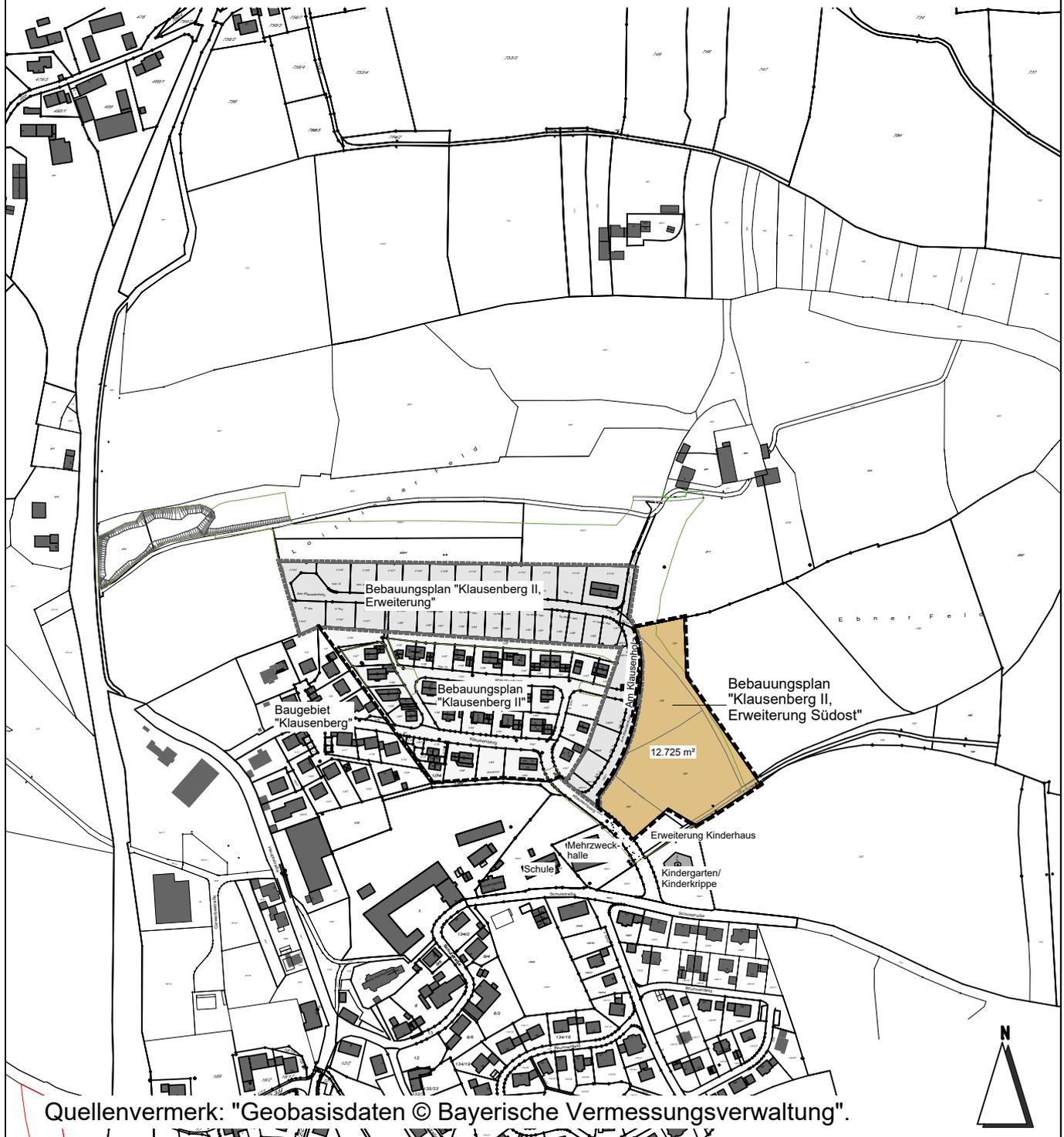


Gemeinde Hohenpolding - LKR. Erding Bebauungsplan "Klausenberg II, Erweiterung Südost"

Mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf vom 05.03.2024

Übersichtsplan M 1:5.000



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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385) 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
24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F.
der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungsplan 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 - 9
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 10 - 14
	E. Hinweise durch Text	Seite 15 - 17
	F. Verfahrensvermerke	Seite 18 - 19

Anhang: Begründung

Planungsstand:	Entwurf:	07.03.2023
	Entwurf:	05.03.2024
	Endfassung :2024
	Datum des Inkrafttretens2024

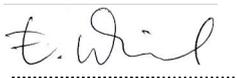
Planverfasser:

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
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



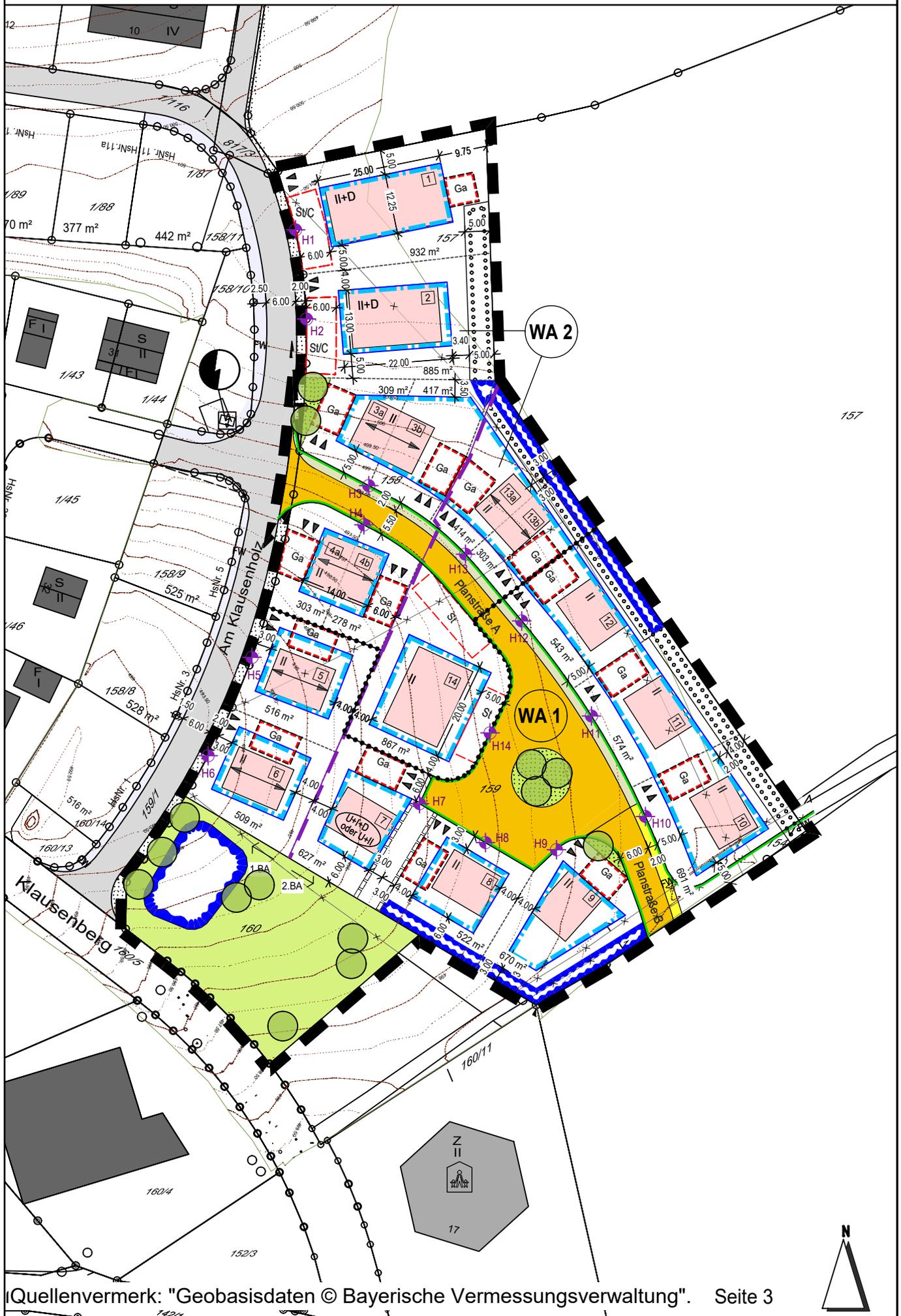
Gemeinde Hohenpolding:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

.....
1. Bürgermeister Alfons Beilhack

A. Planzeichnung M = 1:1.000

Entwurf vom 05.03.2024



B. Festsetzungen durch Planzeichen

Hinweis:

Die farbig markierten Stellen weisen auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf i. d. F. vom 07.03.2023 hin.

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. 1
(Abgrenzung durch Festsetzung B.8.2)
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

B.2.1 II

Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse: zwei
Entweder Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.1)
oder
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Vgl. Ziffer C.3.2)

Im WA 2 sind bei Errichtung eines Doppelhauses zwingend mindestens zwei Geschosse in Form eines Erdgeschosses und eines 1. Obergeschosses 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.2.2 II+D

Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse: drei
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.4)

B.2.3



Zwingend drei Geschosse:
Entweder Untergeschoss, Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (Vgl. Ziffer C.3.3)
oder Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Vgl. Ziffer C.3.5)

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 (z.B. Parken)

B.4.3



Fussweg

B.4.4



Strassenbegrenzungslinie

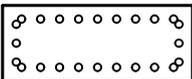
B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.5.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

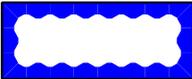
B.5.2  Private Grünfläche

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

B.6.2  zu pflanzender Baum, öffentlich

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 (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ausführung als natürliche Erdbecken, Mulden)

B.8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4, und 22 BauGB; § 9 Abs. 7 BauGB)

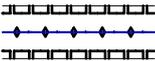
B.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.8.2  Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. GRZ, Zahl der Wohneinheiten, Möglichkeit Doppelhäuser)

B.8.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Tiefgaragenabfahrten, -rampenbauwerken und Gemeinschaftsanlagen
Hinweis: Die Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenze B.3.1. zulässig. (Vgl. D.5.4)

B.8.4  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. Festsetzungen durch Planzeichen

B.8.5	Ga	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenabfahrtsgebäude oder Rampenbauwerk
B.8.6	St/C	Stellplätze, Carport oder Tiefgaragenabfahrtsgebäude oder Rampenbauwerk
B.8.7	St	Stellplätze oder Tiefgaragenabfahrtsgebäude oder Rampenbauwerk
B.8.8		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.8.9		Hauptfirstrichtung der Gebäude Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
B.8.10		Geplante unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung (Regenwasserkanal) mit Ramm- und Überbauverbot im Schutzzonenbereich (3,0 m beidseits der Ver- und Entsorgungsleitung) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, zugunsten der Gemeinde Hohenpolding und etwaigen Versorgungsträgern. 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 der Gemeinde Hohenpolding und dem Versorgungsträger - Zaunfundamente und Einfriedungen zugelassen werden.

C. Hinweise durch Planzeichen

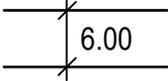
C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 *159* Flurstücks-Nummern

C.1.3  vorhandenes Gebäude

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1  Maßzahl (in Meter)

C.2.2  Parzellenummer, hier z.B. 1

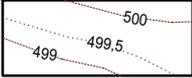
C.2.3  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.4 553 m² 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  Elektrizität (Trafo, Fläche für Versorgungsanlagen) ausserhalb des Geltungsbereichs (BP Klausenberg II, Erweiterung)

C.2.10  Abgrenzung Bauabschnitt 1 und 2

C. Hinweise durch Planzeichen

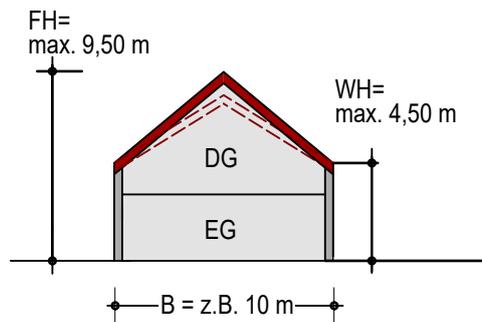
C.3. Schema - Schnitte: (unmaßstäblich)

Folgende Haustypen sind zulässig:

C.3.1 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (= Gebäudetyp 1)

Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

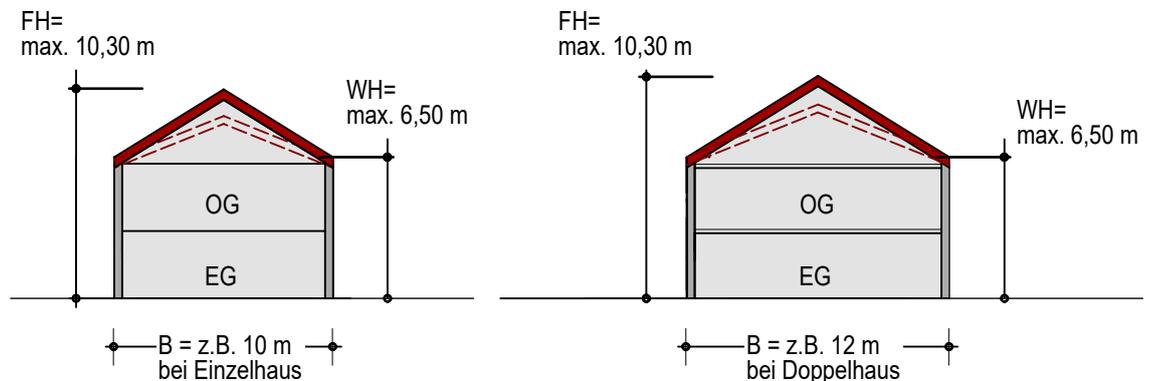
Dachneigung: 32°-40°



C.3.2 Erdgeschoss und Obergeschoss, (II-geschossig) (= Gebäudetyp 2)

Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

Dachneigung: 20°- 32°.

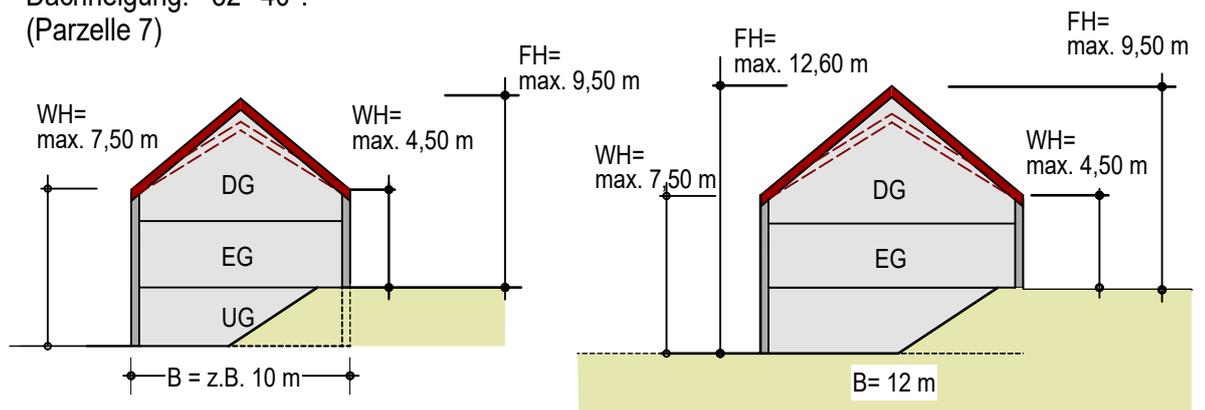


C.3.3 Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, (III-geschossig) (= Gebäudetyp 3)

Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

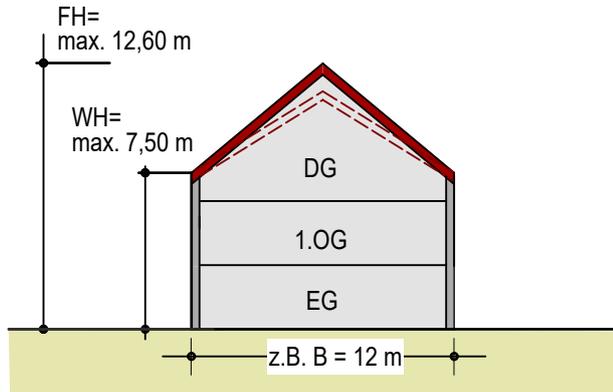
Dachneigung: 32°-40°.

(Parzelle 7)

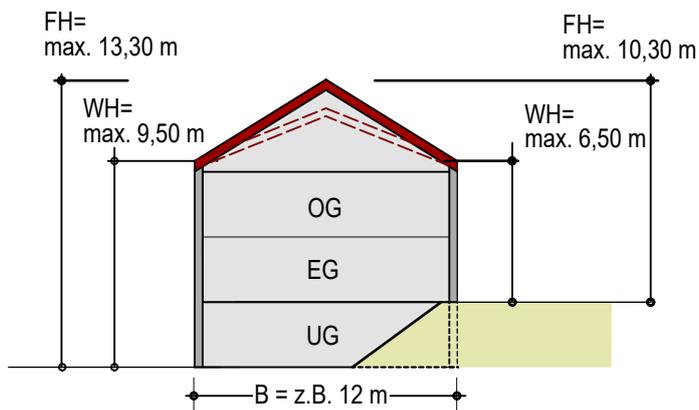


C. Hinweise durch Planzeichen

- C.3.4 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss,
(= Gebäudetyp 4)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach 32° - 40°.
(Parzelle 1 und 2)



- C.3.5 Untergeschoss, 1. Obergeschoss und 1. Obergeschoss,
(= Gebäudetyp 5)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach 20° - 32°.
(Parzelle 7)



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 1 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 Dachaussehnhaut 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 II+D (Gebäudetyp 4, vgl. Ziffer C.3.4)	7,50 m nicht überschreiten
- bei U+II (Gebäudetyp 5, vgl. Ziffer C.3.5)	6,50 m nicht überschreiten

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

- bei U+I+D (Gebäudetyp 3, vgl. Ziffer C.3.3)	7,50 m nicht überschreiten
- bei U+II (Gebäudetyp 5, vgl. Ziffer C.3.5)	9,50 m nicht überschreiten

Auf den Parzellen 4a, 4b, 8 und 14 ist jeweils an der Gebäudesüdseite sowie bei Parzelle 14 auch an der Westseite eine Wandhöhe bis zu 9,00 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachaussehnhaut mit Außenwand, zur Belichtung von einem sichtbaren Kellergeschoss zulässig, sofern die erforderlichen Abstandsflächen zum jeweiligen Nachbarn eingehalten werden.

- 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)	10,30 m nicht überschreiten
- bei U+I+D (Gebäudetyp 3, vgl. Ziffer C.3.3)	9,50 m nicht überschreiten
- bei II+D (Gebäudetyp 4, vgl. Ziffer C.3.4)	12,60 m nicht überschreiten
- bei U+II (Gebäudetyp 5, vgl. Ziffer C.3.5)	10,30 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 4a, 4b, 7 und 8 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. Festsetzungen durch Text

- 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 4a, 4b, 7 und 8 ist die Errichtung eines Kellers zulässig. (Abweichende Bauweise)
- D.3.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Bei den Garagen der Parzellen Nr. 4a, 4b, 7 und 8 sind entlang der Grundstücksgrenzen 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 1 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Im WA 2 sind auf Parzelle 1 je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig,
auf Parzelle 2 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten zulässig,
auf der Parzelle 14 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig,
auf den Parzellen 3a und b, 4a und b sowie 13a und b sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit 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
32° bis max. 40° bei Gebäudetyp 4 (II+D), vgl. Ziffer C.3.4
20° bis max. 32° bei Gebäudetyp 5 (U+II), vgl. Ziffer C.3.5
Doppelhaushälften sind mit identischer Dachneigung zu errichten.
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
- D.4.3 Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel oder Dachstein sowie Blechdach
- D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.5 Dachgauben:
Parzelle 1, 2 + 14: Zulässig auf Wohngebäuden ab 32° Neigung je Dachseite 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;
- Parzelle 3 bis 13: Zulässig sind auf Wohngebäuden als Einzelhäuser ab 32° 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: zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung, Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist - mit Ausnahme der Parzellen 1, 2 und 14 - 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.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen
- D.5.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpolding in der Fassung vom 31.05.2022. 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.8.3 / B.8.4 und B.8.5 / B.8.6) 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. bzw. 3. Wohneinheit können die dafür erforderlichen Stellplätze 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.
Auf den Parzellen 4a, 4b, 8, und 14 ist an der Gebäudesüd- bzw. -westseite ein sichtbares Kellergeschosses zulässig, um Geländeauffüllungen zu vermeiden. (Vgl. zulässige Wandhöhen D.2.2)
- D.6.2 Höhenlage der Gebäude:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf - mit Ausnahme der Parzellen 10 bis 13 - an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt H (B.8.8) liegen, bei den Parzellen 10 bis 13 maximal 0,80 m über dem Höhenbezugspunkt H (B.8.8) 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.
Hierbei ist bei den Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 zudem die Festsetzung D.3.2 zu beachten.

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/Parkstreifen angrenzen, sind hiervon ausgenommen.
- D.7.4 Zwischen den Parzellen und an der südlichen Grenze der Parzellen 6 bis 9 (zur öffentlichen Grünfläche hin) sind entlang der Grundstücksgrenzen Mauern, Stützmauern oder Gabionen mit einer max. Höhe von 1,50 m ab OK anschließendem Gelände zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen, v.a. zur öffentlichen Verkehrsflächen, sind Mauern, Stützmauern oder Gabionen unzulässig. Mauern, Stützmauern oder Gabionen mit einer max. Höhe von 1,50 m ab OK anschließendem Gelände können insbesondere auch entlang der östlichen Grenze der Parzellen 4b, 5 und 6 errichtet werden, solange der Bauabschnitt BA2 noch nicht realisiert ist.

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 auf den Straßenbegleitgrünflächen sind folgenden Arten zulässig: (entlang der Erschließungsstraße ist jeweils eine einheitliche Art zu verwenden)

- 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.9.2 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 10 bis 13 und östlich der Parzellen 1, 2 und 4b ist eine zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen gemäß Planzeichen B.6.1 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)

D.9.1.3 Auf der privaten Grünfläche im Süden sind insgesamt 8 standortgerechte Laub- oder Obstgehölzen zu pflanzen. Die Bäume gemäß Planzeichnung (Ziffer B.6.2) werden angerechnet und sind in der Lage verschiebbar.

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.1.2 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

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:

Im Bauleitplanverfahren nach (§ 13b BauGB/) 215a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da die umweltbezogene Einzelfallprüfung ergeben hat, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Planung entspricht dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. 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, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E. Hinweise durch Text

- 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 abgeleitet. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser der Parzellen sowie der Erschließungsstraße wird über eine Retentionsmulde auf der südlichen öffentlichen Grünfläche gedrosselt in das Sickerbecken südwestlich des Baugebiets „Klausenberg II“ eingeleitet (Fl. Nr. 1/70).
Die genaue Planung sowie der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung erfolgt durch das Ingenieurbüro Ferstl.
- E.4.7 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.4.8 **Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.**
- 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 (Bayernwerk) rechtzeitig zu verständigen.
Im Planungsbereich sind bereits 0,4 kV-Niederspannungserdkabel 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 (<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html>.) über die unterirdischen Anlagen einzuholen.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
- 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. 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 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.8 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.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 29.12.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Klausenberg II, Erweiterung Südost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 30.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB bzw. 215a BauGB.

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.03.2023 wurde mit Begründung in der Zeit vom 27.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegt.

F.3 **Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2023 bis 31.05.2023 stattgefunden.

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.03.2023 wurde mit Begründung vom 27.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegt.
(Öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

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

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2023 bis 31.05.2023 stattgefunden.

F.6 **Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.03.2024 wurde mit Begründung in der Zeit vom2024 bis2024 öffentlich ausgelegt/ veröffentlicht.

F.7 **Erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom2024 bis2024 stattgefunden.

F.8 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hohenpolding, den2024

.....
1. Bürgermeister Alfons Beilhack

F. Verfahrensvermerke

F.9 Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2024 ausgefertigt.

Hohenpolding, den2024

.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack

F.10 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am2024 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 Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hohenpolding, den2024

.....
1.Bürgermeister Alfons Beilhack