

Gemeinde Hohenpolding - Lkr. Erding

Bebauungsplan "Kinderhaus, 1. Änderung und Erweiterung"

Endfassung vom 06.06.2023

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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 09.12.2022 (GVBl. S.674), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023, (GVBl. S. 22) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

Inhalt:	A. Planzeichnung M= 1:1.000	Seite 3
	B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4 - 5
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 6 - 7
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 8 - 9
	E. Hinweise durch Text	Seite 10 - 11
	F. Verfahrenshinweise	Seite 12 - 13

Anhang: Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand:	Vorentwurf:	13.12.2022
	Entwurf:	04.04.2023
	Satzungsbeschluss:	06.06.2023
	Datum des Inkrafttretens nach § 10 BauGB:2023

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L



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



Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin
Landschaftsarchitektin



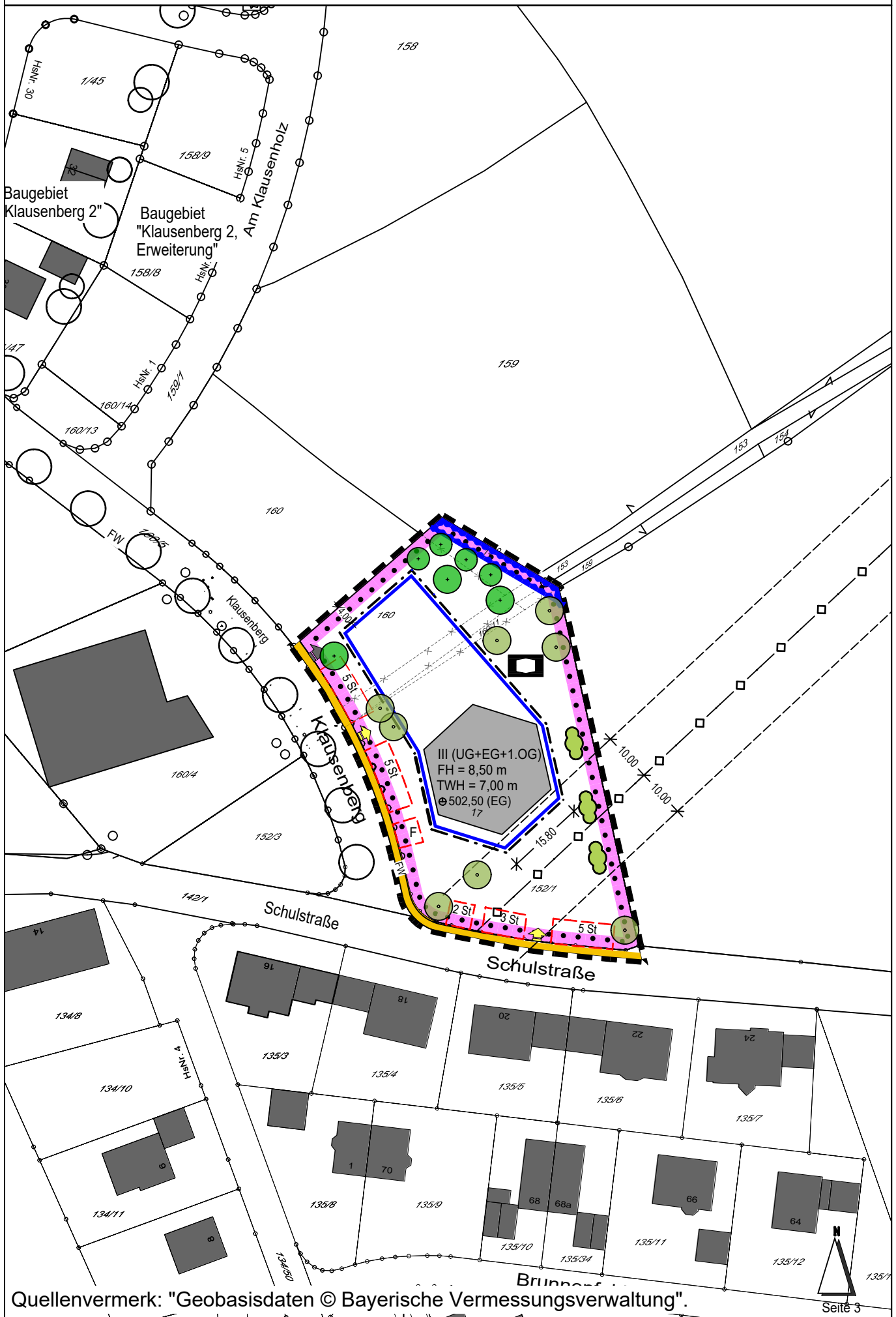
Gemeinde Hohenpolding:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

.....
1. Bürgermeister Alfons Beilhack

A. Planzeichnung M = 1:1.000

Endfassung vom 06.06.2023



B. Festsetzungen durch Planzeichen

Hinweis:

Der rot markierte Text verweist auf Änderungen/Ergänzungen in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gegenüber der Urfassung vom 19.11.2013.

B.1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

B.1.1



Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (siehe auch Ziffer B.4.1.)

B.2. Mass der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

B.2.1 III (UG+EG+OG)

Maximal zulässige Zahl der Geschosse, hier z.B. **drei** in Form von Untergeschoss, Erdgeschoss **und Obergeschoss (oder Dachgeschoss)**

Hinweis: Das unterste Geschoss des Erweiterungsanbaus wird - obwohl es freistehend ist - als Untergeschoss bezeichnet, weil es dieselbe Fußbodenoberkante aufweist wie das Untergeschoss des vorhandenen Hauptgebäudes.

B.2.2 TWH = 7,00 m

Maximal mögliche traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Wand mit Dachaussehnhaut , z.B. **7,00 m**

B.2.3 FH = 8,50 m

Maximal zulässige Firsthöhe, (gleichbedeutend mit höchstem Punkt des Gebäudes), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, z.B. **8,50 m**

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1



Baugrenze

B.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B.4.1



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
hier: Kinderkrippe, Kindergarten

B.5 Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.5.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.5.2



Strassenbegrenzungslinie

B.5.3

FW

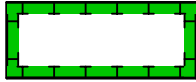
Fussweg

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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, 25 und Abs. 6 BauGB)

B.6.1



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Ausgleichsflächen entfällt

Hinweis: Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden extern auf Fl. Nr. 54, Gemarkung Sulding nachgewiesen.

B.6.2



zu pflanzender Baum

B.6.3



zu pflanzende Sträucher in Gruppen von mindestens 3 bis 5 Stück entfällt

B.6.4



vorhandener Baum

B.6.5

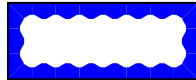


vorhandene Sträucher und Obstgehölze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

B.7.1



Fläche für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses

B.8. Sonstige Planzeichen:

B.8.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.8.2



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, **Fahrradstellplätze** und Gemeinschaftsanlagen

B.8.3

2 St

Stellplätze, mit Angabe der Anzahl, z.B. zwei

B.8.4

⊕ 502,50 (EG)

Festlegung der konkreten Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NN (z.B. 502,50 m üNN)

B.8.5



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ausgleichsbebauungsplanes.

B.8.6

F

Fahrradstellplätze

C. Hinweise durch Planzeichen

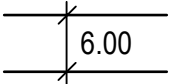
C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

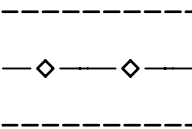
C.1.2 2415/3 Flurstücks-Nummern


C.1.3  vorhandenes Gebäude

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1  Maßzahl (in Meter)

C.2.2  Zugang / Zufahrt zum Grundstück

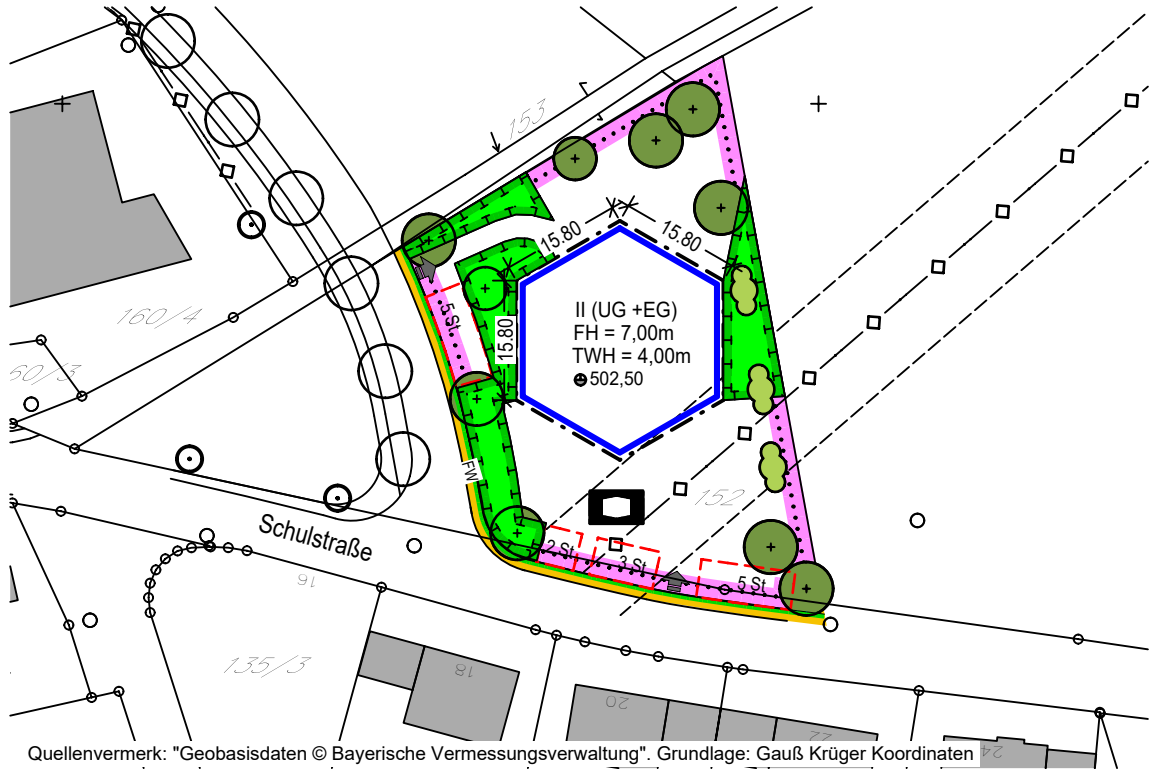
C.2.3  bestehende 20-KV-Trasse mit Sicherheitsstreifen (beidseits 7,5 m)

C.2.4  bestehender / geplanter Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

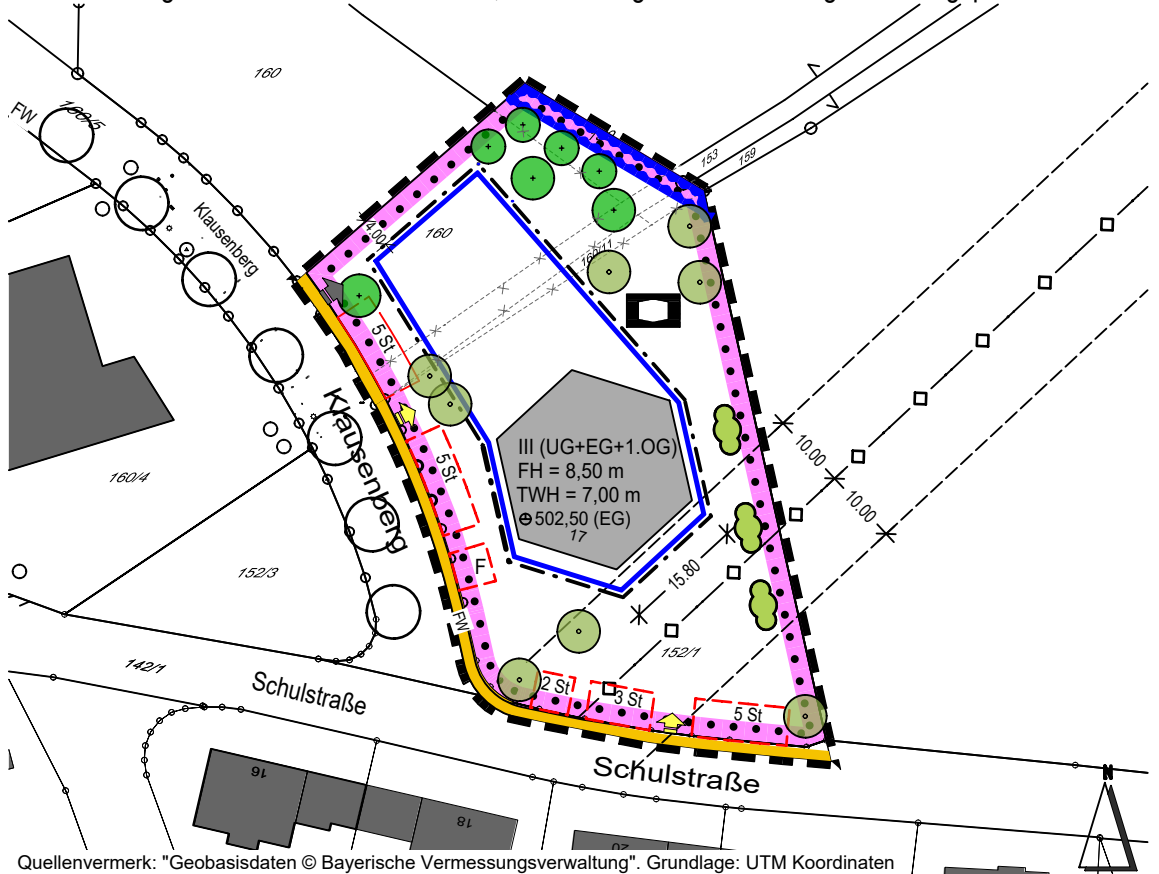
C. Hinweise durch Planzeichen

C.3 Vergleichende Plandarstellung des Ur-Bebauungsplans mit 1. Änderung und Erweiterung:

Planzeichnung Ur-Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2013:



Planzeichnung Vorentwurf vom 07.03.2023, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Kinderhaus"



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Mass der baulichen Nutzung

D.1.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt 0,35.

D.2 Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

D.2.1 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

D.2.2 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.3 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.3.1 Dachform: Satteldach, Pultdach, Zeltdach

D.3.2 Dachneigung: 10° bis max. 25°

D.3.3 Dachdeckung und Dachfarbe: Zulässig sind Ziegel- oder Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit und natur und Blechbedachungen.

D.4 Einfriedungen

D.4.1 Art und Ausführung:
Zulässig sind verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohren oder Maschendrahtzaun Farbton grün, Stabgitter- und Stabmattenzäune, Holzzäune, Ausführung im Norden und im Osten ohne Sockel.

D.4.2 Die Höhe der Einfriedungen bezogen auf die Oberkante des Geländeverlaufes darf eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

D.5 Grünflächen und Bepflanzung

D.5.1 Für die zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen ist eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Acer platanoides in Sorten | Spitzahorn |
| - Sorbus aria 'Majestica' | Mehlbeere |
| - Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |

D.5.2 Bei den zu pflanzenden Bäumen nordöstlich des Grundstückes sind mindestens 3 Stück mit folgender Art zu bepflanzen:

- Quercus robur Stieleiche

D.5.3 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Für Baumpflanzungen ist gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

D.5.4 Bei der Pflanzenauswahl ist zu berücksichtigen, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

D.5.5 Ausfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen, damit die Grünordnung dauerhaft gewährleistet ist.

D. Festsetzungen durch Text

~~D.5.6~~ ~~Ausgleichsflächen (intern)~~
entfällt

~~D.5.7~~ Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen beträgt bei Bäumen (mit Ausnahme von Obstbäumen) 4,0 m, bei Obstgehölzen 2,0 m.

D.6 **Verkehrsflächen**

D.6.1 Befestigte Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

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 Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt. **Südwestlich des Planungsgebiet wird das Bodendenkmal D-1-7638-0094 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche und ehem. Wallfahrtskirche Mariae Heimsuchung von Hohenpolding und ihrer Vorgängerbauten) vermutet.**

E.2.2 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 Ausgleichflächennachweis

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird **außerhalb** des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche beträgt **insgesamt 640 m²**. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes, und der genaue Nachweis mit den Aufwertungsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

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 Grundwasser durch den 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 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei Sammlung, Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E. Hinweise durch Text

E.4.6 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, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

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 rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Vorhandene Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen weder überbaut noch vorhandene Überdeckungen verringert werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

E.5.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", Ausgabe 2013 herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.
Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.
Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
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.
Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

E.5.3 Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.

E.6 Arbeiten im Bereich von Pflanzenbeständen

E.6.1 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

F. Verfahrensvermerke

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpolding hat in der Sitzung vom 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am2022 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.

F.3 **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 Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.

F.4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2023 bis 24.05.2023 öffentlich ausgelegt.

F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 wurden die Behörden und Träger sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2023 bis 24.05.2023 beteiligt.

F.6 **Satzungsbeschluss (§10 BauGB):**

Die Gemeinde Hohenpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.06.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Artikel 81 BayBO entsprechend dem Entwurf vom 04.04.2023 als Satzung in der Fassung vom 06.06.2023 beschlossen.

Hohenpolding, den2023



.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack

F.7 **Ausfertigung**

Ausgefertigt

Hohenpolding, den06.2023



.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack

F. Verfahrensvermerke

F.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

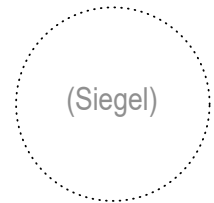
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag 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 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hohenpolding, den2023



.....
1. Bürgermeister Alfons Beilhack