

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERFLOSSING - HEISTINGER FELD“

nach § 13a BauGB



GEMEINDE POLLING
LANDKREIS MÜHLDORF

Begründung

Inhalt:

- I. Lage
- II. Baugebietsausweisung
- III. Änderungen der bestehenden Planung
- IV. Erschließung

I. Lage

Die Gemeinde Polling im südöstlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. der Ortsteil Oberflossing liegt im Westen des Gemeindegebiets, 5 km von Polling entfernt. Das Baugebiet liegt im Westen des alten Dorfkernes von Oberflossing

II. Baugebietsausweisung

Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Bauparzellen sind als Dorfgebiet nach §5 BauNVO ausgewiesen.

III. Änderungen der bestehenden Planung

Aufgrund geänderter Grundstücksaufteilungen und Begebenheiten vor Ort soll der Bebauungsplan überarbeitet werden.
Folgende Punkte werden im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan von Bebauungsplan 1987 geändert:

Baugrenze

Die Baugrenzen werden entsprechend der neuen Grundstücke und Begebenheiten vor Ort überarbeitet. (Wegfall des Pumpengrundstücks)

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird von 6,00m auf 6,2m erhöht.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle haben seit 1987 deutlich geändert.

Um dies zu kompensieren wurde die max. Wandhöhe erhöht.

Allein die notwendige Dämmung im Bereich des Daches führt dazu, dass eine Erhöhung der Gebäude um 20cm sehr wahrscheinlich nicht zu einer Erhöhung der lichten Raumhöhe führen wird.

Mindestgröße Baugrundstücke

Diese Festsetzungen wurden entfernt, da nach heutigem Stand hier keine Vorschriften für die Grundstücksgrenzen sinnvoll erscheinen.

Sichtdreieck

Auf Grund der bestehenden Straßenführung spielt ein Sichtdreieck in dem Geltungsbereich keine Rolle.

Grundfläche Garage, Nebenanlagen

Die Größe der zulässigen Nebenanlagen wurde auf 20m² erhöht.

Den Grundstückseigentümern soll zudem selbst überlassen bleiben wie groß die Garagen errichtet werden.

Hier wird auf die BayBo verwiesen.

Es wurde im Plan ergänzt, dass im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung gelten.

Die Traufhöhe wurde von 2,75m auf 3,00m erhöht.

Es wurde gestrichen, dass vor der Garage 5,00m auf der Zufahrtsseite freigelassen werden müssen, da dies durch die Baugrenze gewährleistet wird.

Höhenlage der Gebäude

Da das natürliche Gelände von der Erschließungsstraße weg nach Norden abfällt, wird der Bezug der Gebäudehöhe auf die Erschließungsstraße an Stelle des natürlichen Geländes gewählt.

IV. Erschließung

a) Straßen

Das Baugebiet wird über die Annabrunner- und Sonnenstraße von der Ortsmitte aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Ringstraßen, bzw. Fußgängerwege. Eine über den Mühlbach führende Brücke führt in das Dorfzentrum.

b) Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über Kanäle an die gemeindliche Kläranlage geleitet.

c) Wasserversorgung

Die Bauparzellen sind durch eine Ringleitung an das bestehende zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.