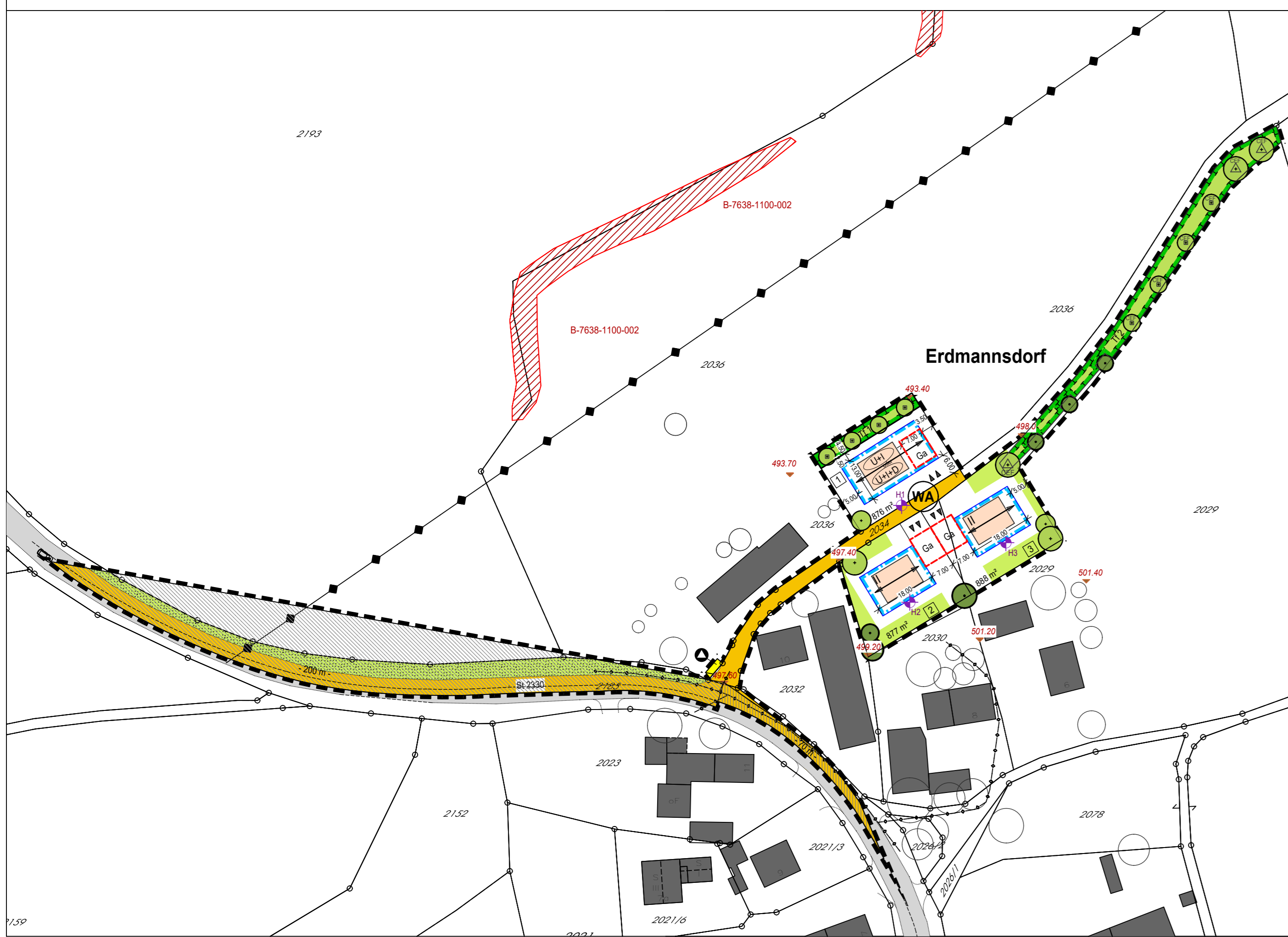


A. Planzeichnung M 1:1.000



B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. Art der baulichen Nutzung: (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
B.1.1. Maß der baulichen Nutzung: II Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse: zwei.
B.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze.
B.3. Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsfläche.
B.4. Flächen für Versorgungsanlagen: Fläche für die Abfallsorgung.
B.5. Grünflächen: Öffentliche Grünfläche.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.6.2. Private Grünfläche.
B.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
B.7.1. T1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
B.7.2. zu erhaltender Baum, privat.
B.7.3. zu pflanzender Baum, privat.
B.7.4. zu pflanzender Obstbaum gemäß Ausgleichsmaßnahmen.
B.7.5. zu pflanzende Eiche privat.
B.7.6. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuerlichen ökologischen Funktionalität.

C. Hinweise durch Planzeichen

- C.1. Kartenzichen für die Flurkarten: Bestehende Grundstücksgrenze, Flurstücks-Nummern, vorhandenes Gebäude.
C.2. Kennzeichnungen: Maßzahl (in Meter), Parzellennummer, vorgeschlagene Grundstücksstellung, voraussichtliche Parzellengröße, Garagen-/Grundstückzufahrt, Garage oder Carport, Vorschlag geplantes Gebäude, vorhandene Höhen, Sichtflächen, bestehender Baum, bestehende oberirdische 20kV-Trasse, bestehende unterirdische Spartenasse.

C. Hinweise durch Planzeichen

- C.3. Schema - Schnitt: Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss.
C.3.2. Erdgeschoss und Obergeschoss.
C.3.3. Untergeschoss und Erdgeschoss.

C. Hinweise durch Planzeichen

- C.3.4. Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.
C.4. Reelquerschnitt Parzelle 1-2: M = 1:500.

D. Festsetzungen durch Text

- D.1. Art der baulichen Nutzung: Von den allgemein zulässigen Nutzungen des 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' werden in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
D.2. Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,35.
D.3. Bauweise, Abstandsflächen, Zahl der Wohneinheiten: Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
D.4. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung: Dachform: Wohngebäude: bei Einzelhaus: symmetrisches Satteldach, Waldach, Zeltdach.

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.2. Dachneigung: Wohngebäude: 20° bis max. 32°.
D.4.3. Dachdeckung: Zulässig sind ortstypische, naturrote Dachziegel.
D.4.4. Dachschneitten: Dachschneitten sind unzulässig.
D.4.5. Dachgäuben: Zulässig sind auf Wohngebäuden ab 35° Neigung je Dachseite max. 2 Gäuben mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m.
D.4.6. Dachflächenfenster: Sind zulässig.
D.4.7. Zwerchgiebel: Zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung.
D.4.8. Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller Gäuben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Hausbreite eines Wohngebäudes betragen.
D.5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen: Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung.

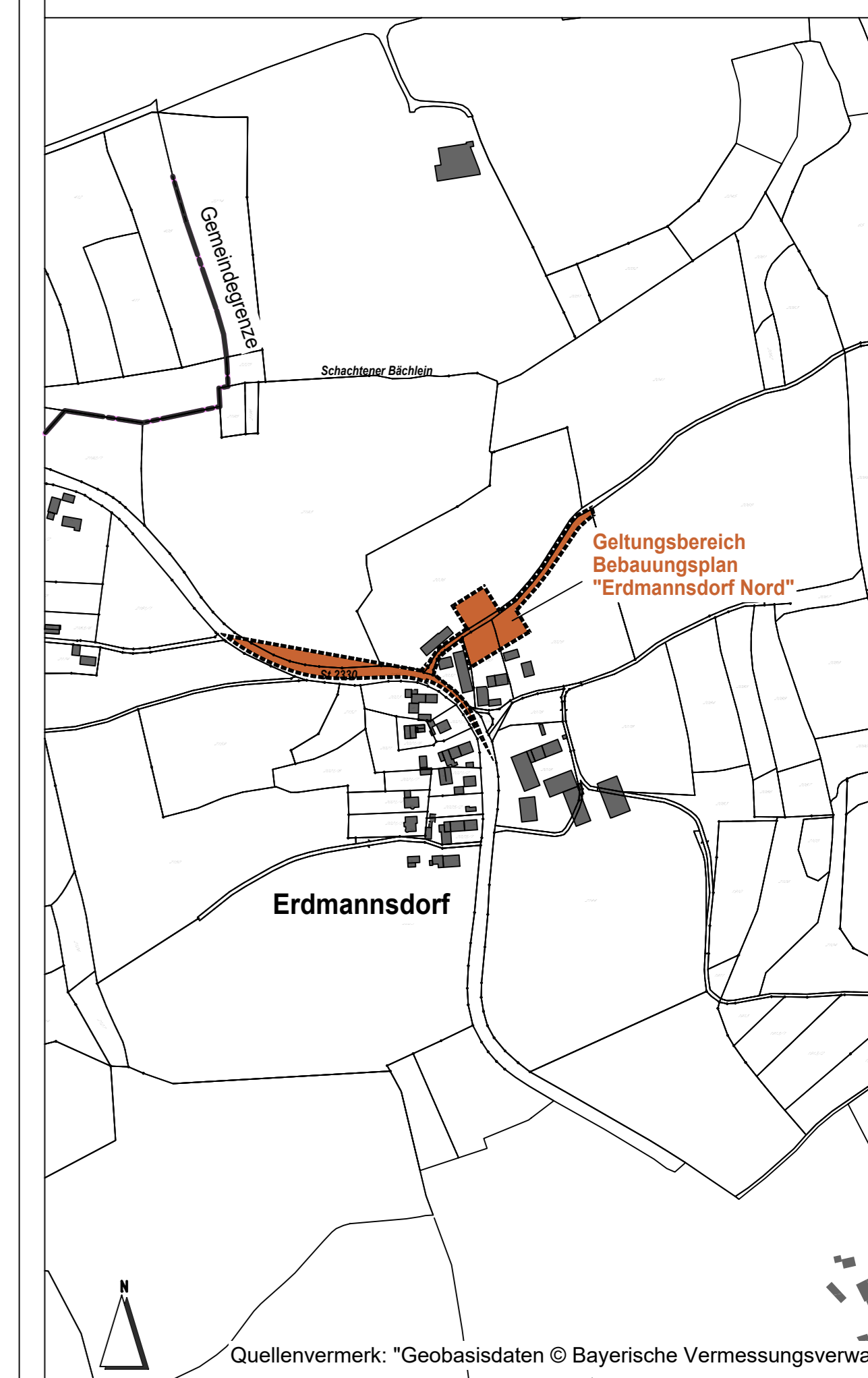
D. Festsetzungen durch Text

- D.5.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB muss zwischen Garagenein- und öffentlicher Verkehrsfläche eine Einfahrt von mindestens 5,0 m Breite vorhanden sein.
D.5.3. Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit Belägen auszubilden.
D.5.4. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
D.5.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 10 m² Grundfläche auch außerhalb des Bauraums (Festsetzung B.3.1) zulässig.
D.5.6. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder (C.2.9) dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden.
D.6. Geländemodellierungen, Höhenlage der Gebäude: Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
D.6.2. Höhenlage der Gebäude: Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebüdes darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt H (B.8.4) liegen.
D.7. Einfriedungen: Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m.

D. Festsetzungen durch Text

- D.7.4. Mauern, Stützmauern oder Gabionen sind im Anschluss an die angrenzende Landschaft (nördlich und östlich der Parzelle 1 sowie östlich der Parzelle 3) nicht zulässig.
D.8. Ver- und Entsorgung: Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder müssen eingegründet werden.
D.9. Grünflächen und Bepflanzung: Private Grünflächen: Die 300 m² nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
D.9.1. Private Grünflächen: Die 300 m² nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
D.9.2. Private Ausgleichsflächen: Nördlich der Parzelle 1 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Anpflanzung mit Obstgehölzen festgesetzt.
D.9.2.2. Teilfläche 2 (Tf2): Östlich der Parzelle 3 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Anpflanzung mit Obstgehölzen und Eichen auf der vorhandenen Böschung festgesetzt.

Übersichtsplan M 1:5.000



E. Hinweise durch Text

- E.1. Immissionschutz: Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben.
E.1.2. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
E.1.3. Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.
E.2. Bodendenkmalpflege: Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.
E.3. Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweise: Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt.
E.4. Wasserwirtschaft: Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E. Hinweise durch Text

- E.4.4. Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden.
E.4.5. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasen-lüngerflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten.
E.4.6. Da in Erdmannsdorf eine dauerhafte Versickerung aufgrund des vorhandenen Bodens erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden kann, wird das anfallende, unbelastete Dach- und Oberflächenwasser über vorhandene, private Regenwasserleitung dem Schächter Bächlein (Vorflut) zugeführt.
E.4.7. Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' und A 117 'Bemessung von Regen-rückhalteräumen' zu beachten.
E.4.8. Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmehutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.
E.5. Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsanlagen: Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.

E. Hinweise durch Text

- E.6. Bodenverunreinigungen und Altlasten: Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.
E.7. Klima- und Artenschutz: Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
E.7.2. Im Geltungsbereich ist eine Nutzung der Bäume als Winterquartiere für die Fledermäuse unwahrscheinlich.
E.7.3. Die Streubestände in der Ausgleichsfläche sind nur soweit es absolut notwendig ist, zu schneiden.
E.7.4. 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.
E.8. Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen: Für alle Pflanzen sind die in der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten.

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 'Erdmannsdorf Nord' beschlossen.
F.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 25.03.2021 bis 28.04.2021 stattgefunden.
F.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 25.03.2021 bis 28.04.2021 stattgefunden.
F.4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2021 bis 23.07.2021 öffentlich ausgesetzt.
F.5. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB): Zur dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2021 bis 23.07.2021 beteiligt.
F.6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): Die Gemeinde Hohenpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.08.2021 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

F. Verfahrensvermerke

- F.8. Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am ...2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht.
Hohenpolding, den .....2021 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

'Erdmannsdorf Nord'
Gemeinde Hohenpolding
Landkreis Erding
Reg. Bezirk Oberbayern
Entlassung vom 03.08.2021
Die Gemeinde Hohenpolding erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 (BauGB) - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902) und Art. 23 der Gemeinschaftsverordnung...