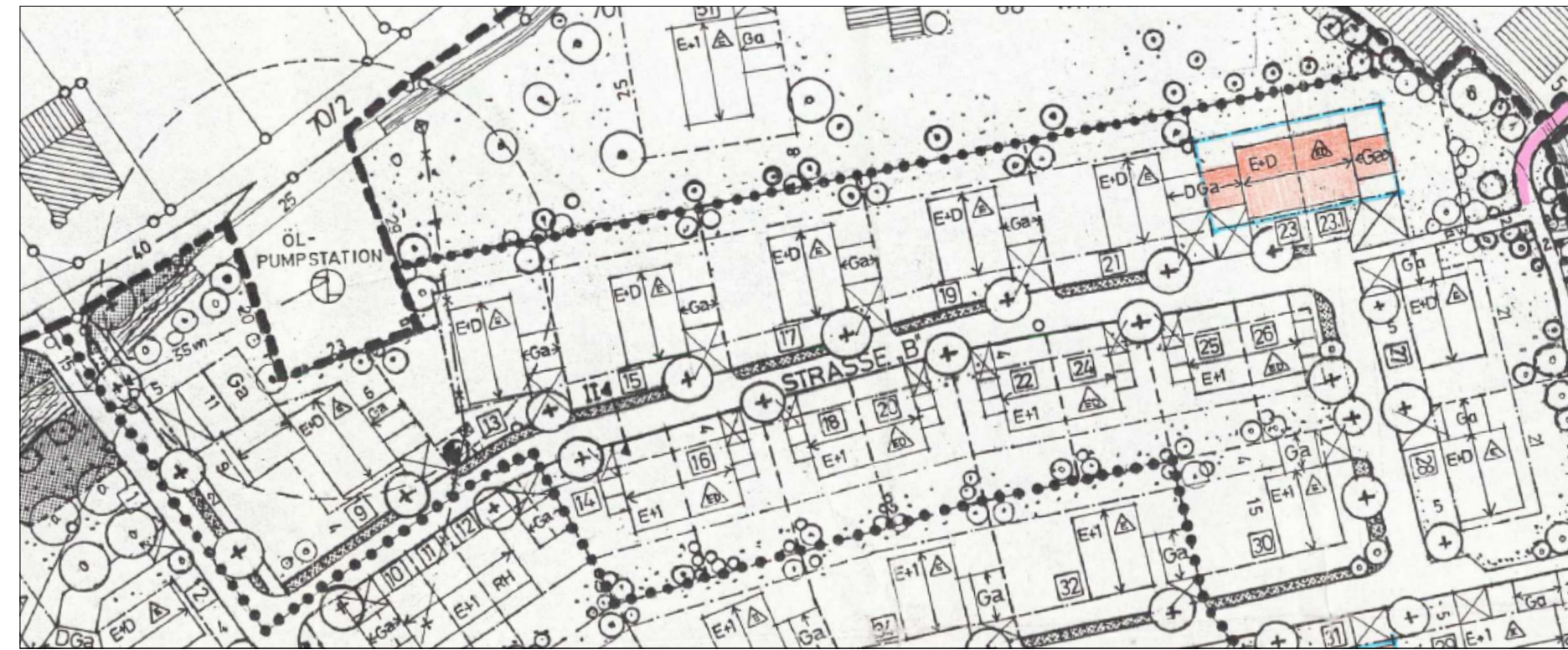


BEBAUUNGSPLAN BESTAND



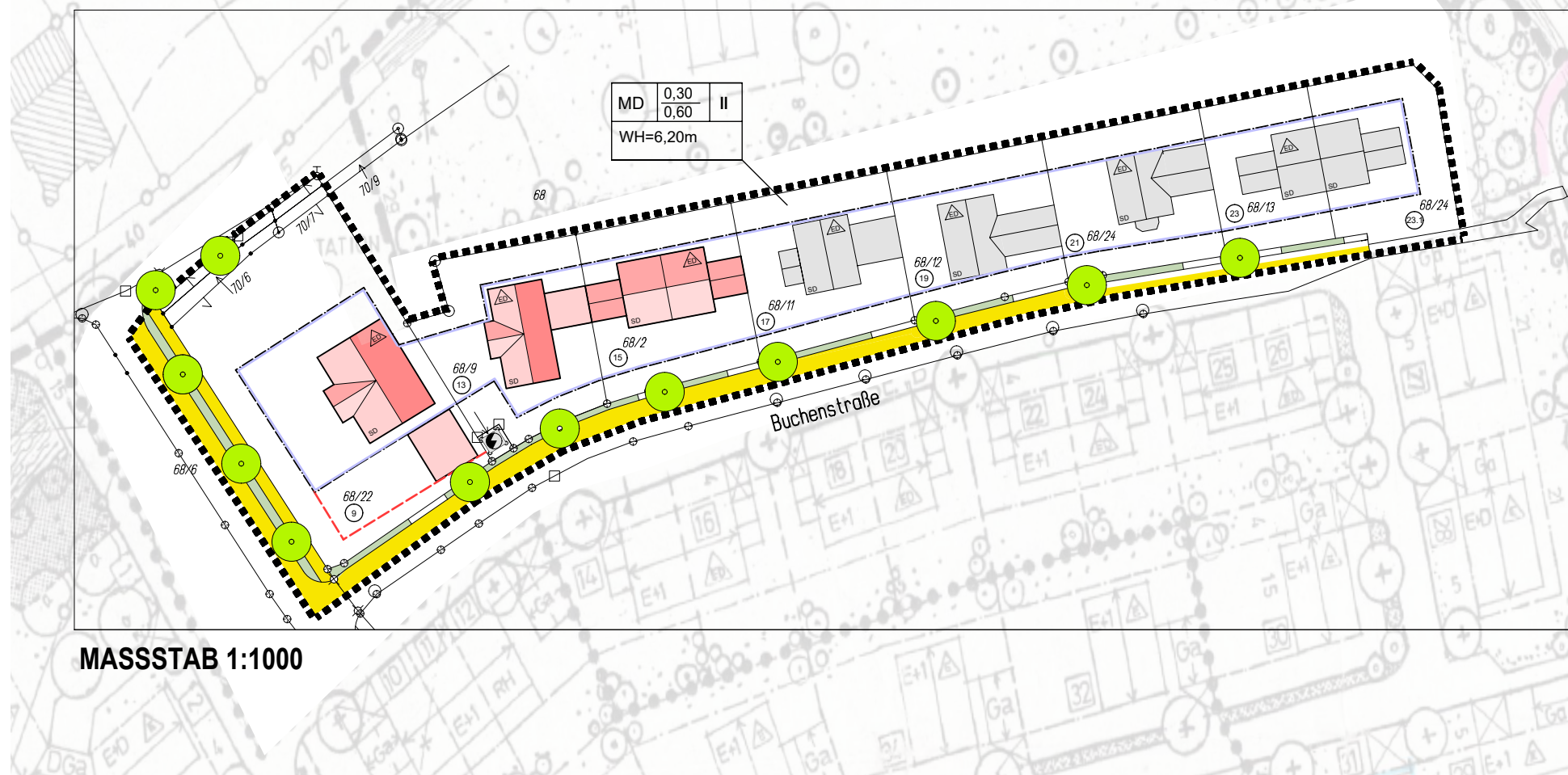
MASSSTAB 1:1000

PLANAUSSCHNITT DER 1. ÄNDERUNG



MASSSTAB 1:1000

PLANAUSSCHNITT DER 2. ÄNDERUNG



MASSSTAB 1:1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung:

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Mit Ausschluss der Nutzungen NZ. 1 und 2 gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

z.B. II Vollgeschoss als Höchstgrenze
(zwei Vollgeschosse maximal)
Einzel- und Doppelhaus möglich

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen

4. Verkehrsflächen:

öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen:

öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

Baum Bestand,
Der Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen
und bei Ausfall zu ersetzen.
zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen:

Maßzahl (z.B. 5,0m)
Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
Bauliche Nutzung GRZ Geschosse Anzahl der Höhe der baulichen Anlage

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude
Flur-Nummern
Grundstücksgrenzen
vorgeschlagener Baukörper
Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER NUTZUNG

Dorfgebiet MD mit Ausschluss der: Parzelle 9, 13-31, 46 und 48-50
Nutzungen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO),
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30

Zulässige Geschosfläche (§ 20 BauNVO)
Die Geschossfläche beträgt 0,60

2.3. Abstandsflächen

Im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO
in der jeweils aktuellen Fassung.

3. BEPFLANZUNGSVORSCHRIFTEN

Je 250 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen
und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Für vorgeschriebene Baumpflanzungen im öffentlichen Raum werden z.B. Ahorn,
Buche, Kastanie, Birke und ähnliche heimische Bäume gewünscht, die bei Anpflanzung
möglichst eine Mindestgröße von 2 m haben sollen.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen bis zu 20 m² Grundfläche
können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
Pergolen sind erlaubt.

Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist an seitlichen und rückwärtigen
Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 10 m zulässig.

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut
werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie
Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen, untergeordneten Bauteilen
3,00 m Geländeoberkante nicht übersteigen.

Die Firstrichtung von freistehenden oder angebauten Garagen erfolgt senkrecht oder
parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes. Die Dachneigung richtet sich außer
bei senkrecht angebauten Garagen nach der Dachneigung des Hauptgebäudes.

Für Hausgaragen, die vor den Baukörper vorspringen ist eine geeignete
Dachfläche vorzusehen.

Garagenvorplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag angelegt werden
(z.B. Verbundpflaster, Beton-Gittersteine, Rasenpflaster)

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf max. 30 cm über
der das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.

6. DÄCHER

Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers bzw.
der Baugruppe auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 35°.

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe
zu verwenden.

Dacheinschnitte (= negative Dachgauben) sind unzulässig.

Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

Sonnenkollektoren sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.

Dachüberstand am Ortsgang max. 0,80 m

Dachüberstand an der Traufe max. 1,00 m

Vorgehängte Balkone können, wenn sie innerhalb der Baugrenzen liegen am
Ortsgang und an der Traufe mit einem Überstand bis max. 0,25 m überdacht werden.

Bei E+ I-Häusern sind Dachgauben von 32° - 35° DN erlaubt.

7. ÄUSSERE GESTALTUNG

Baukörper

Der Grundriss der Häuser muss die Form eines länglichen Rechtecks
(Seitenverhältnis mindestens 5:4) aufweisen. Der Dachfirst muss in
Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Freisitze und Gartengeräteräume in Verbindung mit Garagen sind zulässig.

Der Baukörper ist so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener
Eindruck entsteht.

Die OK-Rohdecke Kellergeschoß darf nicht mehr als 0,20 m
über den natürlichen oder vor der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände
liegen.

H 6,20 m = Wandhöhe für Häuser E+1

H 3,00 m = Traufhöhe für Garagen

Definition Wandhöhe:
Wandhöhe ist die Höhe gemessen von natürlicher oder festgelegter
Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut an der äußeren
Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind
als Holzlattenzäune (z.B. Hanchelzäune) max. 1,10 m hoch oder als
Laubgehölzhecke auszuführen. Sockel sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und
Hinterpflanzung und durchsichtige Holzäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

9. Behälter für Abfallbeseitigung, Elektroanschlusskästen

Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen,
die in die Einfriedung einbezogen sind, untergebracht werden.
Freistehende Elektroboxen der IAW und Verteilerboxen der Deutschen Bundespost
sind unzulässig.

10. BAUSTOFFE UND FARBEN

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzschalige Mauerflächen
auszuführen. Auffallende unruhige Putzstrukturen und schwarzer Holzanstrich
sind unzulässig. Alle Seiten sind in der gleichen Farbe zu halten.

Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Kunststoff oder
Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden,
die von öffentlichen Straßenflächen aus sichtbar sind.

11. FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden
beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch senkrechte
Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest
gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterform sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden,
dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

C. HINWEISE

Information zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich
hingewiesen.
Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des
Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser. Weiterhin möchten wir
auf die gemeinsame Arbeitshilfe des SIMUV und SIMB zu Hochwasser- und
Starkregenereignissen in der Bauleitplanung hinweisen:
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserversorgung/hochwasser/doc/arbeitshilfe.de>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen:
www.elementar-versichern.de)

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberfläche ansteigen, bei wenig
durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserhältnisse mit
Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind
entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z. B. durch Dränagen ist
wegen der Mehrbelastung der Binnenwässerung nicht zulässig.

Vorsorgender Bodenschutz
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer
Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei
die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb
der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen
Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte
Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht
zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichen hochwertigen Nutzung
zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN m18915 und die DIN 19731. Wir bitten
weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des
Bundesverbandes Boden e. V. zu beachten, in welchem Hinweis, etwa zur Abgabe von Mieten,
zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen
sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die
Hinweise in der DIN 19639.

Naturschutz und Landschaftspflege
Gehölzrodungen sind außerhalb der gesetzlichen Schonzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis
28. Februar umzusetzen. Sollte es sich um Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten
Strukturen (z. B. Baumhöhle, Rindenspalten) handeln, ist vor der Fällung das Einvernehmen mit
dem Landratsamt Mühldorf am Inn – untere Naturschutzbehörde herzustellen (§ 44 Abs. 1
BNatSchG)

Telekommunikationslinien:
Die sich im Geltungsbereich befindenden Telekommunikationslinien der Telekom
sollen nicht berührt, bzw. beschädigt werden.
Ebenso ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die
bestehenden Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische
Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen
Ausgabe 2013 zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung
und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Gehölzrodungen sind außerhalb der gesetzlichen Schonzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis
28. Februar umzusetzen. Sollte es sich um Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten
Strukturen (z. B. Baumhöhle, Rindenspalten) handeln, ist vor der Fällung das Einvernehmen mit
dem Landratsamt Mühldorf am Inn – untere Naturschutzbehörde herzustellen (§ 44 Abs. 1
BNatSchG)

6. Telekommunikationslinien:

Die sich im Geltungsbereich befindenden Telekommunikationslinien der Telekom
sollen nicht berührt, bzw. beschädigt werden.
Ebenso ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die
bestehenden Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische
Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen
Ausgabe 2013 zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung
und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Satzung der Gemeinde Polling für die

2. Änderung des Bebauungsplans „OBERFLOSSING - HEISTINGER FELD“

nach § 13a BauGB

Vom _____

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt
geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für
die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen
Baurodnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom
10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2
des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Verfahrensvermerk

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Stadtrat/(Markt)Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt
gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur
Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in
der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Ort, den –Siegel- Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und
dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis
einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den –Siegel- Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis
einschließlich beteiligt.

Ort, den –Siegel- Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den
Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den –Siegel- Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

..... den – Siegel –
(Gemeinde Polling)

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der
Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den
Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt
wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4,
der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den –Siegel- Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERFLOSSING - HEISTINGER FELD“ nach § 13a BauGB



GEMEINDE POLLING LANDKREIS MÜHLDORF

Entwurfsdatum i.d.F.v. 30.06.2023

Entwurfsverfasser: anglhuber + Partner GmbH	Polling
aris architekten ingenieure sachverständige Marktplatz 2/3 84530 Kraibitz T. 0 89 38 96 28 74-0 F. 0 89 38 95 18 10	
Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner	Lorenz Kronberger 1. Bürgermeister