

Ortsabrundungssatzung Einsteinstraße Weiding vom 23.10.2025



GEMEINDE POLLING LANDKREIS MÜHLENDORF

Inhalt:

- I. Satzungsbeschluss
- II. Festsetzungen durch Planzeichen
- III. Festsetzungen durch Text
- IV. Hinweise
- V. Begründung
- VI. Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Polling erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), folgende Ortsabrundungssatzung:

I. Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

§1

Die Grenzen für den bebauten Bereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§2

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
2. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Polling,

Gemeinde Polling,
1. Bürgermeister Lorenz Kronberger

II. Festsetzungen durch Planzeichen



Plan Maßstab 1:1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
 Baugrenze für Garagen und Stellplätze
 Baugrenze
 Randeingrünung (Abschluss nach Süden)
 heimische Sträucher bzw. Obstgehölzhalfbäume

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenzen
6 Flurnummern

III. Festsetzungen durch Text

1. Die Maximale Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.
Definition Wandhöhe: Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut an der äußeren Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.
2. Je Gebäude wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
3. Die Dachneigung der Bauten ist der umliegenden Bebauung anzupassen und wird auf eine Neigung zwischen 24 und 30 Grad festgesetzt. Der First des Gebäudes muss in Längsrichtung verlaufen.
4. Neue Garagengebäude und Stellplätze sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baugrenzen zulässig. Diese müssen sich in Art und Größe der bestehenden Bebauung anpassen.
5. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus, Geräteschuppen) sind mit einer Grundfläche bis 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Die Randeingrünung bestehend aus heimischen Sträuchern bzw. Obstgehölzhalfstämmen.

IV. Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen, Steinschlag und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
2. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, insofern Alternativen mit geringer Beeinträchtigung möglich sind (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Kompensationsmaßnahmen sind die Verluste der beeinträchtigten natürlichen Funktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten & Lebensraum, Landschaftsbild) möglichst funktional auszugleichen.
Die Eingrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, deren Herstellungs- und Entwicklungspflege sowie sämtliche baulichen Eingriffe (Gebäude, Wege, Stellplätze, Vorplätze/Lagerflächen etc.) sind mit Bauantrag in einem Flächengestaltungsplan (FGP) planerisch darzustellen und textlich zu beschreiben.
- 3.1 Starkregenniederschläge
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Sollte das Gebäude, aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, ist es bis 2 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 3.2 Niederschlagswasserbehandlung
Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOW zu beachten
- 3.3 Hanglage des Planungsgebietes
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaften abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegeben falls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen. § 37 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

- 3.4 Information zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
- 3.5 Vorsorgender Bodenschutz
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 möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten
4. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

V. Begründung

Auf einem unbebauten Grundstück mit der Flur Nummer 1320 am Rande einer Wohnsiedlung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden zu errichten.

Die umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Vor der Garage soll die Möglichkeit bestehen einen Stellplatz für ein PKW zu schaffen, aus diesem Grund ist das Baufeld für Garagen vom Baufeld für das Wohngebäude abgesetzt.

Damit sich das Gebäude in die Umgebung einpasst wird eine maximale Wandhöhe, die Dachneigung und Form festgesetzt.

Im Sinne des §23 BauNVO sind Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen zugelassen, da Aufgrund der Größe des Grundstücks davon ausgegangen wird, dass zukünftige Nutzer des Grundstücks ein Gartenhäuschen etc. auf dem Grundstück errichten wollen.

Um die Wohnsiedlung gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen abzuschließen wird ein Grünstreifen entlang der südöstlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Eingrünungs-, Ausgleichs-, und Kompensationsmaßnahmen deren Herstellungs- und Entwicklungspflege sowie sämtliche baulichen Eingriffe (Gebäude, Wege, Stellplätze, Vorplätze/Lagerflächen etc.) werden im Zuge der Genehmigungsplanung bilanziert und in einem Flächengestaltungsplan (FGP) planerisch darzustellen und textlich zu beschreiben.

Durch die geplante Änderung sind keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbilds zu erwarten.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden die Belange des Naturschutzes, der Landwirtschaft und der Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

VI. Verfahrensvermerke

Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 Bau GB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 20.03.2025 die Ortsabrundungssatzung „Einsteinstraße Weiding“ gemäß § 34 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Polling, den Siegel.....

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Polling, den Siegel.....

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den Siegel.....

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Ortsabrundungssatzung „Einsteinstraße Weiding“ in der Fassung vom beschlossen.

Polling, den Siegel.....

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Polling, denSiegel

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

6 Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch
Aushang am

Die Ortsabrundungssatzung „Einsteinstraße Weiding“ gemäß § 34 Abs. 6
BauGB mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen
Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der
§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist
hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Ortsabrundungssatzung „Einsteinstraße Weiding“ tritt mit der
Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, denSiegel

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister