

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  II Zahl der möglichen Vollgeschoss
-  GA Garagenanordnung
-  9 Massangaben in Metern (ab der bestehenden Fahrbahnkante der B12 ist eine 20 m Breite anlagenfrei Zone einzuhalten)
-  Firstrichtung
-  Neue geplante Zufahrt zu den Flurnummern 1588/3 und 1592/2, siehe auch Bebauungsplan für das "Gewerbegebiet Ehring an der B12"
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

**B. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung

für die 3 neu geplanten Wohngebäude wird eine

zulässige Grundfläche (GR) von 180 m<sup>2</sup> und eine  
zulässige Geschossfläche (GF) von 360 m<sup>2</sup>  
festgeschrieben

Pro neu zu planendes Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind nicht zugelassen.

2. Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen bestimmt

3. Sonstige textliche Festsetzungen

3.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt an der höchsten Stelle: 6.00 m

4.0 Entwässerung

Oberflächenwasser wird nach den Massgaben NWFreiV erlaubnisfrei versickert  
Bei den 3 neu geplanten Gebäuden wird die Hauswasserentwässerung über Kleinkläranlagen mit biologischer Stufe nach dem Stand der Technik gesichert

5.0 Immissionsschutz

5.1 Entlang der Bundesstrasse B12 werden im Abstand bis zu 85 m zur Strasse an den Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Aussenbereiche von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um über 4 dB(A) überschritten. Deshalb sind die Gebäude in diesem Bereich so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur B12 abgewandten Seite angeordnet sind.

5.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr.5.1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur B12 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.

**Hinweis zum Immissionsschutz**

Entlang der Bundesstrasse 12 werden im Abstand von 85 m und 160 m von der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Außenbereiche von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung-16.BImSchV) nicht überschritten werden.

**VERFAHRENSHINWEISE**

Erlass einer Satzung nach §35 Abs.6 BauGB

hier zwischen

B12 und Innau, Gemeinde Polling

**1. Ausstellungsbuchschluss**

Die Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 20.2.2003 den Erlass der Aussenbereichssatzung zwischen der B12 und Innau beschlossen

Ort, den 26. Feb. 2003



Name, 1. Bürgermeister

**2. Auslegung**

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.3. bis 07.4.03 gem. §13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Ort, den 14. April 2003



Name, 1. Bürgermeister

**3. Satzung**

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.4.03 die Satzung gemäss §10, Abs.1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen

Ort, den 30. April 2003



Name, 1. Bürgermeister

**4. Vorlage an das Landratsamt**

Die Gemeinde Polling hat die Aussenbereichssatzung am 12.5.03 nach §35, Abs.5 BauGB zur Genehmigung vorgelegt

Ort, den 12. Mai 2003

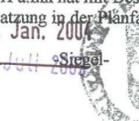


Name, 1. Bürgermeister

**5. Genehmigung**

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 07.7.03 Az. 61-610 die Genehmigung der Satzung in der Fassung vom 24.4.03 erteilt.

Mühldorf a. Inn, den 14. Juli 2003



Huber, Landrat

**6. Bekanntmachung**

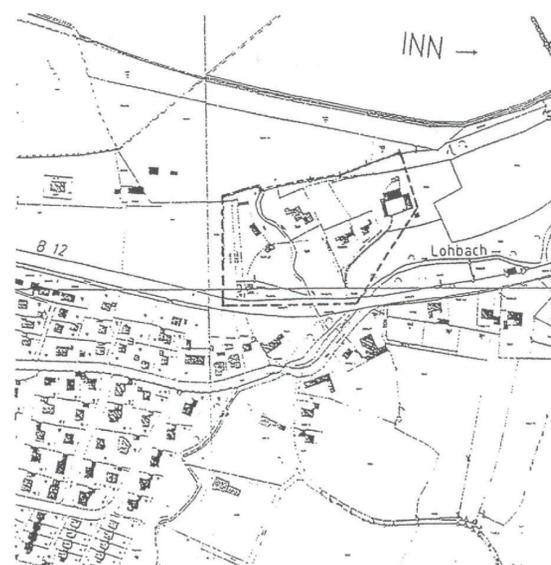
Die Bekanntmachung nach §10, Abs. 3 BauGB erfolgte durch Anschlag an die Amtstafel am 17.7.03. Die Aussenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Aussenbereichssatzung 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 Aussenbereichssatzung ist mit Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§10, Abs.3, Satz 4 BauGB)

Ort, den 19. Aug. 2003



Name, 1. Bürgermeister

**Aussenbereichssatzung  
in Ehring  
zwischen B12 und Innau**



Masstab 1:1000

Entwurf 10.2.2003  
geändert und ergänzt 24.4.2003

Entwurfsverfasser:  
Architekt Dipl.-Ing.  
Ingo Niller  
Rosenstr.19  
84513 Töging



Tel:08631/7818



## Satzung

über  
die erleichterte Zulässigkeit  
von Vorhaben  
im Aussenbereich in Ehring  
zwischen  
**B12 und Innau**  
Gemeinde Polling

vom 24.4.2003

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 Mühlendorf a. Inn zwischen der „**B12 und Innau**“ folgende Aussenbereichssatzung.

### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Aussenbereich zwischen der B12 und Innau der Gemarkung Polling werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Der Lageplan, sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Im Geltungsbereich sind drei neue Wohnhäuser, wie gezeichnet, zulässig. Die Kanalisation ist durch Kleinkläranlagen mit biologischer Stufe nach dem Stand der Technik zu sichern

### § 3

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB
2. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegeng gehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft

Polling, den 14. Juli 2003



Liebl  
1. Bürgermeister



## Bekanntmachung

über die  Aufstellung  Änderung  Ergänzung einer städtebaulichen Satzung

I.

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat am **24.04.2003** für das Gebiet in **Ehring zwischen B 12 und Innau** eine städtebauliche Satzung nach  § 34 Abs. 4 BauGB  § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Diese Satzung

ist vom **Landratsamt Mühldorf a. Inn** mit Schreiben vom **07.07.2003** 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 **24.04.2003** liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im **Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15**, 1. Stock, auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden 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 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 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 Genehmigungsauflagen und Hinweise wird verwiesen.

Polling, 14.07.2003



Gemeinde Polling

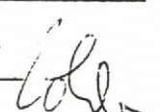
  
.....  
Liebl, 1. Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 14.07.2003

Abgenommen am 17.08.2003

Polling, 19.08.2003

  
Verwaltungsgemeinschaft Polling

Die städtebauliche Satzung ist somit

am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

## Genehmigungsaufgaben

**zur Bekanntmachung über die Aufstellung  
einer städtebaulichen Satzung  
für das Gebiet in Ehring zwischen B 12 und Innau vom 14.07.2003**

1. Das Datum der Satzung ist vom 28.01.2003 in den 24.04.2003 zu ändern.
2. In § 4 der Satzung ist das Wort „nach“ zu streichen.
3. Der Hinweis zum Immissionsschutz ist unter Punkt 5.0 der Satzung noch mitaufzunehmen.

## Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde  
Polling

84570 Polling

**Bauleitplanung;  
Erlass einer Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in Ehring zwischen B 12 und Innau der Gemeinde Polling hier: Genehmigungsverfahren**

Anlagen: 1 Satzung i.d.F. vom 24.04.2003  
1 Heftung Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erlässt folgenden

### Bescheid:

Die am 24.04.2003 beschlossene Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in Ehring zwischen B 12 und Innau der Gemeinde Polling (Planfassung vom 10.02.2003 mit Änderungsvermerk vom 24.04.2003) wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB genehmigt, sofern folgende Auflagen beachtet werden:

### Auflagen:

1. Das Datum der Satzung ist vom 28.01.2003 in den 24.04.2003 zu ändern.
2. In § 4 der Satzung ist das Wort „nach“ zu streichen.
3. Der Hinweis zum Immissionsschutz ist unter Punkt 5.0 der Satzung noch mitaufzunehmen.

Mühldorf a. Inn,  
07.07.2003

Aktenzeichen:  
61-610/2 Sg. 35/4 h

Ansprechpartner:  
Herr Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
(08631) 699-336

Telefax:  
(08631) 699-699

Zimmer-Nr.: 255

E-Mail:  
klaus.heimerl  
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:

Töginger Str. 18  
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0  
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten  
Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr  
Do. 14.00-16.00 Uhr

Bankverbindung:  
Kreissparkasse  
Mühldorf a. Inn  
BLZ 711 510 20  
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

### Gründe:

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

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren für die Satzung ordnungsgemäß durchgeführt wurde.  
Verfahrensrechtliche und materielle Fehler wurden nicht festgestellt.

Die Auflage 1 dient der Rechtsklarheit, da der Satzungsbeschluss am 24.04.2003 gefasst wurde. Die Auflage 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2003 wurde festgelegt, dass die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise in die Satzung mitaufgenommen werden sollen. Dies ist bisher noch nicht geschehen und soll durch Auflage 3 nachgeholt werden.

Die Auflagen können von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden, ein nochmaliger Gemeinderatsbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

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

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München in 80335 München, Bayerstr. 30 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand 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 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Hoch  
O.Reg.Rat

in Abdruck an:  
Sachgebiet 36/2  
im Hause

mit 1 Satzung i.d.F. vom 24.04.2003

zur Kenntnisnahme