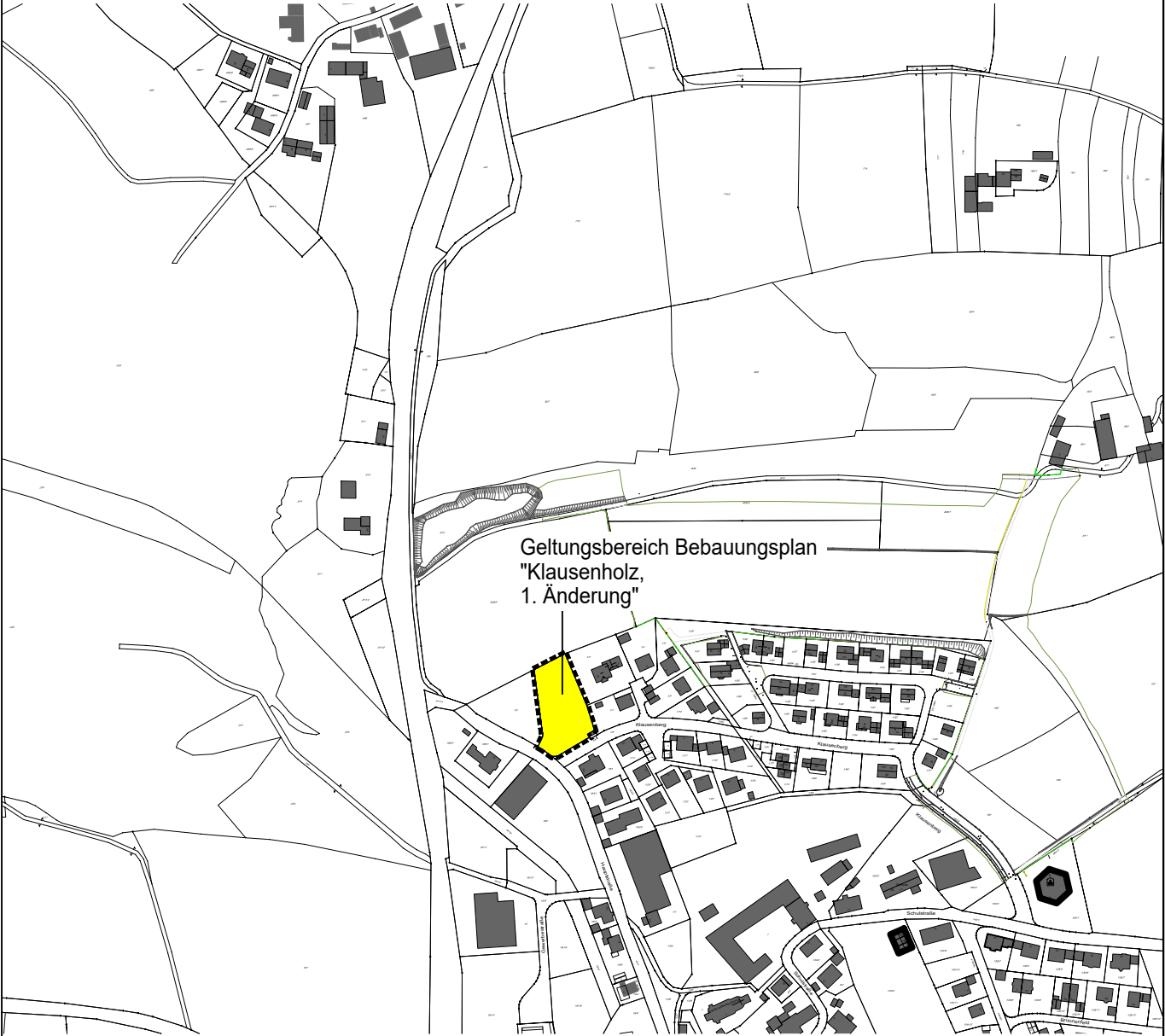


Gemeinde Hohenpolding - Landkreis Erding

Bebauungsplan "WA Klausenholz, 1. Änderung"

Übersichtsplan M 1:5.000

Entwurf vom 16.03.2021



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".



Die Gemeinde Hohenpolding

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

Inhalt:	A. Planzeichnung M = 1:500	Seite	3
	B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite	4-5
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite	6-8
	D. Festsetzungen durch Text	Seite	9-12
	E. Hinweise durch Text	Seite	13-15
	F. Verfahrenshinweise	Seite	16

Anhang: Begründung ~~mit Umweltbericht~~

Planungsstand: Entwurf: 16.03.2021
Satzungsbeschluss:2021

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft



Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de

Gemeinde Hohenpolding:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

.....
Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

.....
1. Bürgermeister Alfons Beilhack

A. Planzeichnung M = 1:500



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".



B. Festsetzungen durch Planzeichen

Hinweis: Rot markierte Texte verweisen auf Änderungen/ Ergänzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans

B.1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

- B.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO

B.2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- B.2.1 II Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse: zwei Erdgeschoss und 1. Obergeschoss oder Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss, ein nicht als Vollgeschoss ausgebautes Untergeschoss ist zulässig.
(Vgl. D.2.3 traufseitige Wandhöhen talseitig)
- B.2.2 U+II+D Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse: vier Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss


B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- B.3.1  Baugrenze

B.4. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


- B.4.1  Private Erschließungsfläche

B.5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- B.5.1  Flächen für die Abfallentsorgung,
hier: Fläche für die Sammlung und Abholung der Abfallgefäße

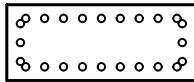
B.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22, 25 und Abs. 6 BauGB)

- B.6.1  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, private Ausgleichsflächen
mit Angabe der Teilfläche und deren Größe , z.B. TF1 = 241 m²
(Teilfläche 1 mit 241 m²), (Vgl. Maßnahmen D.8.4)

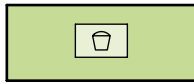
B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.6.2



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenauswahl gemäß Punkt D.8.4 in den textlichen Festsetzungen

B.6.3



Privater Kinderspielplatz

B.6.4



zu pflanzender Baum

B.7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)

B.7.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.7.2



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

B.7.3



Fassaden mit besonderen Schallschutzauflagen bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung IB Hooek Partner (HOP-5695-01) vom 02.03.2021 (siehe Festsetzung durch Planzeichen D.7)

B.7.4



Hauptfistrichtung der Gebäude
Fistrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2  Flurstücks-Nummern


C.1.3  vorhandenes Gebäude

C.1.4  bestehende Höhen,
nachrichtliche Übernahme aus Profilen im
Bayernatlas 14.01.2021
Bay. Staatsministerium für Finanzen und für Heimat

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1  Maßzahl (in Meter)

C.2.2  Parzellenummer, hier z.B. 1

C.2.3  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

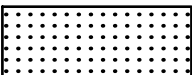
C.2.4  Garagen- / Grundstückszufahrt

C.2.5  Garagen

C.2.6  Stellplätze

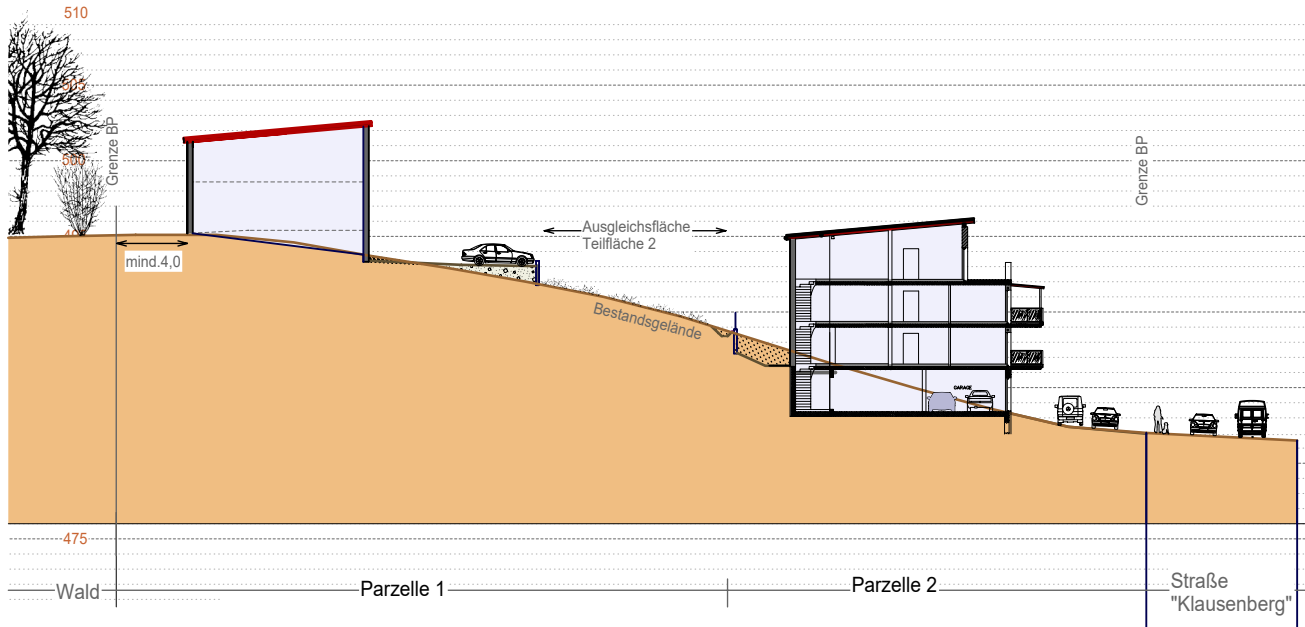
C.2.7  Grenze des Geltungsbereiches des Ur-Bebauungsplanes "Klausenholz"

C.2.8  Flächenangabe der Parzelle in m², z.B. 1.328 m²

C.2.9  Waldfläche außerhalb des Planungsgebiets

C. Hinweise durch Planzeichen

C.3 Schema-Längsschnitt M = 1:500



C. Hinweise durch Planzeichen

C.4 Vergleichende Gegenüberstellung Bebauungsplan "WA Klausenholz" und "WA Klausenholz, 1. Änderung" M = 1:1.000



Ausschnitt "WA Klausenholz"



Ausschnitt "WA Klausenholz, 1. Änderung"

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) **0,4**.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von **0,6** überschritten werden. (Parzelle 1)
Bei Parzelle 2 darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der o.g. Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) bis zu einer GRZ von **0,80** überschritten werden.
- D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen zwischen Oberkante anschließendem Gelände an der talseitigen Außenwand und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen mit der Außenwand darf bei Parzelle 1 im Mittel **8,70 (Satteldach) / 9,50 m (Pulldach) ~~6,20 m~~** nicht überschreiten, bei Parzelle 2 im Mittel **12,50** nicht überschreiten. Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen zwischen Oberkante anschließendem Gelände an der bergseitigen Außenwand und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen mit der Außenwand darf bei Parzelle 1 im Mittel **6,50** und bei Parzelle 2 im Mittel **9,00** nicht überschreiten.
- D.2.3 Für die Errichtung von erforderlichen Fluchttreppen als zweiter baulicher Rettungsweg (ab einer Wandhöhe von mehr als **8,20 m** ab Geländeoberkante nachzuweisen) ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu **30 m²** zulässig, sofern sie nachbarrechtliche Belange nicht berühren.
- D.2.4 Balkone und Vordächer außerhalb des Bauraums sind zulässig, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als **2,00 m** überschreiten und nachbarschaftsrechtliche Belange nicht berührt werden.

D.3 Bauweise, Abstandsflächen, Wohneinheiten

- D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.2 Unabhängig von den festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. BayBO einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
- D.3.3 In der Parzelle 1 sind pro Wohngebäude maximal **4** Wohneinheiten zulässig.
In der Parzelle 2 sind pro Wohngebäude **8** Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)
- D.3.4 Zum Waldrand im Westen und Norden ist eine Abstandsfläche von **30 m** Tiefe als Fallbereich der Bäume einzuhalten. Innerhalb der Abstandsfläche müssen bauliche Anlagen eine entsprechend starken Ausbau (statische Ausbildung) zum Schutz vor fallenden Bäumen erhalten.
Zum Schutz vor Waldbrand sind bei funkenproduzierenden Heizungen Funkenfänger einzubauen.

D. Festsetzungen durch Text

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.4.1 Dachform: Wohngebäude: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach, **Pulldach**
Garagen und Nebengebäude : symmetrisches Satteldach, Walmdach **oder Pulldach**
- D.4.2 Dachneigung: Wohngebäude: 23° bis max. 30° (**Sattel-, Walm, Zeltdach bis max. 7° (Pulldach)**)
Nebengebäude: 15° bis max. 30° (**Sattel- Walm-, Zeltdach bis max. 7° (Pulldach)**)
- D.4.3 Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel oder Dachstein, **Blechdach**
- D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- D.4.5 Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.

D.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen

- D.5.1 **Für die nachzuweisende** Zahl der Stellplätze gilt:
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze **und zusätzlich pro Wohneinheit mindestens 0,5 Besucherstellplätze auf dem eigenen Grundstück** nachzuweisen.
- D.5.2 Der Stauraum vor Garagen darf nicht eingefriedet werden.
- D.5.3 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.
- D.5.4 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

D.6 Einfriedungen

- D.6.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.
- D.6.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind freistehende Mauern unzulässig.
- D.6.3 An der Westgrenze der privaten Ausgleichsflächen (Punkt **B.6.1**) muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Es werden sockellose Einfriedungen empfohlen. Bei Sockeln ist die Höhe auf 5 cm beschränkt. Hier (Westgrenze der privaten Ausgleichsflächen) sind keine Stützmauern zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.7 Immissionsschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in der Planzeichnung gemäß Festsetzung B.7.3 gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D.8 Grünflächen und Bepflanzung

D.8.1 Je 300 m² nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein **standortgerechter Laubbaum** der ersten oder zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. **Bäume aus der Festsetzung B.6 werden angerechnet.**

D.8.2 Bei der Anlage des privaten Kinderspielplatzes dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

D.8.3 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. als Zufahrt, Stellplatz oder Terrasse benötigt werden. Eine flächenhafte Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen ist nur bis maximal 5 m² je Baugrundstück zulässig.

D.8.4 Private Ausgleichsflächen:
Auf dem Grundstück der Parzelle 1 sind folgende Teilflächen als interne Ausgleichsflächen zu erstellen, dauerhaft zu sichern und zu pflegen:
Teilfläche 1 (TF1):
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Entlang der Westgrenze ist eine zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt ("strauchreicher Waldübergang", Umgrenzung vgl. B.6.1 und B.6.2).

Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist autochthones Pflanzgut mit regionaler Herkunft zu verwenden.

Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
- Rosa canina - Gemeine Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Bäume:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde

D. Festsetzungen durch Text

Für die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:

Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / 100 m² Pflanzfläche

Sträucher als verplanzter Strauch, Höhe 60-100cm.

mindestens 2-reihig, Pflanzraster 2,0 x 2,0 m, Reihen versetzt angeordnet

Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Verbisschutz für die Dauer von mindestens 6 Jahre nach Pflanzung (z.B. Manschette, Zaun)

Düngemaßnahmen oder die Verwendung von Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Teilfläche 2 (TF2):

Zwischen TF 1 und Kinderspielplatz ist gemäß Ziffer B.6.1 im Süden der Parzelle 1 eine extensive Wiese anzulegen.

Die Fläche ist mit autochtonem Saatgut anzusäen (in Abstimmung mit dem Naturschutz LRA ED z.B. durch Mähgut-Aufbringung von evtl. feuchter, extensiver Wiese aus nähere Umgebung) und 1-2 x jährlich zu mähen (ersten Mähzeitpunkt frühestens ab 01.07. und einer 2. Mahd im Oktober). Das Mähgut ist abzufahren, um dauerhaft eine Abmagerung des Substrates zu erreichen.

Düngemaßnahmen und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Flächen der Forstwirtschaft umgeben. Den Waldbesitzern wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Staub, Lärm und Erschütterung aus den forstwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

E.2 Angrenzende Waldflächen

Auf die vom benachbarten Wald ausgehende Gefahren wie Baumwurf etc. wird hingewiesen. Die in diesem Zusammenhang für das Plangebiet erforderlichen Maßnahmen (Vgl. D.3.4) sind vom jeweiligen Bauträger zu übernehmen. Für etwaige Schäden wird eine Haftung durch die Gemeinde Hohenpolding ausgeschlossen.

E.3 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.4 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

Für die Änderung des Bebauungsplans gemäß Verfahren § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen nachzuweisen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die für den Bebauungsplan "WA Klausenholz" erforderliche Ausgleichsfläche (vgl. Punkt B.6.1) wird lagemäßig geändert und weiterhin innerhalb des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend der neuen Lage angepasst. Die Berechnung des - für den Bebauungsplan "WA Klausenholz" erforderlichen - Ausgleichsflächenbedarfes, und der genaue Nachweis mit den Aufwertungsmaßnahmen erfolgten im Kapitel 5.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan "WA Klausenholz", gesonderter Teil der Begründung. Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

E.5 Oberflächenwasser

E.5.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.5.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.5.3 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.5.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E. Hinweise durch Text

E.5.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E.6 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

E.6.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sollen vorzugsweise innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch verlegt werden. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6.2 **Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.**
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (E.ON) rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. **Deshalb ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Aldorf@bayernwerk.de) über die unterirdischen Anlagen einzuholen.**
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.6.3 **Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404.**
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln frei zuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten. **Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.**
Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

E.7 Klima- und Artenschutz

E.7.1 **Freiflächengestaltung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz:**
Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird empfohlen, bei der Garten- und Freiflächengestaltung besonderen Wert auf eine artenreiche und naturnahe Gestaltung zu legen. (Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume).
Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sollten in den Gärten heimische Sträucher (z. B. Hasel, Holunder etc.) und Bäume bzw. Obstgehölze gepflanzt werden.

E.7.2 **Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.**

E. Hinweise durch Text

E.8 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

E.9 Ver- und Entsorgung

E.9.1 Die Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

E.9.2 Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge vorliegt und eine Befahrung der privaten Erschließungsfläche durch Müllentsorgungsfahrzeuge ausscheidet. Die Müllgefäße (Restmüll-, Bio-, Papiertonnen) sind daher am Abfuhrtag bis 06:00 Uhr morgens **an der gemäß B.5.1 festgesetzten Fläche** bereitzustellen.

E.10 Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen

Für alle Pflanzungen sind die die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten: (AGBGB, Art. 47):

- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden,
- Bäume, Sträucher oder (freiwachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.
- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe (Ausnahme Obstbäume) gemäß Art. 48 ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten. Für Stein- und Kernobstbäume ist ein Abstand von 2,0 m gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

E.11 Terrassen

E.11.1 Die Grundfläche der Terrasse ist als ein Teil der Hauptanlage (GR1) auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen.

E.11.2 Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.

F. Verfahrensvermerke

F.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Hohenpolding hat in der Sitzung vom 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WA Klausenholz, 1. Änderung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 17.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgte im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

F.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.03.2021 wurde mit Begründung in der Zeit vom 25.03.2021 bis 28.04.2021 öffentlich ausgelegt.

F.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.03.2021 bis 28.04.2021 stattgefunden.

F.4 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2021 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hohenpolding, den
1. Bürgermeister

F.5 Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2021 ausgefertigt.

Hohenpolding, den
1. Bürgermeister

F.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.
Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hohenpolding, den
1. Bürgermeister