

# LANDRATSAMT MÜHLDFORF A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühlendorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 h
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

## Abdruck

Mühlendorf a. Inn, 18.04.2000

Landratsamt Mühlendorf a. Inn  
Postfach 409, 84446 Mühlendorf a. Inn

Gemeinde  
Polling

84570 Polling

### Bauleitplanung;

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich "Ehring entlang der B 12" der Gemeinde Polling  
hier: Genehmigungsverfahren

Ihr Zeichen: I-610      Ihr Schreiben vom: 02.03.2000

Anlagen: 1 Satzung mit Textteil und Begründung  
i.d.F. vom 17.02.2000  
2 Heftungen Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn erläßt folgenden

## Bescheid:

Die am 17.02.2000 beschlossene 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich "Ehring entlang der B 12" wird in der Planfassung vom 17.02.2000 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB genehmigt.

### Gründe:

Die Außenbereichssatzung unterliegt der Genehmigungspflicht des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB. Zuständig ist das Landratsamt Mühlendorf a. Inn (§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBau).

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren

.....

505 001

für die Außenbereichssatzung ordnungsgemäß durchgeführt wurde und die Satzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Polling vereinbar ist.

Verfahrensrechtliche und materiellrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Das Verfahren darf mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo die Außenbereichssatzung eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Genehmigungsvermerk anbringen. Dazu sind vier Satzungen mit Textteil und Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

#### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung **K l a g e** erhoben werden.

Die Klage ist beim Bayerischen Verwaltungsgericht München, 80335 München, Bayerstraße 30 (Briefanschrift: Bayer. Verwaltungsgericht München, Postfach 20 05 43, 80005 München), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erheben.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I.A.  
gez.  
Hoch  
Reg.-Rat

in Abdruck an:  
Sachgebiet 36/2 mit 1 Satzung  
im Hause  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

# Bekanntmachung

über die  Aufstellung  Änderung  Ergänzung einer städtebaulichen Satzung  
(Außenbereichssatzung)

I.

Der  Stadtrat  Marktgemeinderat  Gemeinderat

der/des  Gemeinde Polling hat am 17.02.2000

für das Gebiet Ehring entlang der B 12

eine städtebauliche Satzung nach  § 34 Abs. 4 BauGB  § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Diese Satzung

ist ~~XXX~~ ist / vom Landratsamt Mühldorf a. Inn  
(Genehmigungsbehörde)

mit Schreiben vom 18.04.2000 Nr. 61-610/2 Sg. 35/4 h  
genehmigt worden (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

gilt als genehmigt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Die Satzung i. d. F. vom 17.02.2000 liegt  samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung  
 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling,  
Monhamer Weg 1, Polling

Zimmer Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden auf Dauer öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches – BauGB – wird auf folgendes hingewiesen:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften wird unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Stadt/Marktgemeinde/Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Stadt/Marktgemeinde/Gemeinde geltend gemacht worden sind.

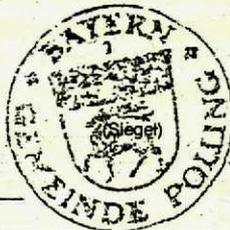
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Des weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

Polling, 25.04.2000

Ort, Datum



Gemeinde Polling

Stadt – Marktgemeinde – Gemeinde

*Schmidbauer*

Schmidbauer, 2. Bürgermeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 27.04.2000 Die städtebauliche Satzung

Abgenommen am 30.05.2000 ist somit am in Kraft getreten.

Polling, 30.05.2000 Verwaltungsgemeinschaft Polling

Ort, Datum

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG**  
**FÜR EHRING ENTLANG DER B 12**

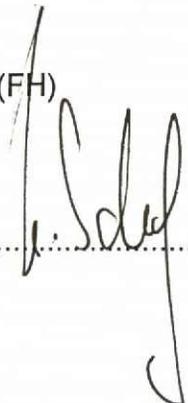
Plangebiet: **Ehring entlang der B 12**  
Gemeinde Polling

Planverfasser: **Wolfgang Scholz**  
Architekt, Dipl.Ing.(FH)  
Lexstrasse 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax: 08633/6223

Auf Wunsch der Besitzer der zu bebauenden Grundstücke wird eine Erweiterung der Außenbereichssatzung für dieses Gebiet erlassen um den Bau von Wohnhäusern zu ermöglichen.

Polling, den 17.02.2000

Planverfasser:  
**Wolfgang Scholz**  
Architekt, Dipl.Ing. (FH)  
Lexstrasse 4  
84570 Polling

  
.....

Polling, den 17. Feb. 2000

Gemeinde Polling  
Liebl, 1. Bürgermeister

  
.....



**1. Satzung**  
**zur Änderung der Satzung**  
**über**  
**die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im**  
**Außenbereich**  
**Ehring entlang der B 12**  
**vom 17. Februar 2000**

---

Auf Grund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) erlässt die Gemeinde Polling nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Mühldorf a. Inn für die Ortschaft Ehring entlang der B 12 folgende Außenbereichssatzung:

**§ 1**

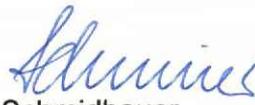
Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich Ehring entlang der B 12 der Gemarkung Polling werden gemäß des beigefügten Lageplanes (M = 1 : 1000) erweitert. Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

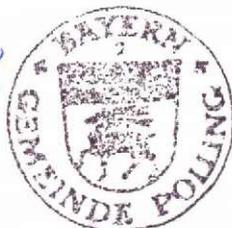
**§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Polling, den 25. April 2000

Gemeinde Polling

  
Schmidbauer  
2. Bürgermeister



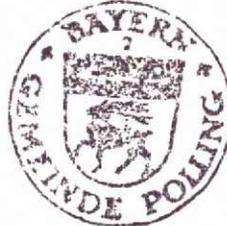
## Verfahrensvermerke:

### Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Polling hat in der Sitzung vom 21.10.1999 den Erlass der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Ehring entlang der B 12 beschlossen.

Polling, 03.11.1999

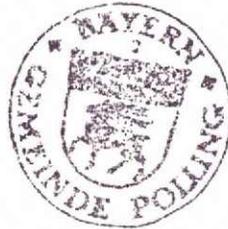


Liebl  
1. Bürgermeister

#### 2. Auslegung

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.12.1999 bis 28.01.2000 gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, 03.02.2000



Liebl  
1. Bürgermeister

#### 3. Satzung

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2000 die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Ehring entlang der B 12 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Polling, 25.02.2000

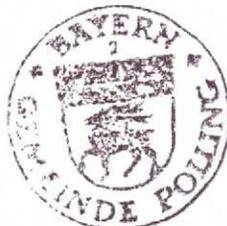


Liebl  
1. Bürgermeister

#### 4. Vorlage an das Landratsamt

Die Gemeinde Polling hat die o.g. Satzung am 02.03.2000 nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Polling, 02.03.2000



Liebl  
1. Bürgermeister

## 5. Genehmigung

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 18.04.2000 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 h wurde die Genehmigung erteilt.

Mühldorf a. Inn, 14.06.2000



Rambold, Landrat

## 6. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Anschlag an die Amtstafel am 27.04.2000. Die o.g. Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der o.g. Satzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die o.g. Satzung ist mit der Bekanntmachung am 27.04.2000 rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, 30.05.2000



Liebl  
1. Bürgermeister

Gemeinde Polling

# ERWEITERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

FÜR EHRING ENTLANG DER B 12

## INHALT:

● FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

● FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

LAGEPLAN 1 : 1000

Fertigungsdatum:

Entwurf am 21.10.1999  
geändert am 16.12.1999  
geändert am 17.02.2000

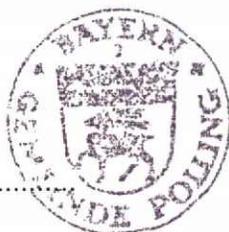
● Planverfasser

**Wolfgang Scholz**  
Architekt, Dipl.Ing.(FH)  
Lexstrasse 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax: 08633/6223

Polling, 17.02.2000

*Liebl*

Gemeinde Polling  
Liebl, 1. Bürgermeister



Planverfasser

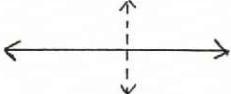


## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

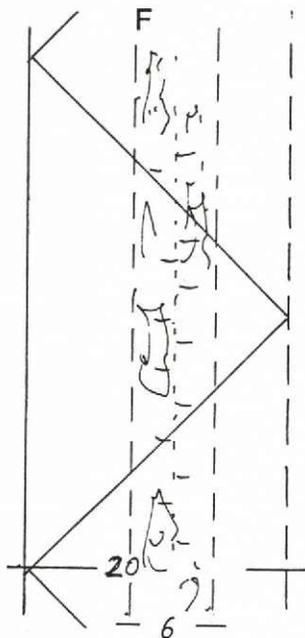
SD	Satteldach
DN	Anpassen an die umliegende Bebauung
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 2. BAUWEISE; BAUGRENZEN

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenzen
	vorgeschlagene Firstrichtung

### 3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Ga	Flächen für Garagen
	Zufahrt zu den Garagen als privater Stellplatz Mindestlänge des Stauraumes, 5,0 m
TR	Trafostation



Fuß- und Radweg

anbaufreie Zone ( 20 m )

Im Bereich der anbaufreien Zone wird ein Erdwall errichtet mit Anpflanzung von heimischen Sträuchern. Die Mitte des Erwalls ( Dammkrone ) soll mit der Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1500/3 identisch sein.



### Festsetzungen durch Text

1.    **II**    2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
2.    Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen ( Seitenverhältnis mind. 5 : 4 )
3.    Maximale Wandhöhe:   **6,00 m**
4.    Bei den neu zu erstellenden Gebäuden wird eine max. Nutzung von 2 WE / Parzelle festgesetzt.
5.    Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
6.    Die Dachneigung ist der umliegenden Bebauung anzupassen.
7.    Es sind nur Satteldächer zugelassen.  
Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.  
Der First muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen.
8.    Dachüberstände  
Am Ortgang sind **max. 0,8 m** und an der Traufe **max. 1,0 m** erlaubt.  
Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.

9. Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Die max. Wandhöhe im Mittel wird an der Grundstücksgrenze auf 3,0 m festgesetzt. ( gem. Art. 7, Abs. 4 BayBO )
10. Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der Stadtwerke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
11. Die Zufahrt zu den Garagen darf nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Oberfläche zu verwenden.
12. a) Entlang der Bundesstraße B 12 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „ Schallschutz im Städtebau “ für Dorfgebiete bzw. Außenbereiche von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um bis zu 7,2 dB (A) tags und 9,8 dB (A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der B 12 so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur B 12 abgewandten Seite angeordnet sind.  
  
b) Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. a) nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur B 12 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „ Schallschutz bei Fenstern “ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und -entlüftungsanlage vorgesehen ist.
13. Die anbaufreie Zone ( 20 m ) kann für die Erstellung von Garagen auf 15 m reduziert werden.
14. Die Mitte des Erwalls ( Dammkrone ) soll mit der Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1500/3 identisch sein.

## Hinweise

### 1. Planzeichen

2

Parzellen-Nummer

-----

Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

- 2 -

Maßangabe in Meter

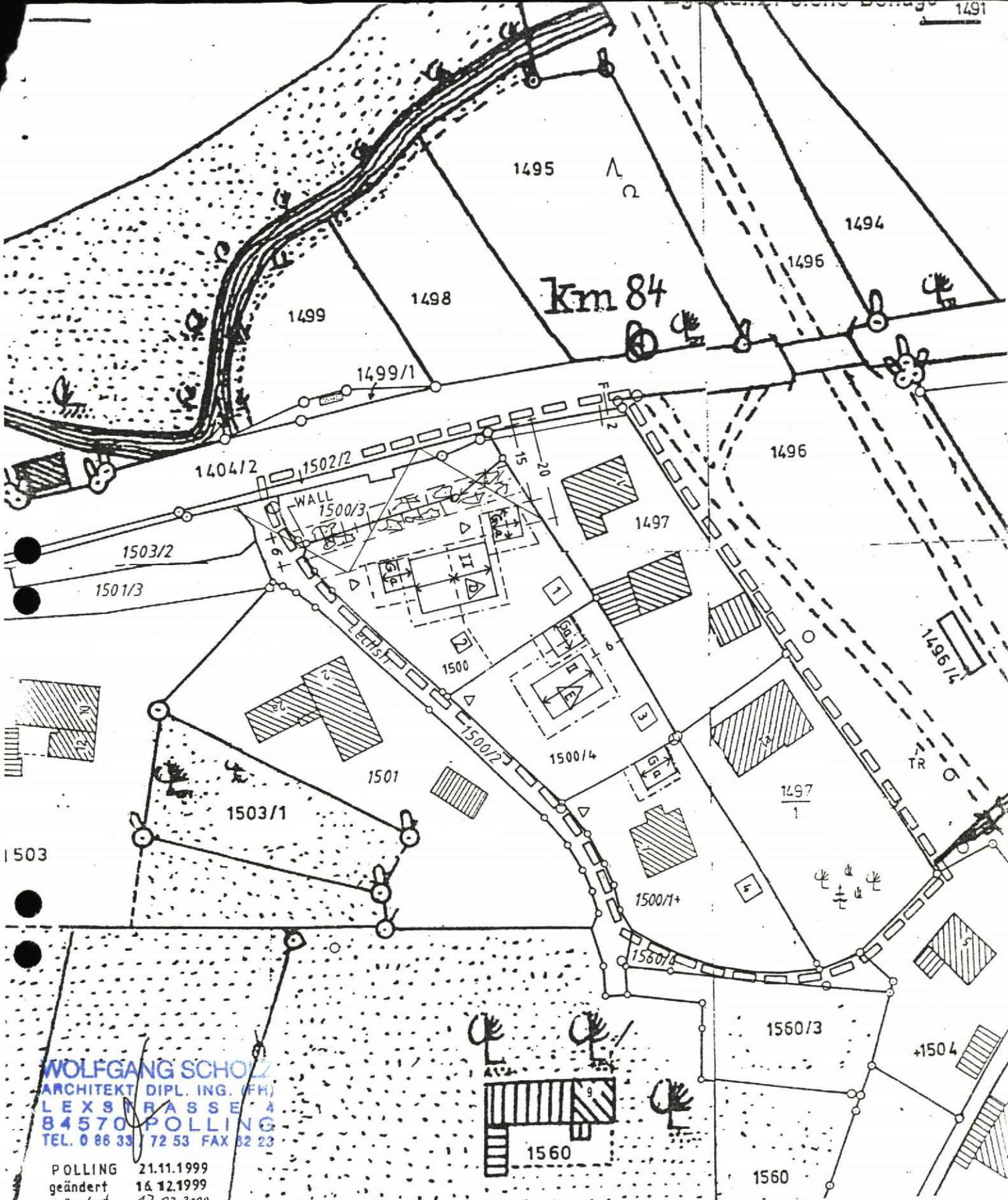


vorgeschlagene Baukörper

### 2. Text

1. Die Planung und Ausführung für den Kanalbau wird voraussichtlich im Jahre 2004 erfolgen.  
Bis zur Erstellung des Kanals müssen bei allen Neubauten Kleinkläranlagen als Übergangslösung vorgesehen werden.  
Nach Kanalerstellung ist der Anschluß an diesen zwingend.
2. Die Grundstücke liegen nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in einem ehemaligen Überschwemmungsbereich, welcher nun Hochwasserfreigelegt ist. In Katastrophenfällen muß mit Überschwemmungen und sonstigen Hochwassereinflüssen gerechnet werden.
3. Die Gebäude sind gegen Grund- bzw. Schichtenwasser und Oberflächenwasser zu sichern. Es wird bei einer Unterkellerung der Gebäude empfohlen, diese bis zur Straßenoberkante wasserdicht auszuführen.

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben!  
Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.



**WOLFGANG SCHOLZ**  
 ARCHITEKT (DIPL. ING. (FH))  
 LEXSTRASSE 4  
 84570 POLLING  
 TEL. 0 86 33 72 53 FAX 82 23

POLLING 21.11.1999  
 geändert 16.12.1999  
 geändert 17.02.2000

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**

Ausschnitt aus der Flurkarte

NO 5-32.2.3.7.8

Maßstab 1 : 1000

Mühldorf, den 26.10.99

Vergrößerung aus 1 : 5000 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Vermessungsamt Mühldorf

Gemarkung Polling

I. A.

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Verfügbungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Brandl  
 Brandl  
 Techn. Amtsinspektor

