

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Gemeinde Pösing den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Brückl Seign“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2020 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 780/1 (TF), 784, 784/2, 785, 787 (TF), 788 (TF), 792 (TF) und 1111 (TF) der Gemarkung Pösing, Gemeinde Pösing.

§ 2

Bestandteile der Satzung

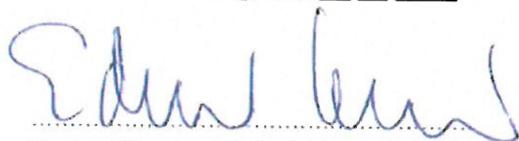
1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pösing, den 26.02.2020

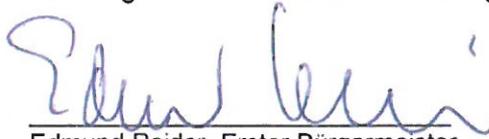


Erster Bürgermeister Edmund Roider

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2019 bis 10.12.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2019 bis 10.12.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2020 als Satzung beschlossen.

Pösing, den 26.02.2020


Edmund Roider, Erster Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2020 wurde am 26.02.2020 ausgefertigt.

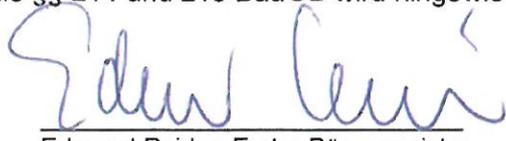
Pösing, den 26.02.2020


Edmund Roider, Erster Bürgermeister



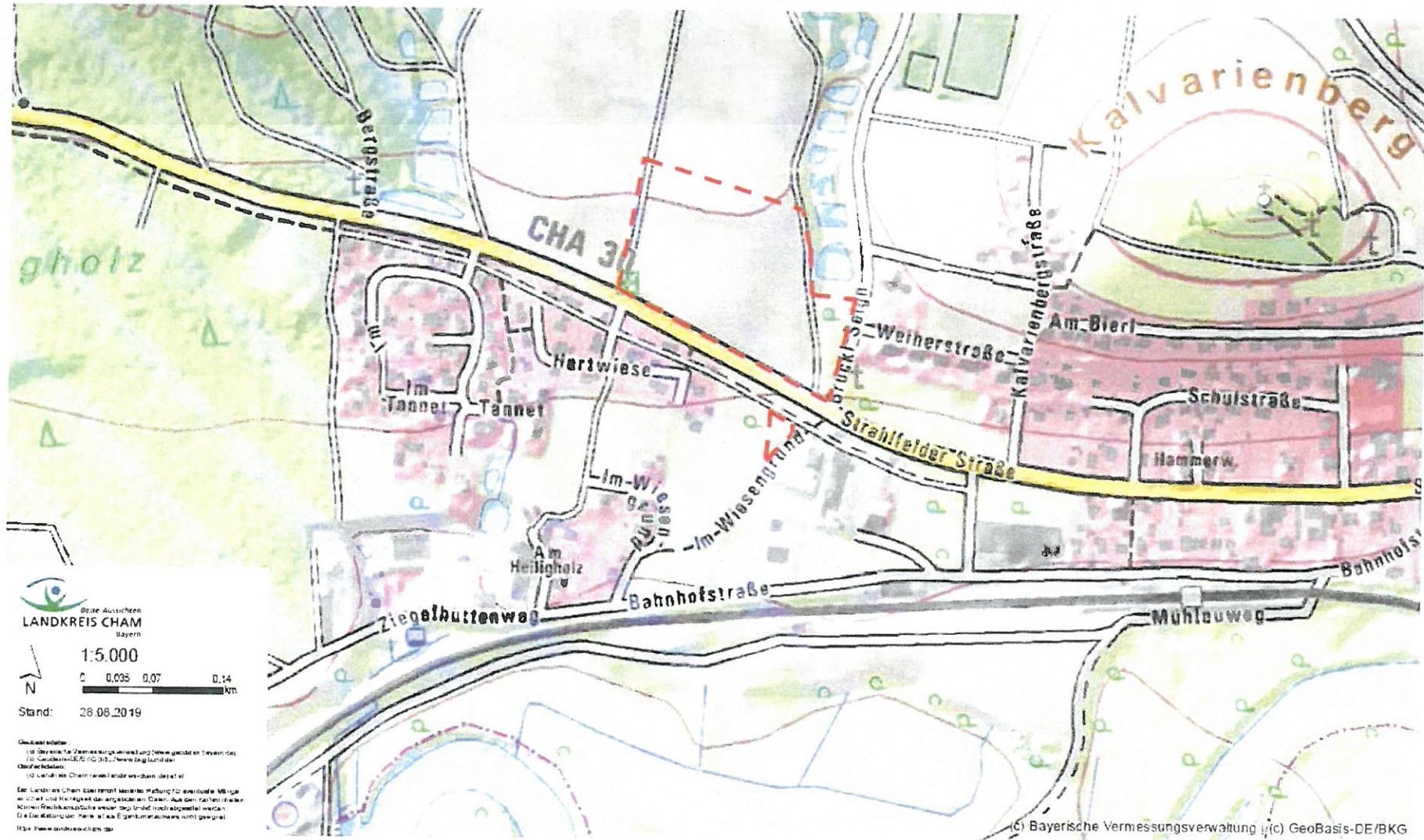
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pösing, den 28.02.2020


Edmund Roider, Erster Bürgermeister



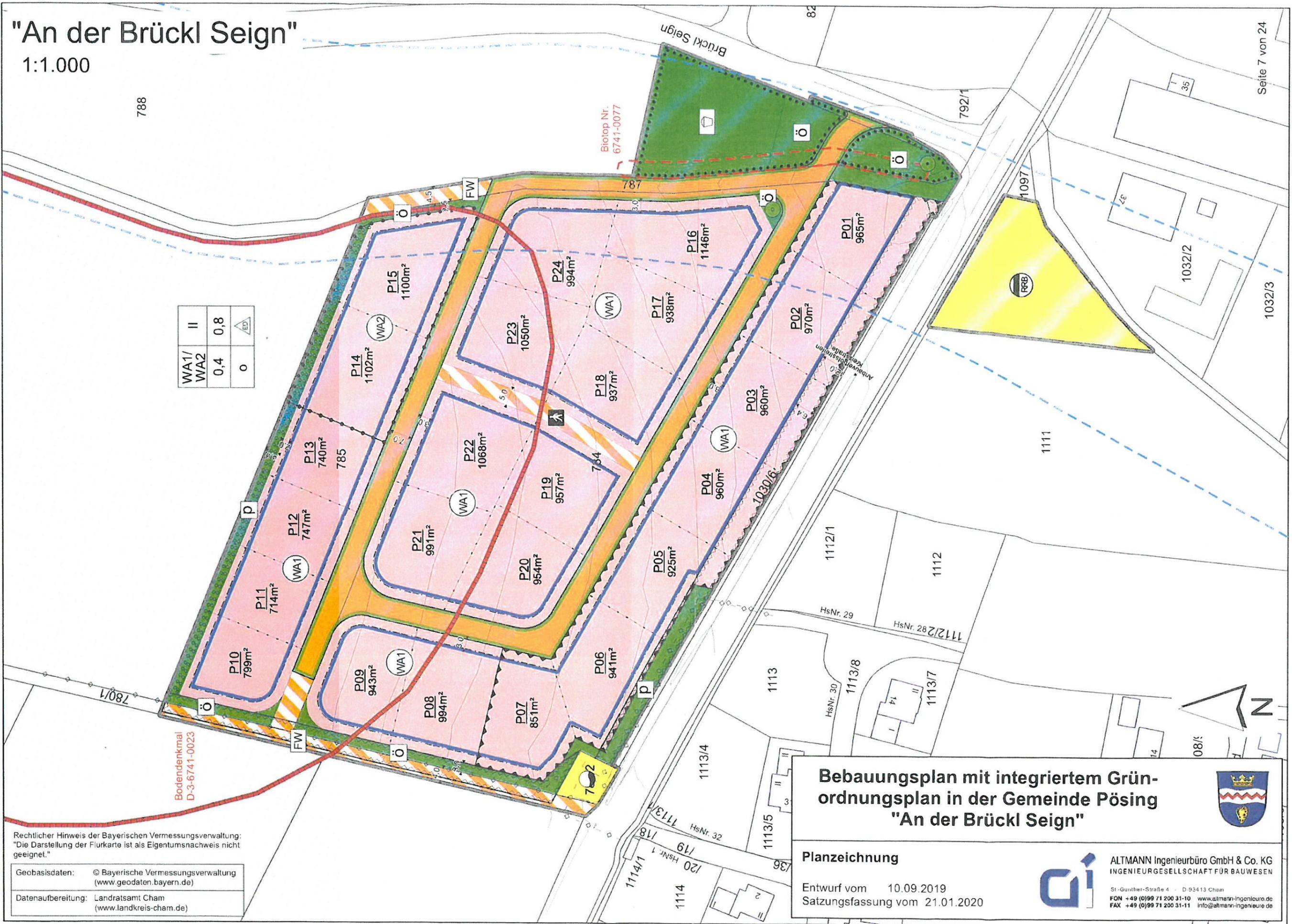
2 Übersichtslageplan



"An der Brückl Seign"

1:1.000

WA1/	II	
WA2	0,4	0,8
	0	



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Pöising "An der Brückl Seign"



Planzeichnung

Entwurf vom 10.09.2019
Satzungsfassung vom 21.01.2020



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Str. 4 · D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise

 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA1/ WA2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○		nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 6.1 Straßenverkehrsflächen

 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

 Fußgängerbereich

 Flurweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

 7 Versorgungsflächen

 Regenrückhaltebecken

 Wasserversorgung

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

 09 Grünflächen

 9d Spielplatz

 9oe Öffentliche Grünflächen

 9pr Private Grünflächen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

-  13.02a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
-  13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
-  13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
-  15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  amtlich kartiertes zu erhaltendes Biotop mit Nummer
-  Bodendenkmal mit Nummer
-  wassersensible Bereiche
-  Hauptversorgungsleitung: Wasser

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellenummer und -größe
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenschichtlinie

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

4.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

4.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt.

4.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Hauptgebäude:

Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,00 m bei E + D und von 7,50 m bei E + I festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

Nebengebäude, Garagen:

Für Grenzgaragen beträgt die maximal zulässige mittlere Wandhöhe 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

Im WA 2 sind max. 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zusätzlich sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Flurweg“ festgesetzt.

4.7 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB)

In den nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 - 7 sind als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von nachfolgend definierten Aufenthaltsräumen, so auszubilden, dass in den nachfolgend definierten Zeiträumen die folgenden Innenraumpegel nicht überschritten werden:

nachts (22-6 Uhr) in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden	25 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Wohnräumen	35 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Behandlungs- und Untersuchungsräumen von Arztpraxen, wissenschaftlichen Arbeitsräumen	40 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Büroräumen	45 dB(A)

Es wird zusätzlich festgesetzt, in den Parzellen 1 – 7 an allen Fassadenseiten in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II auszuführen.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

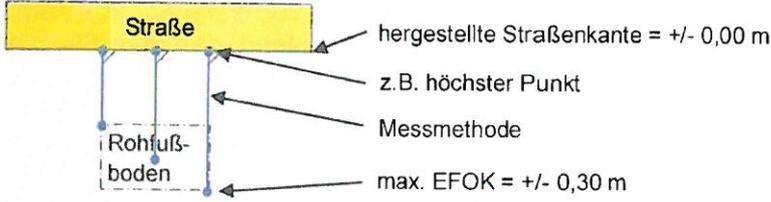
In der westlichen Versorgungsfläche ist die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen für die Wasserversorgung zulässig.

Innerhalb der südlichen Versorgungsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

<p>Höhenlage baulicher Anlagen</p>	<p>Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (E-FOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (s. Skizze).</p> 
<p>Dächer:</p>	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult-, versetzte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SD, WD: E+D: max. 49°; E+I: max. 28° • ZD, PD, VPD: E + I: max. 25° • FD: E + I: max. 5° <p>Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen, Bitumen und Kunststoff zulässig. Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p>Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.</p>
<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:</p>	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Aufständierungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.</p>
<p>Aufschüttungen und Abgrabungen:</p>	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.</p> <p>Entlang der zentralen Erschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.</p>

	Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen. Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.
Einfriedungen:	Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Stellplätze und Garagen:	Bei Wohneinheiten mit weniger als 60 m ² ist mindestens 1 Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei Wohneinheiten mit über 60 m ² Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung an eine bereits an der Grenze bestehende Garage anzupassen (Nachbauzwang). Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

4.11.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.11.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.11.3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.11.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ergänzend hierzu sind die bestehenden Pflanzungen durch die Neuanpflanzung von mind. 3 Bäumen der Pflanzliste 2 zu erweitern.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.11.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 10 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.11.6 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavellei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 7/8 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne
<u>Zwetschgen</u>	<u>Kirschen</u>
Hauszwetschge	Sauerkirsche
	Süßkirsche

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste 3 – Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen

Lonicera nigra	–	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdom
Rosa pendulina	–	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.11.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Der überwiegende Teil der Parzellen kann mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Parzellen 10 und 11 die Müllbehälter zur Abholung an der nächsten, mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (südlich Parzelle 12) bereitzustellen haben.</p>
Altlasten	<p>Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>
Bauverbots-/ Baubeschränkungszone	<p>Die Strahlfelder Straße / CHA 30 verläuft südlich des Wohngebietes. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich weiter östlich, etwa auf Höhe der Strahlfelder Straße 36.</p> <p>Auf die zu beachtenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. Art. 23 und 24 BayStrWG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verwiesen. Das Bauverbot wird in Abstimmung mit dem Landkreis Cham auf 12 m reduziert.</p>
Biotop	<p>Im Geltungsbereich befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop Nr. 6741-0077-010, das sich entlang des bestehenden, östlichen Flurweges erstreckt.</p> <p>Sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass</p>

	<p>diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Die Gemeinde Pösing kann ein Löschwasservolumen von 48 m³/h aus den bestehenden Trinkwasserleitungen liefern.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb des Geltungsbereiches das Bodendenkmal „Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation“ (D-3-6741-0023) vor.</p> <p>Für Erdarbeiten jeglicher Art in diesem Bereich wird auf die denkmalfachliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die östliche Straße „Brückl Seign“ sowie die Strahlfelder Straße im Süden.</p> <p>Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RASSt auszubauen.</p> <p>Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster herzustellen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>

Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Nähe zu den östlich gelegenen Teichen ist mit einem geringen/mittleren Grundwasserabstand zu rechnen. Das Planungsgebiet ist von Norden nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Die nördlich und westlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in das Rückhaltebecken südlich der Strahlfelder Straße eingeleitet.</p> <p>Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den wasserführenden Graben und weiter in den Fluss Regen.</p> <p>Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über einen Anschluss an den Regenwasserkanal in den öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.</p> <p>Es liegt derzeit kein Baugrundgutachten vor. Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. Vor Baubeginn ist dies gutachterlich zu prüfen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauer-</p>

	<p>werks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>In der östlichen Straße „Brückl Seign“ besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.</p> <p>Für das Planungsgebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugbietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und</p>

	<p>Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde in der Straße „Brückl Seign“ angeschlossen werden.</p> <p>Im Westen und Südwesten befindet sich eine Hochdruck-Trinkwasserleitung der Kreiswerke Cham bzw. des Zweckverbandes der Chammer Gruppe. An diese Leitung kann nicht angeknüpft werden.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>

Wassersensibler Bereich	<p>Im Osten sowie im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein wassersensibler Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.</p> <p>Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p>
Zugänglichkeit der Normblätter	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p>