

# Bekanntmachung

der Gemeinde Polling  
über den

## Beschluss der 2. vereinfachten Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Ehring entlang der B12“

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 16.03.2017 die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Ehring entlang der B12“ i.d.F. vom 19.01.2017 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.

Das Plangebiet der Satzung befindet sich im Gemeindeteil „Ehring“ und wird begrenzt von der „Traunstraße“ und „Lechstraße“ und betrifft die Flurnummern 1503 und 1503/1 der Gemarkung Polling. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die Satzung und seine Begründung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer-Nr. 15 zu den Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

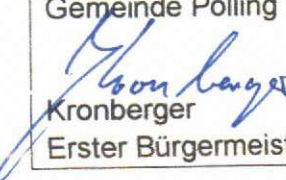
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Polling geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Polling, 15.05.2017

Gemeinde Polling

  
Kronberger  
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

Abgenommen am:

Polling, 27.06.17  
Ort, Datum

27. JUNI 2017  
Unterschrift

Gemeinde Polling

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## FÜR EHRING ENTLANG DER B 12

### INHALT:

Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen durch Text

Lageplan 1 : 1000

Fertigungsdatum:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Entwurf           | 6.09.1998  |
| Satzung           | 19.11.1998 |
| 1. Änderung       | 17.02.2000 |
| 2. Änderung       | 19.01.2017 |
| Satzungsbeschluss | 16.03.2017 |

Planverfasser

Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Kaspersbach 50  
84307 Eggenfelden  
Tel.: 08721/507779  
Mobil: 0171/1217208  
e-mail: [scholz-wolfgang@t-online.de](mailto:scholz-wolfgang@t-online.de)

Polling, 16. MRZ. 2017

  
Kronberger  
1. Bürgermeister



Eggenfelden, 19.01.2017

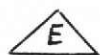


## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|    |                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------|
| SD | Satteldach                                                             |
| DN | Dachneigung anpassen an die umliegende Bebauung                        |
| I  | 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze<br>Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss |

### 2. BAUWEISE; BAUGRENZEN



Nur Einzelhäuser zulässig

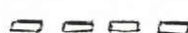


Baugrenzen



vorgeschlagene Firstrichtung

### 3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



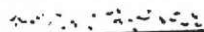
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Ga

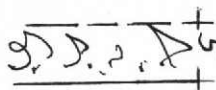
Flächen für Garagen



Zufahrt zu den Garagen  
als privater Stellplatz  
Mindestlänge des Stauraumes, 5,0 m



Straßenbegleitgrün, privat  
Breite 0,5 m



Für die Randeingrünung ( Abschluss nach Süden, 5 m Breite )  
werden heimische Sträucher bzw. Obstgehölze

*M. Kronberger*

Kronberger  
1. Bürgermeister





## Festsetzungen durch Text

1. I 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze  
Dachgeschoss nicht als Vollgeschoß
2. Der Grundriss des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen ( Seitenverhältnis mind. 5 : 4 )
3. Maximale Wandhöhe : **4,75 m**
4. Für die Wohngebäude wird eine **max. Länge von 15 m** festgesetzt
5. Bei den neu zu erstellenden Gebäuden wird eine max. Nutzung von 2 WE / Parzelle festgesetzt.
6. 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.
7. Die Dachneigung ist der umliegenden Bebauung anzupassen.
8. Es sind nur Satteldächer zugelassen.  
Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.  
Der First muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen
9. Dachüberstände  
Am Ortsgang sind **max. 0,8 m** und an der Traufe **max. 1,0 m** erlaubt.  
Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
10. Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden.  
Außnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden.  
Die max. Wandhöhe im Mittel wird an der Grundstücksgrenze auf 3,0 m festgesetzt.  
Die Länge der Garage auf Parzelle 1 darf in Nord – Süd – Richtung nicht mehr als 12,0 m betragen.  
Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der Isar-Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
11. Die Zufahrt zu den Garagen darf nicht asphaltiert werden, außer bei Fl.-Nr. 1562/7 und 1562/8.  
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.

*Kronberger*

Kronberger  
1. Bürgermeister



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.

c) Die Belange des Immissionsschutzes sind für die Parzelle 1 im Bezug zur westlich gelegenen Gaststätte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.

13. Die Randeingrünung im Bereich des Biotops ist mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn -untere Naturschutzbehörde- abzusprechen.

14. Das an der Süd-Ost-Grenze des Geltungsbereiches eingezeichnete Biotop ( Biotop Nr. 7741-1099-005 ) ist gesetzlich geschützt.  
Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nicht zulässig ( § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG )

15. Die südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Baumgruppe aus 3 Birken ( Parzelle 4 ) verfügt über einen hohen Wert für das Landschaftsbild und ist als zu erhaltend einzustufen. Ist ein Erhalt der Baumgruppe nicht möglich, so sind mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn untere Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Kompensation ( z.B. Ersatzanpflanzung ) für den entstehenden Eingriff in das Landschaftsbild festzusetzen ( § 15 Abs. 1 BNatSchG )

*Th. Kr.*

Kronberger  
1. Bürgermeister



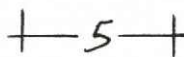


## Hinweise

### Planzeichen

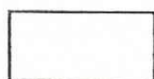


Parzellen – Nummer

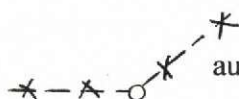


Maßangabe in Meter

— — — — — Vorschlag zur Teilung der Grundstücke



vorgeschlagener Baukörper



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

### Text

1. Die Planung und Ausführung für den Kanalbau wird voraussichtlich im Jahr 2004 erfolgen. Der Kanalanschluss ist inzwischen vorhanden.
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.
4. Die Zufahrt ( Fl.-Nr. 1562/5 ) zu den Parzellen 1 – 3 muss nach Norden verlegt werden.

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

  
Kronberger  
1. Bürgermeister









# Verfahrensvermerke

## Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **19.01.2017** die Zweite Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich „Ehring entlang der B 12“ beschlossen.

Polling, den...19.01.2017.....



  
Kronberger, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Zweiten Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich „Ehring entlang der B 12“ wurde in der Fassung vom **16.01.2017** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.02.2017** bis einschließlich **15.03.2017** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **06.02.2017** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Polling, den..16.03.2017.....



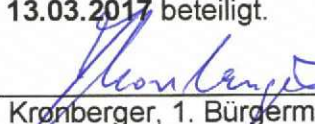
  
Kronberger, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Zweiten Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich „Ehring entlang der B 12“ in der Fassung vom **16.01.2017** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.02.2017** bis einschließlich **13.03.2017** beteiligt.

Polling, den..16.03.2017 .....



  
Kronberger, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **16.03.2017** die Zweite Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich „Ehring entlang der B 12“ in der Fassung vom 19.01.2017 beschlossen.

Polling, den..22.03.2017.....

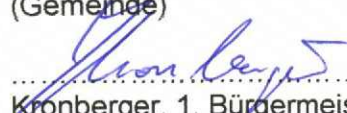


  
Kronberger, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Polling

...22.03.2017....., den.....  
(Gemeinde)

  
Kronberger, 1. Bürgermeister





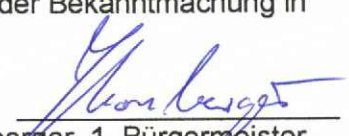
## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **16.05.2017**. Die Zweite Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich „Ehring entlang der B 12“ 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Zweite Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich „Ehring entlang der B 12“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, den...27.06.2017....



  
Kronberger, 1. Bürgermeister