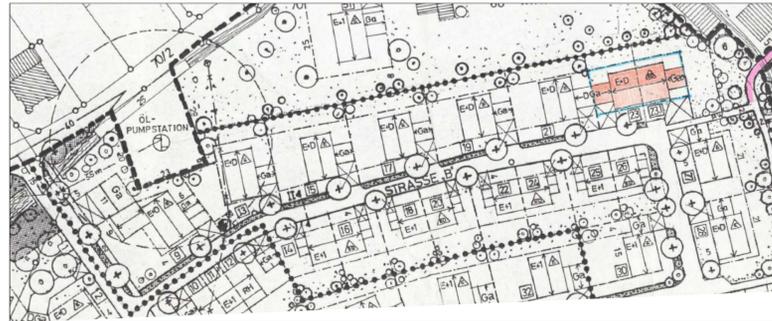


BEBAUUNGSPLAN BESTAND



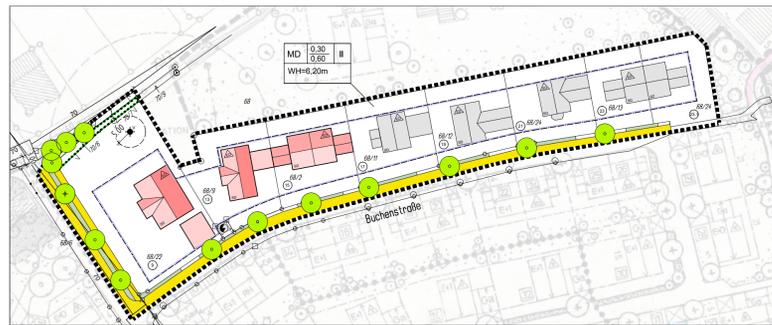
MASSSTAB 1:1000

PLANAUSSCHNITT DER 1. ÄNDERUNG



MASSSTAB 1:1000

PLANAUSSCHNITT DER 2. ÄNDERUNG



MASSSTAB 1:1000

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- Flur-Nummern
- Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagener Baukörper
- Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
- Sichtdreieck (50 km/h) mit Schenkellänge 70,0m Abstand zum Fahrbandrand 3,0m Maßstab: Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3 Sichtfelder
- Trafostation
- Biotop: Graben mit z. T. stehendem Wasser und Verlandungsvegetation
- Ötobohrung erfüllt, mit Schutzbereich = 5 m, der nicht überbaut/abgegraben werden darf

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

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)	GRZ	Geschosse
	Nutzung	Anzahl der
	Höhe der baulichen Anlage	

Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs

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. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKES:

- 2.1 600 qm für Einzelhäuser
- 2.2 300 qm für Doppelhaushälften

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, SICHTDREIECKE

3.1 Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante Straßenmitte freizuhalten. Zulässig sind jedoch hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.

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

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

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

4. BEPFLANZUNGSVORSCHRIFTEN

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

4.2 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.

5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 5.2 Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen bis zu 75 m² Größe können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Pergolen sind erlaubt.
- 5.3 Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 9 m zulässig. Die Grundfläche von 70 m² darf nicht überschritten werden.
- 5.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 5.5 Die Zufahrtsseite von Garagen muss mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Liegen.

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

5.7 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.

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

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

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

6.1 Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergerüst darf max. 30 10cm über der das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.

6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 0,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.

7. DÄCHER

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

7.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachplatten in ziegelroter Farbe zu verwenden.

7.3 Dacheinschnitte (= negative Dachgauben) sind unzulässig.

7.4 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

7.5 Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Und in der gleichen Neigung wie das Dach auszuführen.

7.6 Dachüberstand am Ortsgang max. 0,80 m

7.7 Dachüberstand an der Traufe max. 1,00 m

7.8 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.

7.9 Dachflächenfenster sind zulässig in einer Einheitsgröße von max. 1,20 m² pro Dachseite max. 2 Fenster, bei Reihen- und Doppelhäusern 1 Fenster je Grundstückseite.

8. ÄUSSERE GESTALTUNG

8.0 Baukörper

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

8.2 Freizeite und Gartengeräteräume in Verbindung mit Garagen sind zulässig.

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

8.4 H 6,20 m = Wandhöhe für Häuser E+1

8.5 H 3,00 m = Traufhöhe für Garagen
Gemessen ab Hochpunkt des festgelegten Geländes

Definition Wandhöhe:
Wandhöhe ist die Höhe gemessen von Oberkante Rohdecke Kellergerüst, gemessen an der das Baugrundstück erschließende Straße (siehe Punkt 6.1, Höhenlage der Gebäude) bis Oberkante Dachhaut an der äußeren Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.

9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen straßenseitig um 0,50 m zurückzusetzen. Zäune sind auf mindestens der Hälfte ihrer Länge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

9.2 Der Streifen außerhalb der Einfriedung ist zu begrünen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.

9.3 Einfriedungen an Straßen sind als offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur von max. 1,0m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.

9.4 Straßenseitig sind auch geschlossene Einfriedungsmauern, bzw. Gabionenwände bis zu einer Einzellänge von maximal 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen den Einzelelementen beträgt mindestens 2,0 m. Die maximal zulässige Höhe über der Straßenoberkante beträgt 1,0 m.

9.5 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

9.6 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nur bis maximal 10 cm über die Geländeoberkante herausragen.

9.7 Zwischen Oberkante Gelände bzw. Zaunsockel und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere).

40. Behälter für Abfallbeseitigung, Elektroanschlusskästen
Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden. Freistehende Elektrokästen der IAW und Verteilerkästen der Deutschen Bundespost sind unzulässig.

41. BAUSTOFFE UND FARBEN
41.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffällige unruhige Putzstrukturen und schwarzer Holzrost sind unzulässig. Alle Seiten sind in der gleichen Farbe zu halten.

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

42. FENSTER- UND TÜRFÜHRUNGEN
42.1 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 Fensterformen sind zu vermeiden.

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

C. HINWEISE

1. Information zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherr werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregnerisiken 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 SMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkregnerisiken in der Bauleitplanung hinweisen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/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 Binnenentwässerung nicht zulässig.

2. 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 § 20 BauGB) ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichen 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. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Ablage 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.

3. 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 Mühlhof am Inn – untere Naturschutzbehörde herzustellen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

4. Telekommunikationslinien:
Die sich im Geltungsbereich befindenden Telekommunikationslinien der Telekom und bayernwerk netz 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. Biotop:
Auf dem Flurstück 70/6 befindet sich das Biotop „Graben mit z. T. stehendem Wasser und Verlandungsvegetation westlich von Oberflossing“ mit der Biotophaupt Nr. 7741-1079 und der Biotopteilflächen Nr. 7741-1079-003. Es handelt sich dabei um ein Hauptbiotoptyp: Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (40 %) und die weiteren Biotoptypen: Großsümpfe / kein LRT (40 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear (20 %). Somit sind 40 % der Fläche mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG. Beeinträchtigungen am Biotop sind zu vermeiden

6. Starkniederschläge:
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sollten diese ebenfalls so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

7. Informationen zu Hochwasser:
Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA 102 zu achten.
Bauwasserhaltung:
Sollte aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstandes im Zuge der Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Baubeginn im Landratsamt Mühlhof a. Inn zu beantragen.

8. Informationen zum Grundwasser:
Etwa 250 m südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Brunnen zur Förderung von Grundwasser. Hierbei beträgt der Grundwasserflurabstand etwa 2,25 m.

9. Bodendenkmalpflegerische Belange:
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Satzung der Gemeinde Polling für die 2. Änderung des Bebauungsplans „OBERFLOSSING - HEISTINGER FELD“

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 Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bauunterschiedsverordnung (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**.

Verfahrensvermerke Beschlussfähiges 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. 09.04.2024

Entwurfsverfasser: Anghuber + Partner GmbH Marktplatz 2/3 84550 Kraibitz T. 0 89 38... 98 28 74-0 F. 0 89 38... 95 18 10	Angliher + Partner GmbH Polling
Andreas Reithmeier Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner	Lorenz Kronberger 1. Bürgermeister