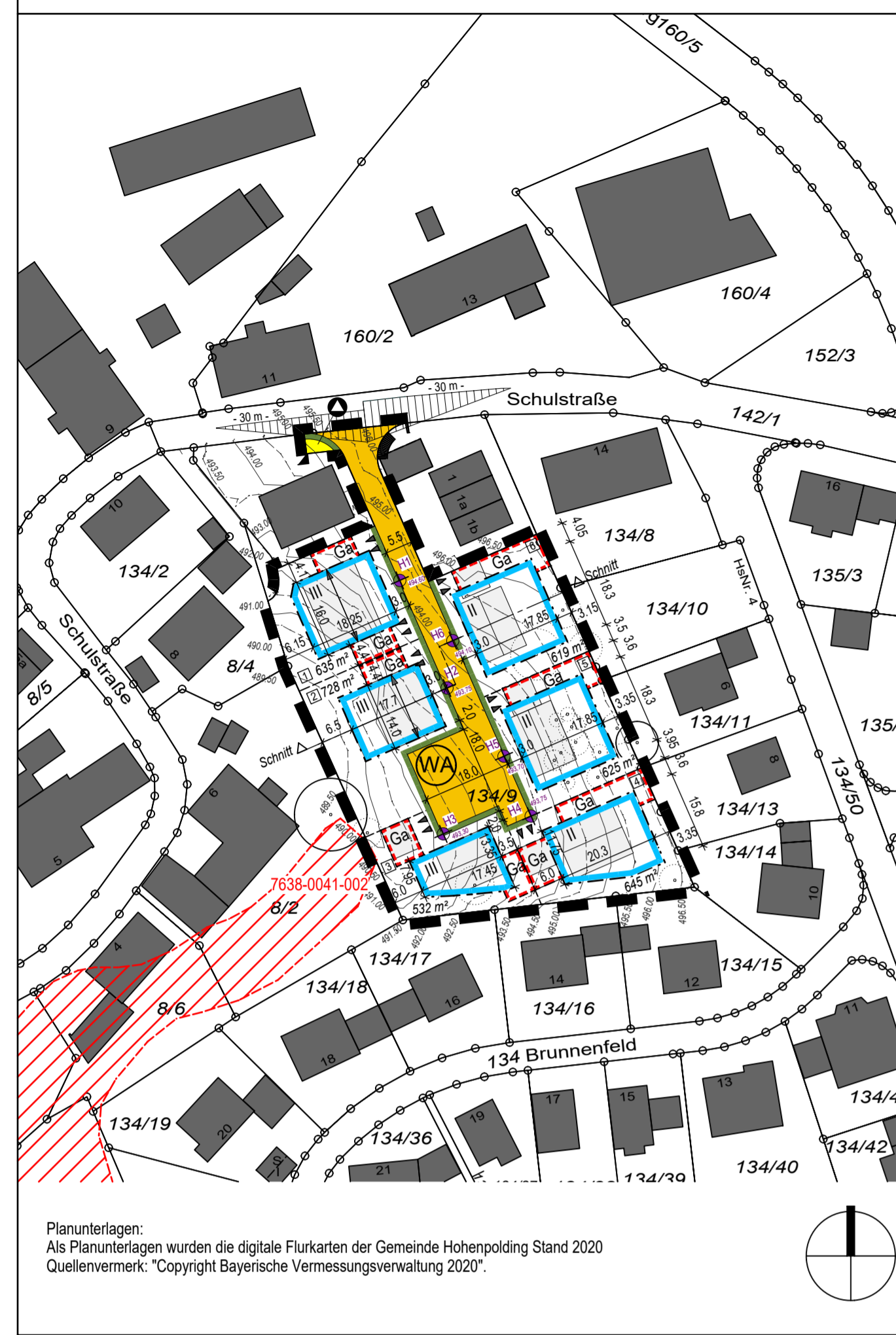


A. Planzeichnung M 1:1.000



Planunterlagen: Als Planunterlagen wurden die digitale Flurkarten der Gemeinde Hohenpolding Stand 2020...

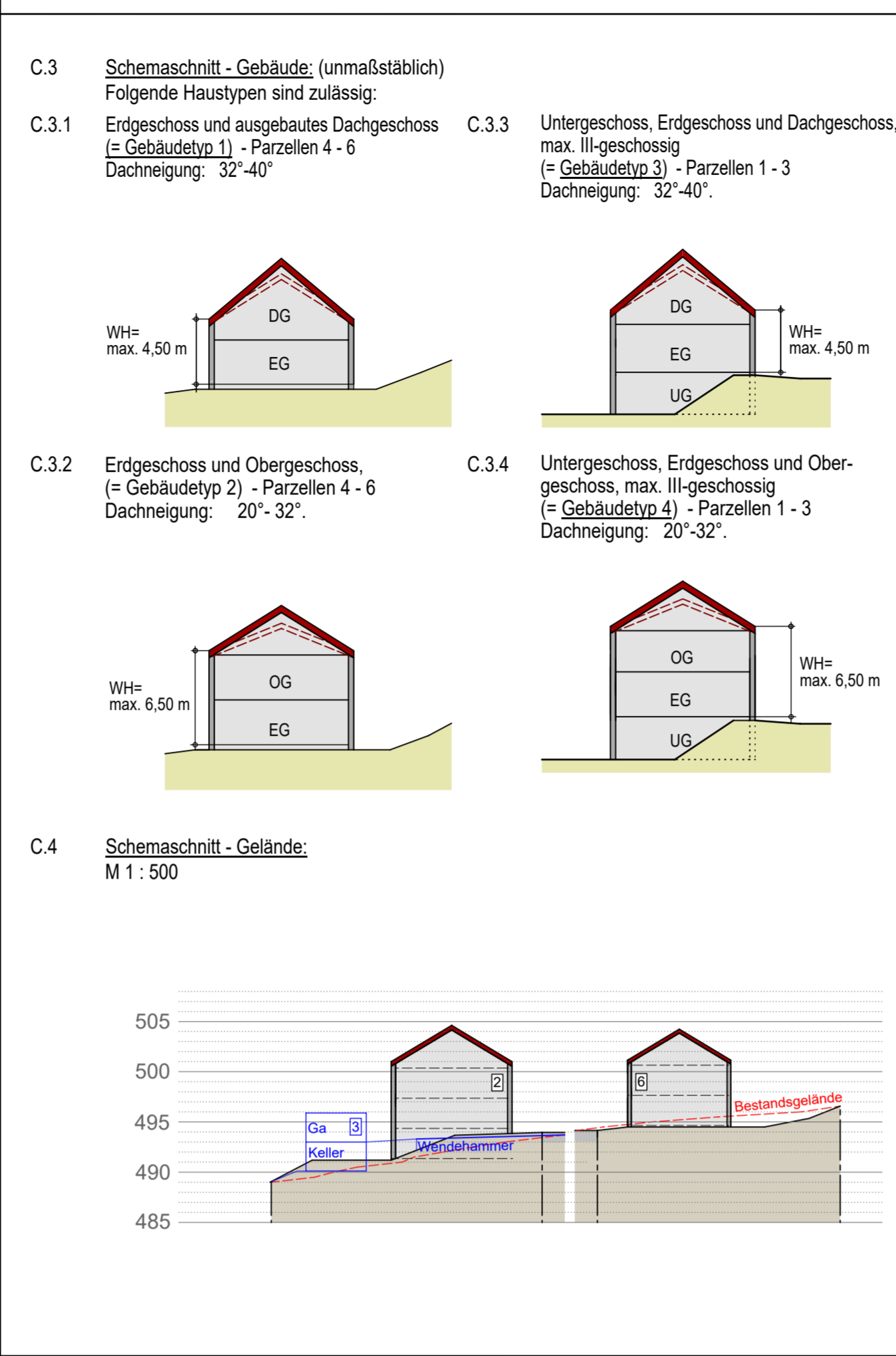
B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. Art der baulichen Nutzung (WA)
B.2. Maß der baulichen Nutzung (II)
B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
B.3.1. Baugrenze
B.3.2. Baugrenze für Garagen, Carports und Nebenanlagen
B.4. Verkehrsflächen
B.4.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
B.4.2. Strassenbegrenzungslinie
B.5. Flächen für Versorgungsanlagen
B.5.1. Fläche für die Abfallentsorgung
B.6. Sonstige Planzeichen
B.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
B.6.2. Höhenbezugspunkt
B.6.3. Hauptfrichtung der Gebäude

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. Parzellennummer
C.2.3. Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung
C.2.4. Voraussichtliche Parzellengröße
C.2.5. Garagen- / Grundstückszufahrt
C.2.6. Vorschlag geplantes Gebäude
C.2.7. Bestehende Höhenschichtlinien
C.2.8. bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
C.2.9. bestehender Obstbaum
C.2.10. Geplante Straßenhöhen
C.2.11. Schemanschnitt-Gelände
C.2.12. Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge
C.2.13. Amtlich kartiertes Biotop

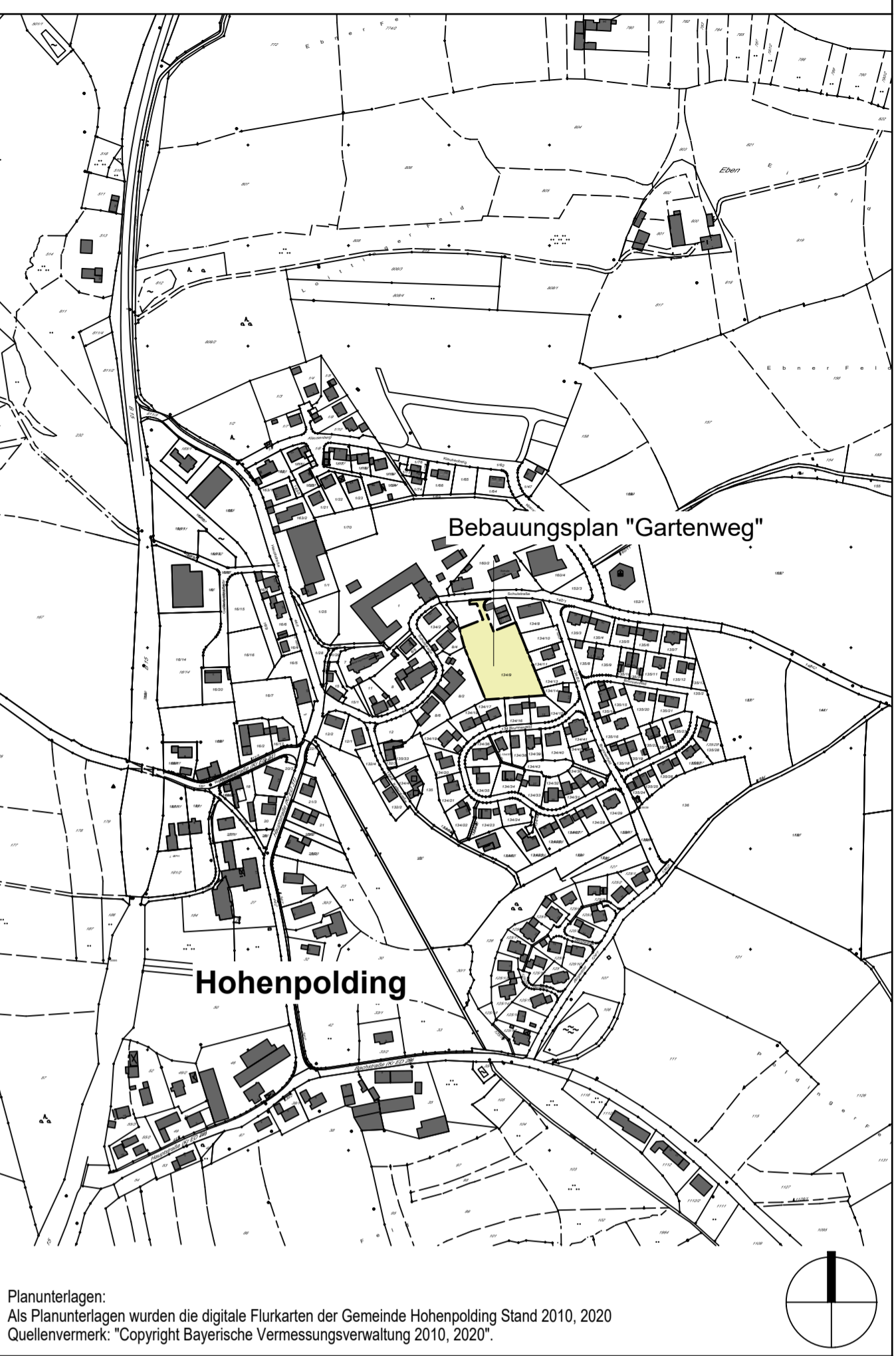
C. Hinweise durch Schema-Schnitte



F. Verfahrensvermerke

- F.1. Aufstellungsbeschluss
F.2. Öffentliche Auslegung
F.3. Behördenbeteiligung
F.4. Satzungsbeschluss
F.5. Ausgefertigt
F.6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Planunterlagen: Als Planunterlagen wurden die digitale Flurkarten der Gemeinde Hohenpolding Stand 2010, 2020...

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.
D.2.2. Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachausenheit mit Außenwand darf...
D.3. Bauweise, Abstandsflächen, Zahl der Wohneinheiten
D.3.1. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
D.3.2. Höhenlage der grenztändigen Garagen und Nebengebäude
D.3.3. Die Errichtung eines freistehenden Unter- bzw. Kellergeschosses in den Nebengebäuden der Parzellen 1, 2 und 3 ist zulässig.
D.3.4. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
D.3.5. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen der Wohngebäude als Einzelhaus nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
D.3.6. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
D.4. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung
D.4.1. Dachform: Wohngebäude: symmetrisches Satteldach

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.2. Dachneigung: Wohngebäude: 32° bis max. 40° bei Gebäudetyp 1 (H+D), 20° bis max. 32° bei Gebäudetyp 2 (H), 32° bis max. 40° bei Gebäudetyp 3 (U+H+D), 20° bis max. 32° bei Gebäudetyp 4 (U+H).
D.4.3. Dachdeckung: Wohngebäude: Ziegel oder Dachstein; Garagen und Nebengebäude: Ziegel, Dachstein, Blechdach, extensive Dachbegrünung.
D.4.4. Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
D.4.5. Dachgauben: Zulässig auf Wohngebäuden ab 35° Neigung je Dacheite max. 4 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m.
D.4.6. Dachflächenfenster: sind zulässig.
D.4.7. Zwerchgiebel: ist zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung.
D.4.8. Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Hausbreite eines Wohngebäudes betragen.
D.5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen
D.5.1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen B.3.1, B.3.2) zulässig.
D.5.2. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung.
D.5.3. Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit Belägen auszubilden.
D.5.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche eine Einfahrt von mindestens 5,0 m freigehalten werden.

D. Festsetzungen durch Text

- D.5.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 15 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen (Planzeichen B.3.1, B.3.2) zulässig.
D.6. Geländemodellierungen, Höhenlage der Gebäude
D.6.1. Die Abgrabung zur Belichtung der Kellerfenster ('Lichtgraben') ist unzulässig.
D.6.2. Höhenlage der Wohngebäude als Einzelhaus: Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf bei Parzellen 1 bis 3: maximal 0,50 m, bei Parzellen 4 bis 6: maximal 1,0 m über dem Höhenbezugspunkt H (B.6.2) der fertiggestellten Fahrbahnoberkante liegen.
D.6.3. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
D.7. Einfriedungen
D.7.1. Zum Straßenraum hin sind die Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes.
D.7.2. Bei Einfriedungen, welche nicht entlang der Stützmauern errichtet werden, muss zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden.
D.8. Grünflächen und Bepflanzung
D.8.1. Je 300 m² angefangene nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
D.8.2. Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. als Zufahrt, Stellplatz oder Terrasse benötigt werden.
D.9. Belange der Wasserwirtschaft
D.9.1. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
D.9.2. Für das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Keesgrube mit einer Bemessungslänge von mind. 75 m³ und einer Einbauhöhe von mind. 2,0 m zu errichten.

E. Hinweise durch Text

- E.1. Immissionschutz
E.2. Bodendenkmalpflege
E.3. Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweise
E.4. Oberflächengewässer
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.
E.4.3. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt.
E.4.4. Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
E.4.5. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
E.4.6. Bei Sammlung, Versickerung von Niederschlagswasser ist auf allen Grundstücken das ATV- Arbeitsblatt ATV-DWK-W 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
E.4.7. Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.

E. Hinweise durch Text

- E.8. Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen
E.8.9. Naturschutz
E.9.1. Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
E.9.2. Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sollten in den Gärten heimische Sträucher (z. B. Hasel, Holunder etc.) und Bäume bzw. Obstgehölze gepflanzt werden.
E.10. Alternative Energien
E.11.1. Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.
E.11.2. Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.
E.12. Sichtflächen
E.13. Gestaltung des Geländes

E. Hinweise durch Text

- E.8. Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen
E.8.9. Naturschutz
E.9.1. Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
E.9.2. Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sollten in den Gärten heimische Sträucher (z. B. Hasel, Holunder etc.) und Bäume bzw. Obstgehölze gepflanzt werden.
E.10. Alternative Energien
E.11.1. Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.
E.11.2. Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.
E.12. Sichtflächen
E.13. Gestaltung des Geländes

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

'Gartenweg'
Gemeinde Landkreis Reg. Bezirk Hohenpolding Erding Oberbayern
Entfassung vom 06.07.2021
Plan Nr. M002/2021, Entwurf: 03.09.2021, Änderung: 06.07.2021