biotop mit Nummerierung

C HINWEISE

- a)  Verschneidung der Dachflächen (Schema)
- b)  Höhenlinien in 1m-Schritten
- c) Halle 1 Kennzeichnung unterschiedlicher Gebäudeteile, hier z.B. Halle 1
- d)  Maßangabe in Metern hier z.B. 5, 0

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213035 / 2 vom 10.06.2013 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt I genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Pöcking zur Verfügung gestellt.
Die Höhen wurden einer Vermessung entnommen, die das planende Hochbaubüro zur Verfügung gestellt hat.

Verordnungen

Auf die „Verordnung der Gemeinde Pöcking über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 27.12.2001, wird hingewiesen.

Baumschutz während Baumaßnahmen

Auf die DIN 189201 aus dem Juli 2014 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Verkehrssicherheit

Im Bereich der Grundstücksausfahrten ist die Sicht freizuhalten.

Hinweise zum Artenschutz

Gehölzrodungen/Rückschnitte z.B. zur Baufeldräumung dürfen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 01.10. - 01.03.) vorgenommen werden.

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

.....
Rainer Schnitzler
1. Bürgermeister

.....
Manuela Skorka
Planverfasserin

¹ **DIN 18920:** 2014-07 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth Verlag Berlin