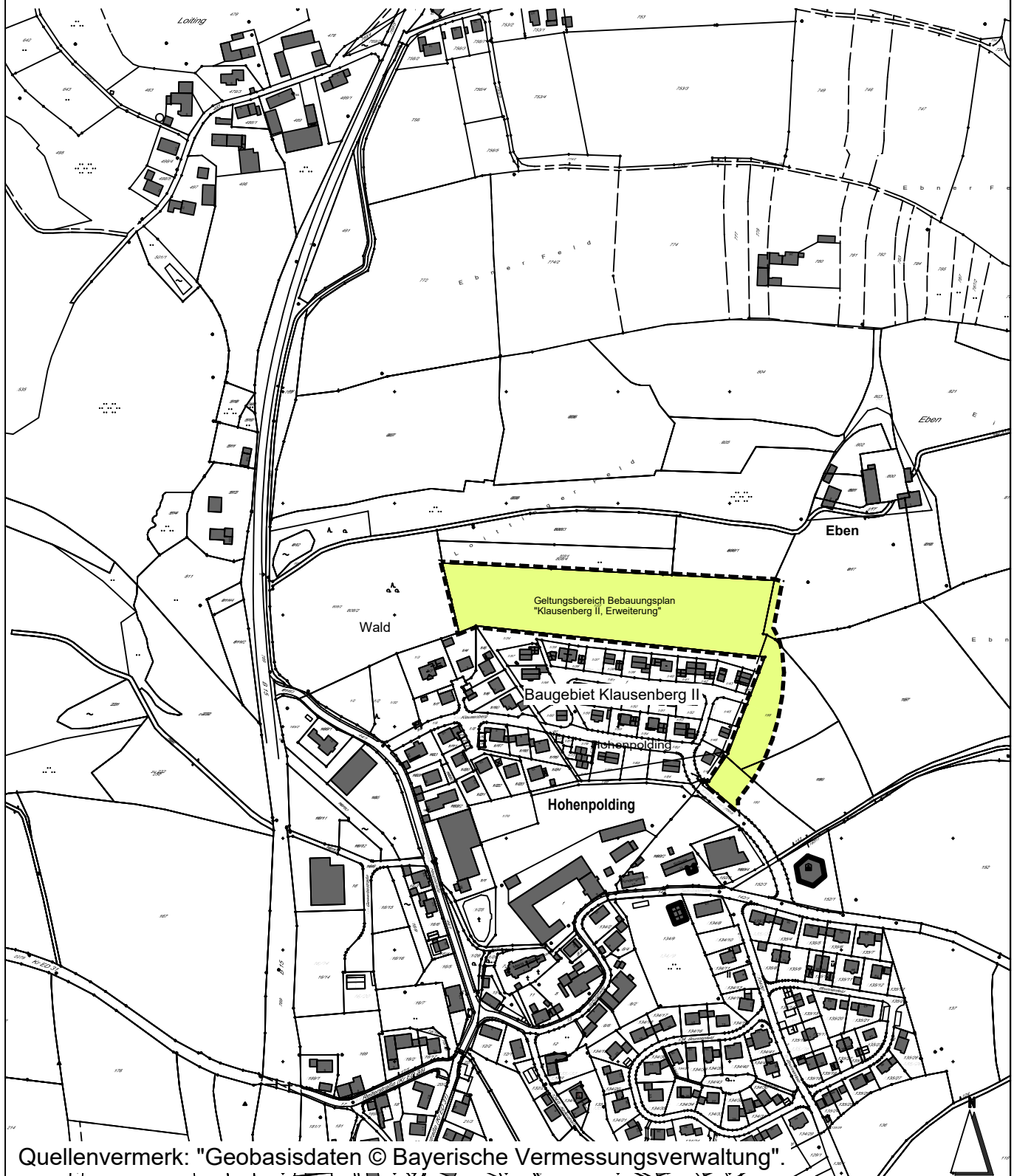


Gemeinde Hohenpolding - LKR. Erding Bebauungsplan "Klausenberg II, Erweiterung 1. Änderung"

Mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf vom 01.03.2022

Übersichtsplan M 1:5.000



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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 09.03.2021 (GVBl. S.74), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S.286) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 23.06.2021 (GVBl. S. 352), diesen diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

Inhalt:	A. Planzeichnung M= 1:1.000	Seite 3
	B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4 - 6
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 7 - 10
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 11 - 15
	E. Hinweise durch Text	Seite 16 -18
	F. Verfahrensvermerke	Seite 19

Anhang: Begründung

Planungsstand:	Entwurf:	01.03.2022
	Endfassung :2022
	Datum des Inkrafttretens2022

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

Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Gemeinde Hohenpolding:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

.....
1. Bürgermeister Alfons Beilhack

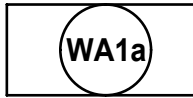
B. Festsetzungen durch Planzeichen

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 § 4 BauNVO, mit Nummer, z.B. 1a
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

B.2.1 I+D

Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse:
Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss
(Vgl. Ziffer C.3.1)

B.2.2 II

Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse:
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(Vgl. Ziffer C.3.2)
Im WA 2 sind bei Errichtung eines Doppelhauses zwingend zwei
Geschosse in Form eines Erdgeschosses und eines 1. Oberge-
schosses zu erstellen, bei Errichtung eines Einzelhauses kann
zwischen Gebäudetyp 1 (Vgl. Ziffer C.3.1) und 2 (Vgl. Ziffer C.3.2)
gewählt werden.

B.2.3 U+I+D

Zwingend drei Geschosse:
Untergeschoss, Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebauten
Dachgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.3)

B.2.4 U+II+D

Zwingend:
Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und als Vollgeschoss aus-
gebautes Dachgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.4)

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.3.1



Baugrenze

B.4. Verkehrsflächen:

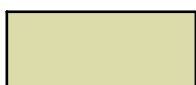
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2



Multifunktionsstreifen (Parken und Baumstandorte)

B.4.3



Fussweg

B.4.4



Strassenbegrenzungslinie

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B.5.1



Flächen für Versorgungsanlagen

B.5.2



Elektrizität (Trafo)

B.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.6.1



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B.6.2



Öffentliche Grünfläche

~~B.7 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)~~

~~B.7.1~~

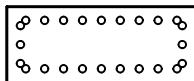


~~entfällt
Hinweis: unterirdisches Bauwerk zur Regelung des Wasserabflusses~~

B.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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

B.8.1



Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß Punkt D.9.1.3 und D.9.2.2 in den textlichen Festsetzungen

B.8.2


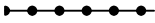



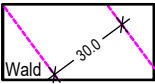
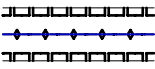



zu pflanzender Baum, öffentlich

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.9 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4, und 22 BauGB; § 9 Abs. 7 BauGB)

- B.9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- B.9.2  Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Möglichkeit Doppelhäuser, Zahl der Wohneinheiten)
- B.9.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
- B.9.4 Ga Garagen oder Carport
- B.9.5 St Stellplätze
- B.9.6  Hauptfirstrichtung der Gebäude
Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- B.9.7  Höhenbezugspunkt (= OK Randstein Straße) für die Bemessung der maximalen Oberkante des Erdgeschosses des Hauptgebäudes (Fertigfußboden) der jeweils angrenzenden Parzelle, z.B. Parzelle 1. (Vgl. Festsetzung D.6.2)
- B.9.8  Fallbereich der Bäume zum angrenzenden Wald (30m)
(Vgl. Festsetzung D.4.9)
- B.9.9  Geplante unterirdische Leitung der Wasserversorgung mit Ramm- und Überbauverbot im Schutzzonenbereich (3,0 m beidseits der Wasserleitung) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, zugunsten der Gemeinde Hohenpolding und des Wasserzweckverbandes Holzland.
Im Bereich des 3,0 m breiten, beidseitigen Schutzstreifens sind Abgrabungen und Verbau- oder Gründungsmaßnahmen unzulässig. Als Ausnahme vom generellen Ramm- und Überbauverbot können - in Abstimmung mit dem Wasserzweckverbandes Holzland - Zaunfundamente und Einfriedungen zugelassen werden.
- B.9.10  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenabfahrten, -rampenbauwerken und Gemeinschaftsanlagen
Hinweis: Die Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenze B.3.1. zulässig. (Vgl. D.5.4)
- B.9.11 T/Ga Garagen, Carports, Tiefgaragenabfahrtsgebäude oder Rampenbauwerk

C. Hinweise durch Planzeichen

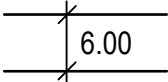
C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:


C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze


C.1.2  Flurstücks-Nummern


C.1.3  vorhandenes Gebäude

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1  Maßzahl (in Meter)

C.2.2  Parzellenummer, hier z.B. 1

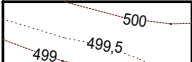
C.2.3  (Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung)
entfällt, Vermessung ist bereits erfolgt


C.2.4  Voraussichtliche Parzellengröße in m², z.B. 553 m²

C.2.5  Garagen- / Grundstückszufahrt

C.2.6  Grundstückszufahrt

C.2.7  Vorschlag geplantes Gebäude

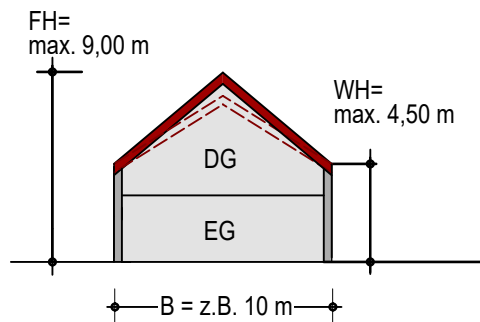
C.2.8  Bestehende Höhenschichtlinien (Höhen über N.N., nachrichtliche Übernahme aus Vermessung, IB Ferstl, Juni 2019)

C.2.9  bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

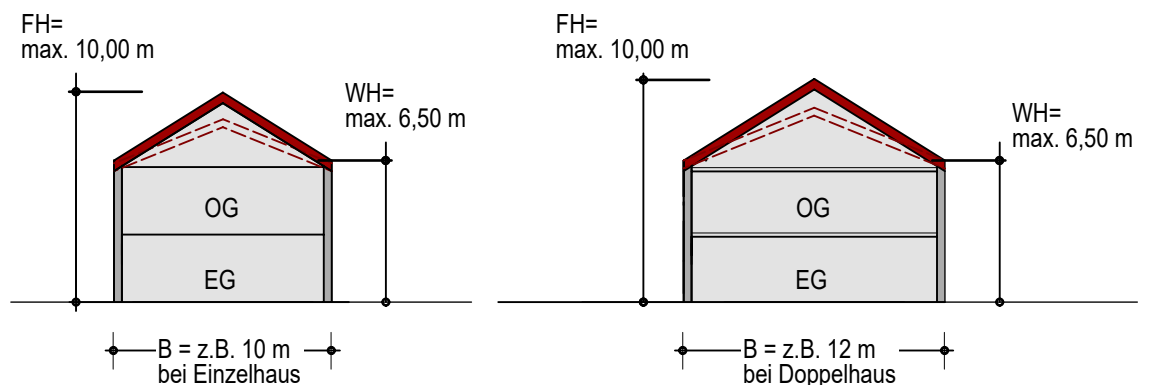
C. Hinweise durch Planzeichen

C.3. Schema - Schnitte: (unmaßstäblich)
Folgende Haustypen sind zulässig:

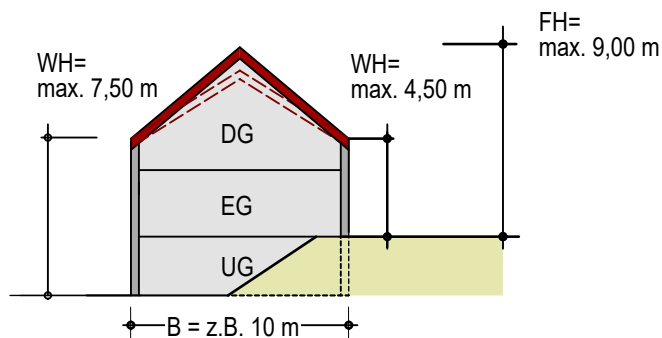
C.3.1 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (= Gebäudetyp 1)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,
Dachneigung: 32°-40°
(Parzellen 12 - 21 (EH) und 23 - 24)



C.3.2 Erdgeschoss und Obergeschoss, (II-geschossig) (= Gebäudetyp 2)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,
Dachneigung: 20° - 32°.
(Parzellen 12 - 21 (EH oder DH) und 23 - 24, Parzellen 16 - 21 als DH zwingend)

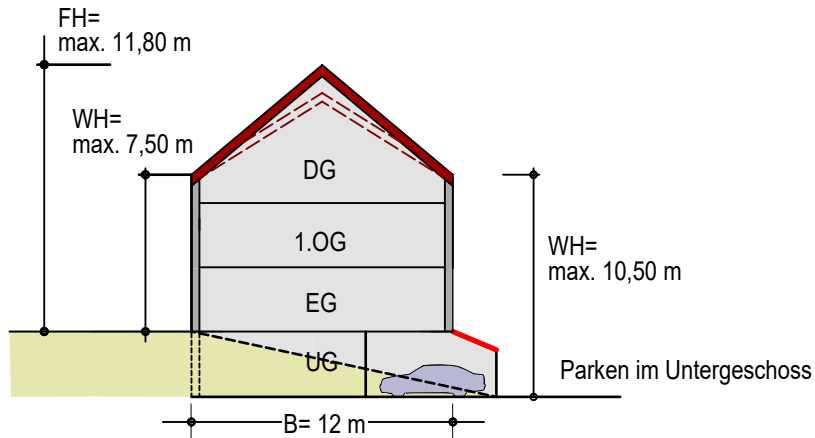


C.3.3 Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, (III-geschossig) (= Gebäudetyp 3)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,
Dachneigung: 32°-40°.
(Parzellen 2 - 11 und 22)



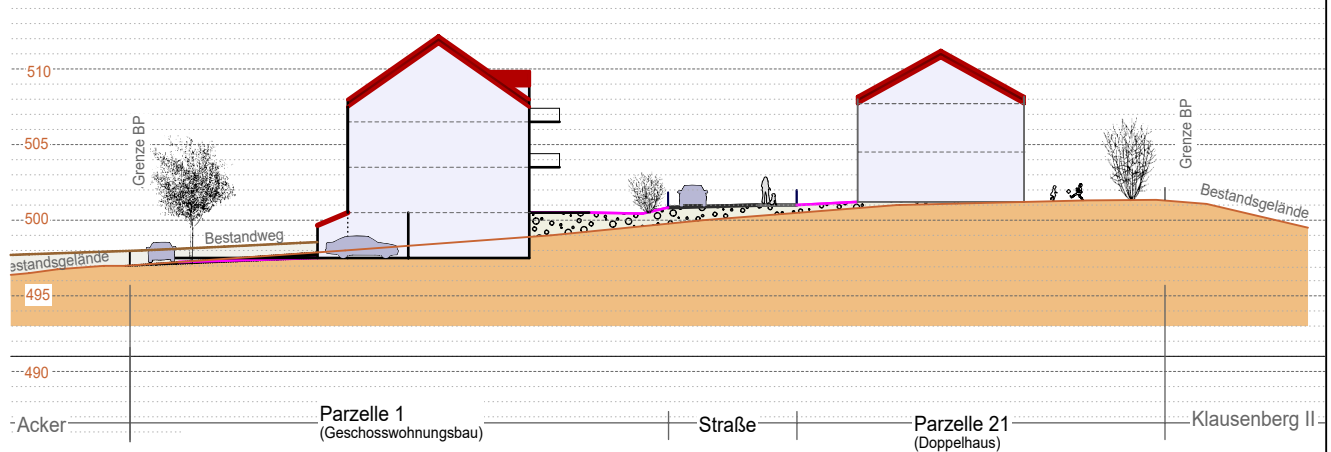
C. Hinweise durch Planzeichen

C.3.4 Untergeschoss (Parken), Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss,
 (= Gebäudetyp 4)
 Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach 32°- 40°.
 (Parzelle 1)

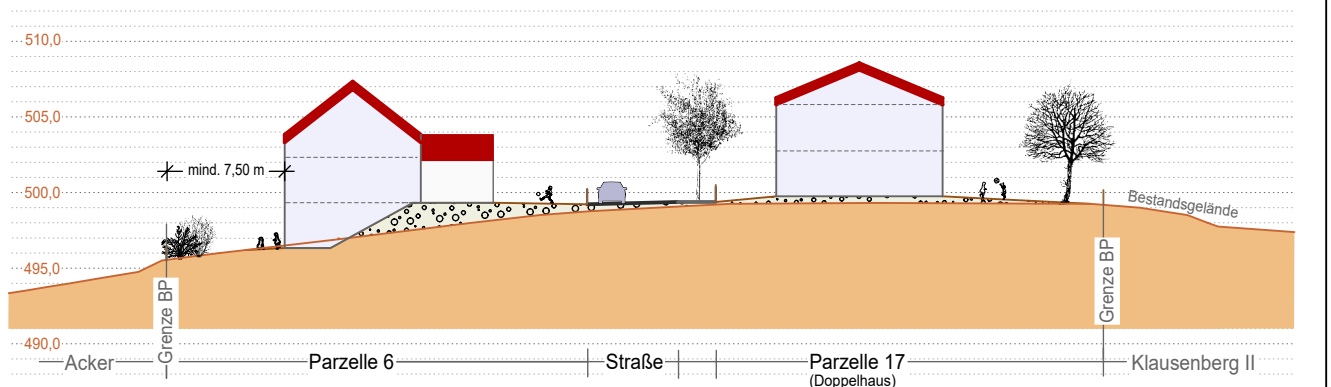


C.4. Regelquerschnitte:

C.4.1 Regelquerschnitt Bereich Geschosswohnungsbau Parzelle 1 / 21 M = 1:500

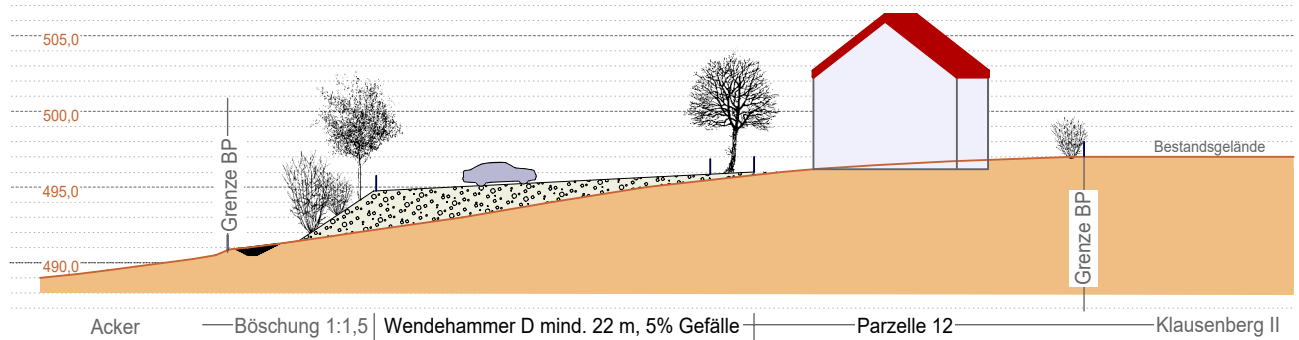


C.4.2 Regelquerschnitt Bereich Parzelle 6 / 17 M = 1:500

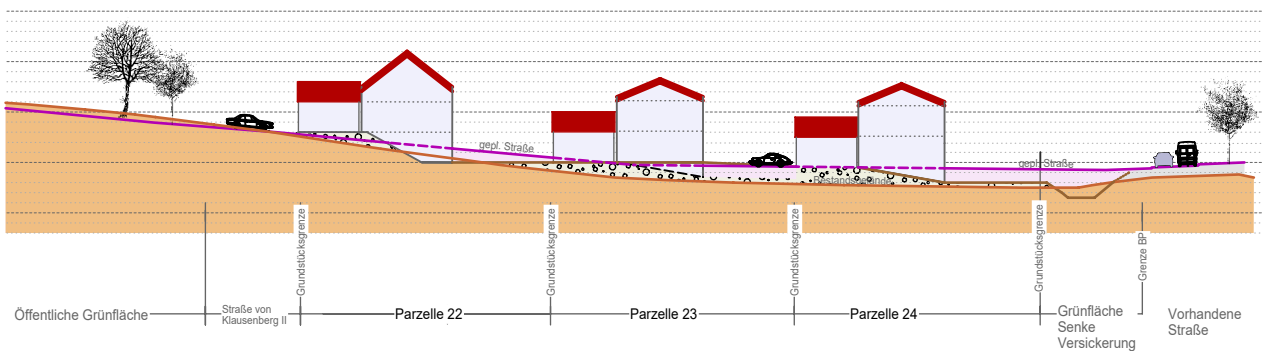


C. Hinweise durch Planzeichen

C.4.3 Regelquerschnitt Bereich Wendebereich Parzelle 12 M = 1:500



C.4.4 Regelquerschnitt Bereich Parzelle 22 bis 24 M = 1:750



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Von den allgemein zulässigen Nutzungen des "Allgemeines Wohngebiet (WA)" werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 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, beim WA 1a und 1b bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden. Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.
Hinsichtlich der Berücksichtigung der Terrassen bei der Berechnung der Grundflächenzahl siehe E.9

- D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut mit Außenwand darf

- bei I+D (Gebäudetyp 1, vgl. Ziffer C.3.1)	4,50 m nicht überschreiten
- bei II (Gebäudetyp 2, vgl. Ziffer C.3.2)	6,50 m nicht überschreiten
- bei U+I+D (Gebäudetyp 3, vgl. Ziffer C.3.3)	4,50 m nicht überschreiten
- bei U+II+D (Gebäudetyp 4, vgl. Ziffer C.3.4)	7,50 m nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut mit Außenwand darf

- bei U+I+D (Gebäudetyp 3, vgl. Ziffer C.3.3)	7,50 m nicht überschreiten
- bei U+II+D (Gebäudetyp 4, vgl. Ziffer C.3.4)	10,50 m nicht überschreiten.

Auf der Parzelle 23 und 24 ist jeweils an der Gebäudesüd- und -westseite eine Wandhöhe bis zu 8,00 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut mit Außenwand, zur Belichtung von Kellerfenstern, zulässig.

- D.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe, (gleichbedeutend mit höchstem Punkt des Gebäudes) gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf

- bei I+D (Gebäudetyp 1, vgl. Ziffer C.3.1)	9,00 m nicht überschreiten
- bei II (Gebäudetyp 2, vgl. Ziffer C.3.2)	10,00 m nicht überschreiten
- bei U+I+D (Gebäudetyp 3, vgl. Ziffer C.3.3)	9,00 m nicht überschreiten
- bei U+II+D (Gebäudetyp 4, vgl. Ziffer C.3.4)	11,80 m nicht überschreiten.

D.3 Bauweise, Abstandsflächen, Zahl der Wohneinheiten

- D.3.1 Es wird - mit Ausnahme der abweichenden Bauweise D.3.2 - gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.2 Die traufseitige Wandhöhe des als Grenzbebauung errichteten Nebengebäudes oder der als Grenzbebauung errichteten Garagen der Parzellen 2 bis 11 sowie 22 bis 24 darf an der im Zufahrtbereich liegenden Gebäudemitte der straßenzugewandten Südseite 3,30 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt der Parzelle nicht überschreiten.
(Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
- D.3.3 Die Garagen und Nebengebäude sind als Grenzbebauung zulässig.
Für die als Grenzbebauung errichteten Nebengebäude oder die als Grenzbebauung errichteten Garagen der Parzellen 2 bis 11 sowie 22 bis 24 ist die Errichtung eines Kellers zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.3.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Dies gilt nicht für die nördlichen Abstandsflächen der Parzellen Nr. 1 bis 11. Hier dürfen die Wohngebäude jeweils bis zur nördlichen Baugrenze herangebaut werden, der Abstand zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und nördliche Baugrenze bildet den nördlichen Grenzabstand des Wohngebäudes.
Bei den Garagen der Parzellen Nr. 2 bis 11 sind entlang der westlichen Grundstücksgrenzen und bei den Garagen der Parzellen Nr. 22 bis 24 sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.

D.3.5 Im WA 1 sind Einzelhäuser zulässig, im WA 2 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

D.3.6 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB):
Im WA 1a und 1b sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Im WA 2 ist je Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig, je Wohngebäude als Einzelhaus sind - mit Ausnahme der Parzelle 1- maximal 3 Wohneinheiten zulässig; auf Parzelle 1 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.4.1 Dachform: Wohngebäude: bei Einzelhaus: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach
bei Doppelhaus: symmetrisches Satteldach

Garagen, symmetrisches Satteldach, Pultdach oder
Rampenbauwerke (TG) Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
und Nebengebäude :

D.4.2 Dachneigung: Wohngebäude:
32° bis max. 40° bei Gebäudetyp 1 (I+D), vgl. Ziffer C.3.1
20° bis max. 32° bei Gebäudetyp 2 (II), vgl. Ziffer C.3.2
32° bis max. 40° bei Gebäudetyp 3 (U+I+D), vgl. Ziffer C.3.3
30° bis max. 40° bei Gebäudetyp 4 (U+II+D), vgl. Ziffer C.3.4
Doppelhaushälften sind mit identischer Dachneigung zu errichten.

Parzellen 2 bis 11: Nebengebäude mit Satteldächer: 15° bis max. 22°
Nebengebäude mit Pultdach: 7° bis 12°
Nebengebäude mit Flachdach: extensiver Dachbegrünung
Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen

Parzellen 12 bis 24: Nebengebäude mit Satteldächer: 15° bis max. 32°
Nebengebäude mit Pultdach: 7° bis 12°
Nebengebäude mit Flachdach: extensiver Dachbegrünung
Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen

D.4.3 Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel oder Dachstein sowie Blechdach

D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

D.4.5 Dachgauben: Zulässig auf Wohngebäuden ab 35° Neigung je Dachseite
Parzelle 1: max. 4 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m.
Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen;

D. Festsetzungen durch Text

- Parzelle 2 bis 24: Zulässig sind auf Wohngebäuden als Einzelhäuser ab 35° Neigung je Dachseite max. 2 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m.
Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen;
- D.4.6 Dachflächenfenster: Sind zulässig.
- D.4.7 Zwerchgiebel: Parzelle 1: zulässig bei Wohngebäuden ab 30° Dachneigung, Parzelle 2 bis 24: zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung
Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist - mit Ausnahme der Parzelle 1 - nur ein Zwerchgiebel zulässig.
Die max. Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen.
Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Für den Zwerchgiebel ist nur ein Satteldach zulässig.
Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
- D.4.8 Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Hausbreite eines Wohngebäudes betragen.
Pro Dachseite dürfen jeweils nur zwei der folgenden drei Elemente kombiniert werden: Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel.
Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.
- D.4.9 Maßnahmen im Fallbereich der Bäume: Zum Waldrand im Westen ist eine Abstandsfläche von 30 m Tiefe als Fallbereich der Bäume einzuhalten. (Vgl. B.9.8) Innerhalb der Abstandsfläche müssen bauliche Anlagen eigenverantwortlich einen entsprechend starken Ausbau (statische Ausbildung) zum Schutz vor fallenden Bäumen erhalten.
Zum Schutz vor Waldbrand sind bei funkenproduzierenden Heizungen Funkenfänger einzubauen.
- D.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen
- D.5.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- D.5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB muss zwischen Garagentor, **Carport oder Tiefgaragenabfahrt (Planzeichen B.9.3 / B.9.4 und B.9.10 / B.9.11)** und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m freigehalten werden.
Eine Einfriedung dieses Stauraums zur Straße hin ist nicht zulässig.
- D.5.3 Die Flächen für die Stellplätze und die **Tiefgaragen-/** Garagenzufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, Pflaster mit ungebundenen Fugen, Kiesbelag).

D. Festsetzungen durch Text

D.5.4 Garagen, Carports, Tiefgaragenabfahrtsbauwerke und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan, Tiefgaragen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Bei Schaffung einer 2. (WA 1a und 1b) bzw. 3. Wohneinheit (WA 2) können die dafür erforderlichen Stellplätze bei den Parzellen 2 bis 11 und 22 bis 24 zwischen der Baugrenze und dem Straßenraum angeordnet werden, bei den Parzellen 12-21b innerhalb der Baugrenzen sowie zwischen der Baugrenze und dem Straßenraum angeordnet werden.

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 Tiefgaragenabfahrtsgebäude sind mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m und einer maximalen Länge von 9,0 m zulässig.

D.6 Geländemodellierungen, Höhenlage der Gebäude

D.6.1 Gestaltung des Geländes:

Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Geländeaufschüttungen entlang der Parzellengrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin sind bis max. OK der angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße, Multifunktionsstreifen, Gehweg etc.) zulässig.

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenster sind unzulässig. Auf der Parzelle 23 und 24 sind an der Gebäudesüd- und -westseite Fenster zur Belichtung eines Kellergeschosses zulässig, um Geländeauffüllungen zu vermeiden.

D.6.2 Höhenlage der Gebäude:

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt H (B.9.7) liegen.

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Garage /Nebengebäudes darf an der im Zufahrtbereich liegenden Gebäudemitte maximal 0,50 m über der Oberkante der Straße liegen.

D.7 Einfriedungen

D.7.1 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.7.2 Bei Einfriedungen 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.

D.7.3 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden. Einfriedungen, die an die öffentliche Multifunktionsfläche angrenzen, sind hiervon ausgenommen.

D.7.4 Bei den Parzellen 22 bis 24 sind Mauern, Stützmauern oder Gabionen zu den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.8 Ver- und Entsorgung

D.8.1 Abfallwirtschaft:

Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder müssen eingegrünt werden.

D.8.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

D.9 Grünflächen und Bepflanzung

D.9.1 Öffentliche Grünflächen

D.9.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraße ist jeweils eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:

- Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Corylus colurna	Baumhasel
- Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
- Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
- Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

D.9.1.2 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.

D.9.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nördlich der Wendeanlage ist eine zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen festgesetzt.

Mindestens 50% der umgrenzten Fläche müssen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. (Vgl. E.8)

D.9.2 Private Grünflächen

D.9.2.1 Je 300 m² nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Parkplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei diese Bäume auf die notwendige Gesamtzahl angerechnet werden.

D.9.2.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nördlich der Parzellen 1 bis 11 ist eine zusammenhängende Anpflanzung mit Laub- oder Obstgehölzen festgesetzt.

Mindestens 50% der umgrenzten Fläche müssen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:

Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250 cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm.

Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet

Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. (Vgl. E.8)

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

E.2 Bodendenkmalpflege

E.2.1 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden. 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.3 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

E.4 Oberflächenwasser

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 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.4.3 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.4.4 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.4.5 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.4.6 Da eine dauerhafte Versickerung aufgrund des vorhandenen Bodens laut Bodengutachten nicht sichergestellt werden kann, wird das anfallende Oberflächenwasser über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal gedrosselt in den Vorfluter geleitet. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser der Parzellen 1 bis 21 sowie der angrenzenden Erschließungsstraße wird in den nordwestlich liegenden Weiher (Flur Nr. 812) geleitet und von dort und zeitlich verzögert und gedrosselt in den Rechlfinger / Loitinger Bach eingeleitet. Die genaue Planung sowie der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro Ferstl.

E. Hinweise durch Text

Das Oberflächenwasser der Parzellen 22 bis 24 und der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird voraussichtlich gedrosselt in die Retentionmulde südwestlich des Baugebiets „Klausenberg II“ eingeleitet (Fl. Nr. 1/70).

E.4.8 Bei Sammlung, Versickerung von Niederschlagswasser ist auf allen Grundstücken das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) rechtzeitig zu verständigen.

Im Planungsbereich sind bereits 0,4 kV-Niederspannungs-erdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. 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-Altendorf@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.5.2 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.

Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.

Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

E.6 Bodenverunreinigungen und Altlasten

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

E.7 Freiflächengestaltung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird empfohlen, bei der Garten- und Freiflächengestaltung auf großflächige Kiesgärten, Schotter- und Steinflächen zu verzichten.

Insbesondere die Vorgartenbereiche sollen nicht gänzlich mit Schotter bedeckt werden. (Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume)

E. Hinweise durch Text

E.8 Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen

Für alle Pflanzungen sind 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.9 Berücksichtigung der Terrassen bei Grundflächenzahl

Die Grundflächen der Terrassen sind als ein Teil der Hauptanlage auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen.

F. Verfahrensvermerke

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

Der Gemeinderat Hohenpolding hat in der Sitzung vom 18.01.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Klausenberg II, Erweiterung, 1. Änderung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

F.2 **Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.03.2022 wurde mit Begründung in der Zeit vom2022 bis2022 öffentlich ausgelegt.

F.3 **Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom2022 bis.....2022 stattgefunden.

F.4 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom2022 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hohenpolding, den2022

.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack

F.5 **Ausfertigung:**

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2022 ausgefertigt.

Hohenpolding, den2022

.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack

F.6 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am2022 gemäß Par. 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 Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hohenpolding, den2022

.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack