



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

GE

1.2 Mischgebiet

MI

1.3 Flächen von Bebauung freizuhalten



2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschößflächenzahl

GFZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z.B.

1,2

2.2 Grundflächenzahl

GRZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z.B.

GRZ 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze



3.2 Baulinie



3.3 Geltungsbereich des jeweiligen GE / MI



3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßen inkl. öffentlicher Parkflächen



Eigentümerweg



4.2 Straßenverkehrsflächen privat

Privatweg



4.3 Straßenbegrenzungslinie



5. Flächen zum Regenwassermanagement und Ausgleich

5.1 Pufferzone zum Graben / Kartierten Biotopen (Vermeidungsmaßn.)



5.2 Flächen zur Regenwasserrückhaltung und Vorreinigung



5.3 Umgriff Flächen zum naturnahen Regenwassermanagement auf öffentlichen Flächen



5.4 Umgriff Flächen zum naturnahen Regenwassermanagement auf privaten Flächen



5.5 Ausgleich von ca. 0,87 ha gemäß Umweltbericht in Teilen der Fläche 5.2 (A)

6. Flächenkategorien öffentliche unversiegelte Flächen

6.1 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün



6.2 Magerwiese / Magersaum öffentlich (Vermeidungsmaßnahme)



7. Flächenkategorien private unversiegelte Flächen

7.1 Obstwiese



7.2 Private Grünflächen



7.3 Fläche für die Landwirtschaft



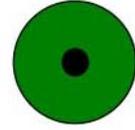
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer:

Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen



Gehölzflächen zu erhalten



9. Sonstige Planzeichen

9.1 Höhenbezugspunkt auf Straßenmitte für zulässige Gebäudehöhe



9.2 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans



10. Kennzeichnungen und Signaturen - Nutzungsschablone

Feld F1 = Art der baulichen Nutzung

Feld F2 = Zahl der Vollgeschosse

Feld F3 = Grundflächenzahl GRZ

Feld F4 = Geschoßflächenzahl GFZ

Feld F5 = Baumassenzahl (nicht belegt)

Feld F6 = Bauweise (nicht belegt)

Feld F7 = Dachform / Dachneigung

F1	F2	GE	II
F3	F4	0,6	(1,2)
F5	F6	-	-
F7		FD und SD	

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Anbauverbotszone an Bundesstraße 20m und 40m



Flurstücksnummer

323/2

Bestehende abgemarkte Flurstücksgrenze



Biotopkartierte Flächen



Bodendenkmal



Beispielhafte Darstellungen Straßenplanung



Einfahrtbereich Beispielhafte Darstellung

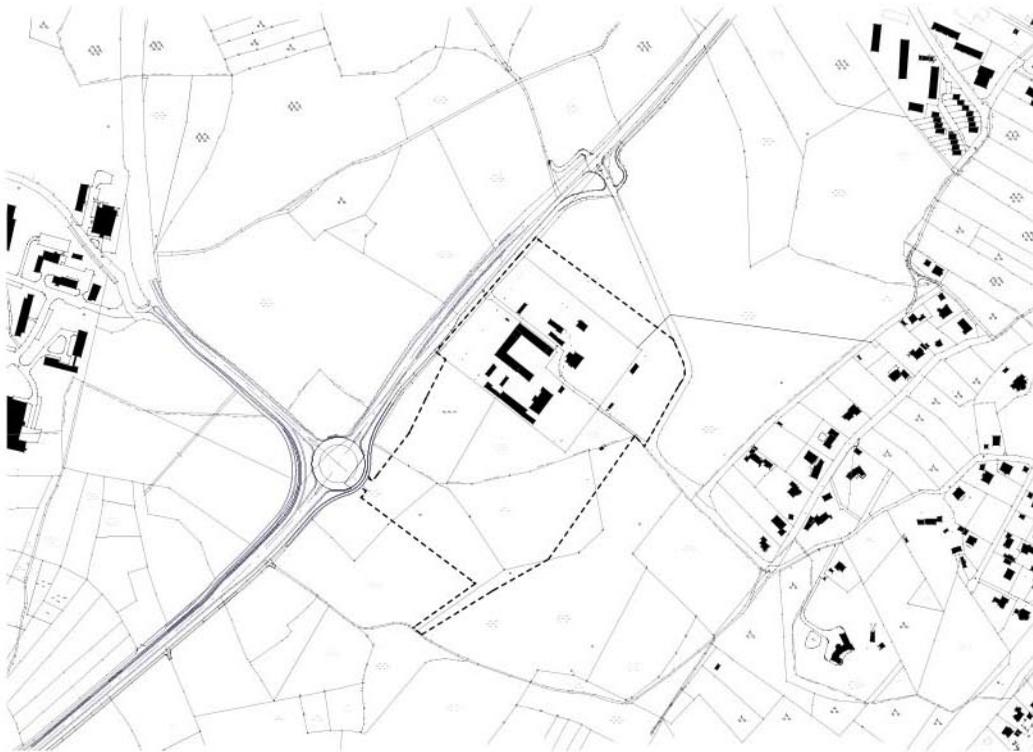


Beispielhafte Darstellung Teilung Grundstücke / Eingrünung



Gebäude abzurechen





Übersichtsplan, m 1/10.000

C. HINWEISE DURCH TEXT

Der Geltungsbereich liegt im Regionalen Grünzung Nr. 7. gem. Regionalplan München vom 03.12.2013, in Kraft seit dem 01.11.2014

-	PLAN-NR.	POE_8_L_BPlan	INDEX	-
Index	Änderung		Datum	gez.

PRÄAMBEL :

Die Gemeinde Pöcking erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §§ 9,10 Baugesetzbuch, Art. 91 der Bay. Bauordnung, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, der Baunutzungs- sowie der Planzeichenverordnung diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

Der Bebauungsplan mit eingeordnetem Grünordnungsplan besteht aus :

- (1) dem Planteil mit Festsetzungen durch Planzeichen
- (2) dem Textteil mit Festsetzungen durch Text und zugehöriger Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Pöcking am 13.12.2012 gefasst und am 15.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pöcking am 22.06.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 20.06.2013 hat in der Zeit vom 22.11.2013 bis zum 23.12.2013 statt gefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.11.2013 bis zum 27.12.2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pöcking am 29.04.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung dann vom 23.07.2014 hat in der Zeit vom 23.12.2014 bis zum 23.01.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.12.2014 bis zum 23.01.2015 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die neuerliche öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pöcking am 10.03.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 10.03.2015 hat in der Zeit vom 20.03.2015 bis zum 20.04.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange bis zum 16.04.2015 erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die letzte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Pöcking am 21.05.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung dann vom 21.05.2015 hat in der Zeit vom 25.05.2015 bis zum 25.06.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange bis zum 26.06.2015 erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung dann vom 09.07.2015 wurde vom Gemeinderat Pöcking am 29.06.2016 gefasst (§ 10 BauGB).



Pöcking, den 21. Juli 2016

(Unterschrift und Stempel) Rainer Schnitzler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Pöcking
Erster Bürgermeister
Rainer Schnitzler

Feldafinger Str. 4
82343 Pöcking

Tel 08157 / 9396 - 0
Fax 08157 7347

Pöcking, den 07.07.2016


Rainer Schnitzler
Erster Bürgermeister

Valentien + Valentien
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner SRL

Hauptstraße 42
82234 Weßling

Tel (08153) 95 20-10
Fax (08153) 95 20-14

Weßling, den



Valentien + Valentien
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner SRL

Hauptstraße 42
82234 Weßling

Tel (08153) 95 20-10
Fax (08153) 95 20-14

Weßling, den



Planinhalt

Bebauungsplan

Leistungsphase

Bebauungsplan
Satzungsbeschluss

Planvorhaben

Handwerker- und Gewerbehof
Pöcking

Planinformation

Maßstab 1/1000

Nr. POE_L_BPlan

Gez. CH / MS

Datum 09.07.2015

Datei POE_Schlussfassung_L_BPlan

Index -

Auftraggeber

Gemeinde Pöcking
Erster Bürgermeister
Rainer Schnitzler
Feldafinger Str. 4
82343 Pöcking
Tel 01857 / 9396 - 0
Fax 08157 / 7347

Planverfasser

Valentien + Valentien
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner SRL
Tulbeckstraße 39
80339 München
Tel 089 / 51919699
Fax 089 / 51919520

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Handwerker- und Gewerbehof Pöcking“ Nr. 40

GEMEINDE

PÖCKING

LANDKREIS

STARNBERG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN

Bestandteil des Bebauungsplans sind in der Anlage die Festsetzungen und Hinweise durch Text, die Begründung, die Planzeichnung mit den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und den Verfahrensvermerken

PLANVERFASSER:

Valentien + Valentien Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner SRL

Tulbeckstraße 39
80339 München

Telefon: 089 / 51919699
Telefax: 089 / 51919520

.....
Prof. Christoph Valentien

FÜR DEN PLANENTWURF:

Gemeinde Pöcking

Pöcking, den

.....
1.BÜRGERMEISTER

Die Gemeinde Pöcking erlässt aufgrund §§ 2.9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als **Satzung**

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

DATUM: 09.07.2015

ÄNDERUNGSVERMERKE:§ 3(1) BauGB

ÄNDERUNGSVERMERKE:§ 4(1) BauGB

ÄNDERUNGSVERMERKE:§ 3(2) BauGB

ÄNDERUNGSVERMERKE:§ 10(1) BauGB

FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der ca. 10,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Pöcking:

In Teilbereichen die Flurstücke Nr. 380, Nr. 383, Nr. 384, Nr. 385, Nr. 385/3, Nr. 1136, Nr. 1140, Nr. 1141, Nr. 1141/3

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Die Baugebiete GE1 bis GE3.2 werden als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

(2) Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze, Autohalden
- Tankstellen
- Galvanikbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Speditionen, Logistik- und Lagerbetriebe
- Isolierter Einzelhandel

(3.1) Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

Einzelhandelsnutzung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m², wenn sie einem dort vorhandenen Betrieb zugehörig ist und der Ergänzung der betrieblichen Tätigkeit dient. Schank und Speisewirtschaften, wenn sie eine Nutzfläche von maximal 150 m² nicht überschreiten.

(3.2) Das Gebiet GE3.2 ist von Bebauung freizuhalten und dient als Ausstellungsfläche für Kunstgewerbe.

(4) Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur im GE3.1 und dort nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnungen in die Hauptgebäude integriert sind.

(5) Der nördliche Teil des Bestandsgeländes Schmalzhof wird als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer maximalen BGF von 200 m².
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

(6) Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ und der zulässigen Wand- und Firsthöhe WH / FH. Es wird für die Baufelder GE1 und GE2 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, siehe Nutzungsschablonen des Planteils. Für das GE3 gilt eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0. Im MI werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Für die neuen Gewerbebauten in den GE 1 bis GE 3.1 sind max. Wandhöhen von 8 m und max. Firsthöhe von max. 11 m zugelassen. Im Mischgebiet MI wird eine max. Wandhöhe von 7 Metern und eine Firsthöhe von max. 9 Metern festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe (WH / FH) wird jeweils nächstgelegene Geländehöhenbezugspunkt an der Straßenmitte, der das Grundstück erschließenden, Straße festgelegt (siehe Planteil). Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut festgelegt, für die Firsthöhe die oberste Firstlinie der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika.

Die Bestandsgebäude (vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans existierende Gebäude) des Schmalzhofs auf den Flurstücken Nr. 384 und Nr. 385 sind von den Regelungen dieses Paragraphen ausgenommen.

Bei einem Umbau der Bestandsgebäude, gilt die im Bestand vorhandene Gebäudegröße (Grundfläche in Kombination mit der Wand- und Firsthöhe) als zulässiges Maß.

Für sämtliche Neubauten gelten die vorgenannten Festsetzungen dieses Paragraphen. Im Falle einer Gebäudeveränderung (z.B. Teilabriss) kann nur solange von einem Gebäudebestand ausgegangen werden, als dessen Grundstruktur erhalten bleibt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie Lagerplätze und Containerstellplätze auf den Privaten Grundstücken sind durch standortgerechte Heckenpflanzungen oder Rankbegrünung blickdicht einzugrünen.

(2) Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der bayerischen Bauordnung gem. Art.6 Abs.5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

(3) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn es auf Grund einer Sondernutzung, wie beispielsweise dem Handwerkerhof, nicht möglich ist überwiegende Teile der Gebäude an die Baulinie zu legen. Um eine städtebaulich klare Kante zu erzeugen ist in diesen Fällen ausreichend einen Teil des Gebäudes an die Baulinie zu legen.

§ 5 Private Verkehrsflächen, Stellplätze

(1) Die Anzahl an Stellplätzen ergibt sich aus der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze(GaStellV).

(2) Für die GE und das MI gelten die jeweiligen Angaben der Anlage zur GaStellV zur Bemessung der Anzahl von Stellplätzen.

§ 6 Bauliche Gestaltung und Dachaufbauten

(1) Auf dem jeweiligen Baugrundstück sind Produktions- und Lagergebäude mit Bürogeschossen sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen (die jeweiligen baulichen Anlagen müssen ein stimmiges Konzept hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Farbgebung in Kombination mit der Auswahl der verwendeten Materialien aufweisen).

(2) Dachgestaltung

Die Dächer sind nur als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Die Dächer dürfen einen maximalen Neigungswinkel von 15 Grad gegen die Horizontale nicht überschreiten.

(3) Dachaufbauten, die über der jeweils höchst zulässigen Wandhöhe- bzw. Firsthöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen allseits um min. 3,00 m von der Gebäudekante zurücktreten und dürfen nicht höher als 3,50 m über die Attika reichen. Sie sind seitlich umlaufend mit einer Lamellenkonstruktion aus Holz oder Blech einzuhausen.

(4) Anlagen der Photovoltaik sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie allseits um min. 3,00 m von der Gebäudekante zurücktreten und nicht höher als 1,50 m über die Attika reichen. Auf geneigte Dächern müssen Sie flach aufliegen.

Anlagen der Windkraftgewinnung sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie allseits um min. 3,00 m von der Gebäudekante zurücktreten und nicht höher als 3,50 m über die Attika reichen.

(5) Fassadengestaltung

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fassaden müssen gegliedert werden. Fensterlose Fassaden sind an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Für Fassadenflächen sind folgende Materialien zulässig:

- Glasflächen
- Metall- und Holzverkleidungen
- glatte Putzflächen
- glatter Sichtbeton

Die Bestandsgebäude (vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans existierende Gebäude) des Schmalzhofs auf den Flurstücken Nr. 384 und Nr. 385 sind von den Regelungen dieses Paragraphen ausgenommen. Dies gilt auch bei Umbauten im Bestand, sowie Sanierungen.

Im Falle einer Gebäudeveränderung (z.B. Teilabriss) kann nur solange von einem Gebäudebestand ausgegangen werden, als dessen Grundstruktur erhalten bleibt. Für sämtliche Neubauten gelten die vorgenannten Festsetzungen dieses Paragraphen.

§ 7 Leitungen der Ver- und Entsorgung, der Telekommunikation und Nachrichtentechnik

(1) Sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Nachrichtentechnik sind in den im Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

(2) Innerhalb eines Abstands von 3 Metern beiderseits von Erdleitungen sind Bepflanzungen im privaten Raum nur nach Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen in Absprache mit dem Leitungsträger möglich. Geeignete Schutzmaßnahmen sind unterirdisch eingebaute, vertikal verlaufende Wurzelschutzbahnen, die mindestens 1 Meter bis unter die Sohle der zu schützenden Sparten reichen.

(3) Bei der Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum muss dem Spartenschutz durch die selben Maßnahmen oder ausreichende Pflanzabstände Rechnung getragen werden.

§ 8 Grünordnung allgemein (für öffentliche und private Flächen)

(1) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Pflanzmaßnahmen

Bei Baum und Strauchpflanzungen sind, standortgerechte Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich von Bäumen (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.

Als Mindestpflanzqualität für zu pflanzende Bäume gilt: STU (Stammumfang) 18-20cm, 3xv m.Db (mit Drahtballierung).

Zulässig sind standortgerechte Arten, insbesondere:

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus avellana, Hasel
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Tilia cordata, Winter-Linde
Quercus robur, Stiel-Eiche

Der Nachweis, dass von dieser Artenliste abweichende Arten standortgerecht sein können, und somit zulässig, kann im Rahmen des Baugesuchs durch eine entsprechende Fachplanung belegt werden.

Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie (frei von unterirdisch verlaufenden Leitungen jeglicher Art), offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 2,50m x 2,50m m herzustellen.

Die Tiefe der Baumgruben muss mindestens 1,8m betragen und diese sind mit standortgerechtem Baums substrat zu verfüllen.

Baumgräben im öffentlichen Straßenraum müssen eine Mindestbreite von 2,5 m haben.

Der Oberboden ist in seiner gesamten Mächtigkeit vor den Baumaßnahmen abzutragen und in messbaren Mieten zu lagern.

Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsstraße zu erfolgen.

Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf privaten Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes (Dacheindeckung) zu erfolgen.

§ 9 Grünordnung auf privaten Baugrundstücken

(1) Grünbereiche

Als Grünbereiche festgesetzte Bereiche dürfen weder bebaut, als Lagerplatz benutzt noch - mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) - befahren werden. Feuerwehrumfahrten in Grünbereichen sind als ausreichend tragfähige Schotterrasenstreifen oder Rasengitterbeläge auszuführen.

(2) Gehölzpflanzungen

Bei Baum und Strauchpflanzungen in den privaten Bereichen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum, STU (Stammumfang) 18-20, 3xv. m.Db (mit Drahtballierung), zu pflanzen und zu erhalten.

(3) Grünstreifen

Zur Auflockerung und Durchgrünung des Plangebietes werden zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen, zwischen den einzelnen Bauparzellen, entlang der von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Grundstücksgrenzen, beidseitig durchgängige Grünstreifen festgesetzt. Im Planteil sind diese beispielhaft dargestellt.

Die auf das jeweilige Grundstück bezogene Mindestbreite der beiden Grünstreifen beträgt 1,5m je Grünstreifen.

(4) Gestaltung Stellplätze

Offene Stellplatzanlagen, sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben bzw. Baumgräben zu überstellen. Je angefangene sechs Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Parkplatzbäume: Bäume, STU 18-20,3xv,
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer campestre - Feldahorn
Corylus colurna - Baumhasel
Sorbus intermedia – Mehlbeere

Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Erlaubte Beläge sind:

Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung, Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken.

(5) Dachflächenwasser / Regenwassermanagement

Soweit möglich sind die anfallenden Wassermengen auf den Privatgrundstücken durch geeignete Maßnahmen über die belebte Bodenzone direkt zu versickern.

Da auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nur eingeschränkt möglich sein wird, sind auf dem Grundstück zusätzlich geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu treffen. Dies können offene Rückhaltebecken oder Mulden-Rigolen-Systeme, bzw. Zisternen sein. Sie müssen in ausreichender Dimensionierung vorgehalten werden und können linear, entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen und bepflanzt werden.

(Siehe Punkt (3) Grünzäsuren).

Die überschüssigen Regenwassermengen können gemäß den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Satzung des Abwasserverbandes Starnberg der öffentlichen Versickerungsanlage zugeführt werden.

Im Bereich zwischen Gewerbe und Entwässerungsgraben wird eine Fläche zur zentralen Regenwasserrückhaltung ausgewiesen, welche naturnah zu gestalten ist und in Teilbereichen als Feuchtwiese angelegt wird. Sie sammelt die anfallenden Wassermengen der Privatgrundstücke, bietet zusätzlichen Rückstau und übernimmt Ausgleichsfunktionen.

Die schlussendliche Entwässerung erfolgt in den südöstlich gelegenen Entwässerungsgraben (Gewässer dritter Ordnung ohne Namen) gemäß des Gutachtens von OSS Osterrieder, Sobotta, Schmidbauer:

„Voruntersuchungen Niederschlagswasserbeseitigung Gewerbegebiet „Schmalzhof“ Gemeinde Pöcking“, vom 12.09.2013

sowie

„Ergänzung zu der Voruntersuchungen Niederschlagswasserbeseitigung Gewerbegebiet „Schmalzhof“ Gemeinde Pöcking“, vom 15.07.2014

(6) Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Vorzonen der Grundstücke, an den Erschließungsstraßen, sind in einer Tiefe von 5,0m (ab der Straßenbegrenzungslinie) als offene Bereiche mit Rasen und Gehölzen und ohne Umzäunung zu gestalten. Einzelbaumpflanzungen und standortgerechte Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,5m sind zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich auf den dem Straßenraum (gebietsinterne Erschließungsstraße parallel zur B2) zugewandten Fassaden, unterhalb der Dachlinie zulässig und zwar bis zu einer Höhe von 1,5m und einer Werbefläche von insgesamt 3m².

In den Vorzonen sind repräsentative Adressschilder und Briefkastenanlagen mit einer Höhe von maximal 1,8 m (über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) zulässig. Die Gesamfläche dieser Adressschilder pro Grundstück darf 2,5 m² nicht überschreiten.

Als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind nur Stabmattenzäune, Stahl, feuerverzinkt, unbeschichtet bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, die Vorzonen zur Straße hin sind offen zu halten.

§ 10 Ver- und Entsorgung

Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Müllentsorgung anzuschließen.

Das DVGW-Arbeitsblatt W551 (Stand April 2004) beschreibt die technischen Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasserinstallationen (Planung, Einrichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

§11 Immissionsschutz

Kontingentierung der Geräuschemissionen gemäß dem Lärmschutzgutachten von Steger und Partner GmbH, Bericht Nr. 4601 / B2 / hu, vom 22.07.2014 in Verbindung mit dem ergänzendem Schreiben 4601 / L2 / hu (liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei):

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie das Mischgebiet sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

MI:

tagsüber LEK = 60 dB(A)
nachts LEK = 45 dB(A)

GE 1 und GE 2:

tagsüber LEK = 65 dB(A)
nachts LEK = 50 dB(A)

GE 3.1 und GE 3.2:

tagsüber LEK = 63 dB(A)
nachts LEK = 48 dB(A)

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1\text{m}$ und $s=\text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in Richtung Nordosten (nächstgelegene Baugrenze im Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches) sowie in Richtung Westen und Osten (Wohngebäude auf Fl.-Nr. 349 bzw. auf Fl.-Nr. 911/5), in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich IV in Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Dies entspricht den folgenden erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßen der Außenbauteile:

Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Büroräume und ähnliches: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzuführung vermeidet. Hierzu sind in die entsprechenden Fenster bzw. Außenwände schalldämmte Lüftungen einzubauen oder mindestens ein Fenster pro Raum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

Hinweis Gewerbegeräusche:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis vorzulegen, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

§ 12 Grünordnung im öffentlichen Raum

(1) Straßenbegleitgrün

Entlang der Straße sind gemäß Planzeichnung 3m breite Grünstreifen festgesetzt. Sie sind als Wiesen- bzw. Rasenflächen auszubilden. Eine Zufahrt pro Grundstück ist zulässig und muss zwischen den Baumstandorten angelegt werden.

Begleitend zur öffentlichen Erschließungsstraße, sind in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Straßenbäume zu pflanzen.

Baumart: Acer platanoides, Spitz-Ahorn, STU 18-20, 3xv.

Die Baumgruben befinden sich in dem 3 m breiten Grünstreifen der gegen Befahren, z.B. durch Bordsteine zu schützen ist.

Der Pflanzabstand von Straßenbaum zu Straßenbaum muss 12 Meter betragen. Abweichungen von max. +/- 1m sind nur dann zulässig, wenn die Abweichung symmetrisch auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten erfolgt.

(2) Wurzelraum

Um einen ausreichenden Wurzelraum sicher zu stellen werden für sämtliche Baumpflanzungen, Baumgruben mit einer Mindestgröße von 2,5 x 2,5 Metern und einer Tiefe von 1,8 Metern festgesetzt. Die Gruben sind mit geeignetem Pflanzsubstrat zu verfüllen.

(3) Biotopflächen

Die kartierten Biotope sind von Eingriffen freizuhalten. Die langfristige fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

(4) Pufferzone entlang Graben und Fläche zur Regenwasserrückhaltung

Umwandlung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen zu artenreicher Feuchtwiese im Bereich zwischen Gewerbe und Pufferzone im Südosten.

Zur gezielten Entwicklung sind Maßnahmen wie Aushagerung, Mahdzyklen und Geländemodellierung in einem Zug zu entwickeln.

Für die Pflege der Biotopflächen und die Entwicklung der Pufferzone ist ein Pflegeplan, durch eine qualifizierte Fachplanung, zu erstellen.

(5) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Sichtschutz zu offener Landschaft sind Pflanzungen gem. Planzeichnung von Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu erhalten.

Zulässig sind standortgerechte Arten, insbesondere:

Bäume, STU 18-20, 3xv. bzw.
Heister, 200-250, 2xv.

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus avellana, Hasel
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Tilia cordata, Winter-Linde
Quercus robur, Stiel-Eiche
Sträucher, 60-100, 2xv., 1Stck/ 5m²
Cornus sanguinea, Hartriegel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes alpinum, Johannisbeere
Rosa multiflora, Vielblütige Rose
Rosa rugosa, Apfelrose
Salix caprea, Sal-Weide
Sambucus nigra, Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

(eine genaue Planung der Staffelung mit Angaben der Stückzahlen pro m² wird durch ein qualifiziertes Planungsbüro, im Auftrag der Gemeinde, vor Ausführung des Objektes entwickelt)

Der Nachweis, dass von dieser Artenliste abweichende Arten standortgerecht sein können, und somit zulässig, kann im Rahmen des Baugesuchs durch eine entsprechende Fachplanung belegt werden.

(6) Zu erhaltende Bäume

Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase durch einen stabilen Holzverbau am Stamm vor Beschädigungen zu schützen.

(7) Artenschutz Fällung von Gehölzen

Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind während den Vogelbrutzeiten (01.03. bis 30.09.) nicht zulässig.

(8) Artenschutzrechtliche Belange und Umweltbericht

Der Ausgleich mit 0,87 ha erfolgt innerhalb des Planungsgebietes auf den westlich an den Graben angrenzenden Flächen. Sämtliche Belange des Naturschutzes wie die Darstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen werden im gesondert beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

(9) Geländeänderungen und Abgrabungen

Auf Grund der Hanglage werden Geländeänderungen notwendig, diese sind insoweit zulässig wie sie für die geregelte Wasserableitung und die Belichtung der Erdgeschosse notwendig sind.

Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse sind nur zulässig, wenn sie untergeordnet sind, d.h. in Summe je Fassade nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge, im Einzelfall max. 5,0 m breit sowie 1,5m tief sind und nicht bodentief (im KG, also kein Austritt möglich) ausgeführt werden.

Die geplante Geländemodellierung ist in den schematischen Skizzen, die der Begründung beigelegt sind dargestellt. (Siehe Begründung Punkt 2.7, Schema S1).