

# GEMEINDE POLLING

## A Bebauungsplan

Bebauungsplan

Am Grünbach

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  z.B. 2 Vollgeschoße
-  Einzelhäuser
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Besonders zu gestaltende Platzfläche
-  Fußweg /Fußgängerbereich
-  Multifunktionsstreifen
-  Stellplatz nach §12 BauNVO
-  Ein-/Ausfahrt
-  zu pflanzender Baum 1. oder 2. Wuchsordnung
-  Zu pflanzende Sträucher
-  Private Grünfläche, Obstwiese landwirtschaftlich genutzt
-  Öffentliche Grünfläche
-  Bereich mit Nutzungsbeschränkungen
-  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

### Hinweise (C1)

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Vermaßung in m
-  Flurnummer
-  Sichtdreieck
-  Pflanzempfehlung Laubbaum
-  Baumbestand

Gefertigt: 16.07.2020

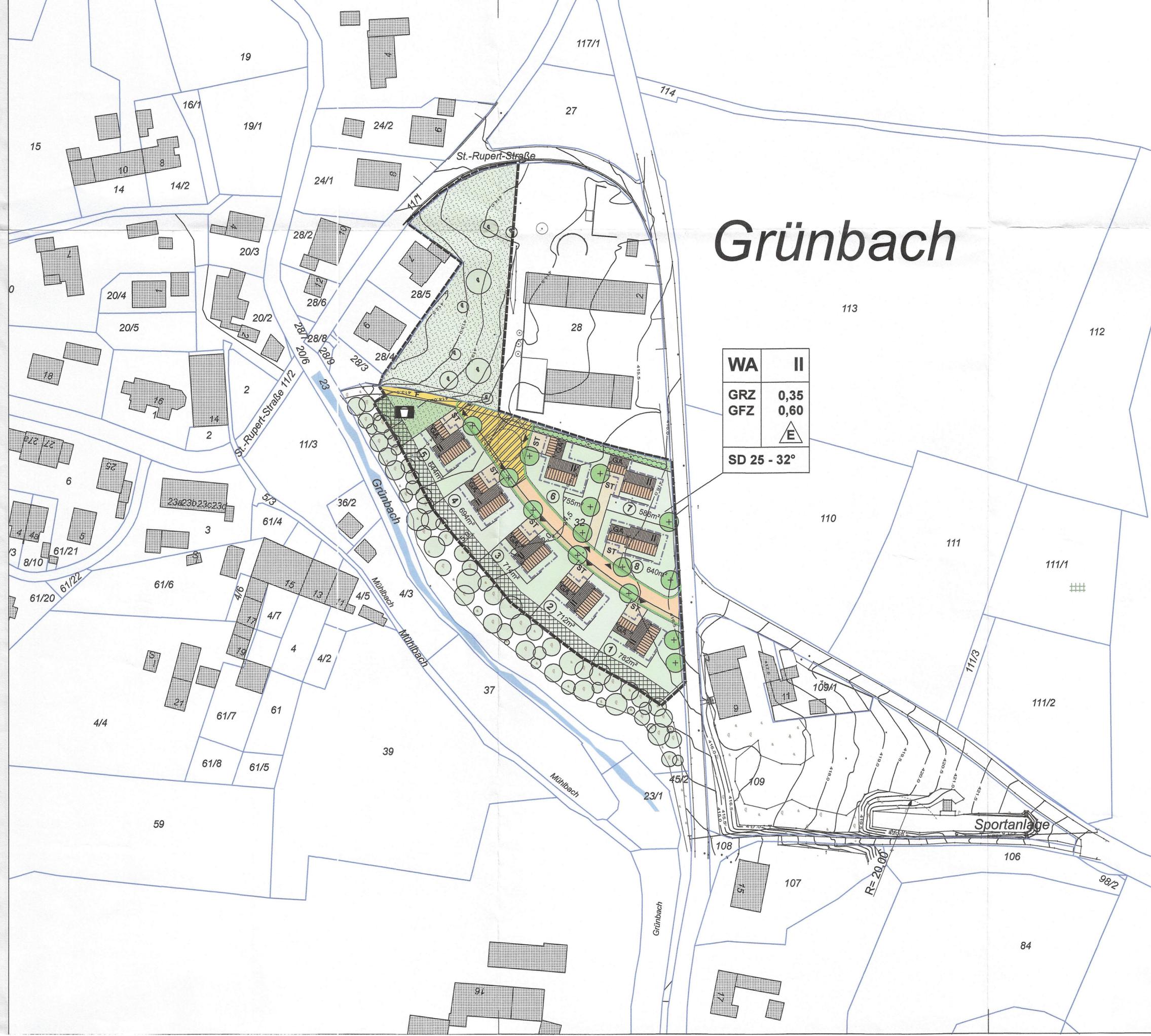
Geändert: 15.10.2020

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 3  
84140 Gangkofen  
Tel. 08722/96997-0  
Fax. 08722/96997-1




M 1:1000



# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan „Am Grünbach“

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13b BauGB

- A Bebauungsplan
  - B 1 Festsetzungen durch Zeichen
  - B 2 Festsetzungen durch Text
  - C 1 Hinweise durch Zeichen
  - C 2 Hinweise durch Text
- Begründung

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

### Satzung



Gefertigt: 16.07.20

Geändert: 15.10.20

---

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: info@architekt-bichler.de

## B 2 Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 28 und 32, Gemarkung Grünbach.

### 2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:  
**WA Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 BauNVO). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,35
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60
zulässige Dachformen	Dachneigung (DN)
Satteldach	SD 25° - 32°
Wandhöhe Wohnhaus II	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus E+D	4,80m
mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m
Firsthöhe Wohnhaus II	9,00m

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Baustelle nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 3.3 Firstrichtung der Hauptgebäude:  
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite, in Gebäudeachse auszurichten.
- 3.4 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6.
- 3.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO  
 ST Stellplätze § 12 BauNVO

### 5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1 WA Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.
- 5.2 Je Wohnung ist ein Stellplatz nach § 12 BauNVO in einer Garage oder einem Carport nachzuweisen.

## 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 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.
- 6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 7.1 Baukörper
  - 7.1.1 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und bestehender Starkregenisiken wird empfohlen das Gebäude bis zu einer Höhe von 25cm über der das Baugrundstück erschließenden Straße wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für sämtliche Öffnungen (Fenster, Zugänge, Schächte, etc.) und Installationsdurchführungen.
- 7.2 Dachflächen
  - 7.2.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
  - 7.2.2 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
  - 7.2.3 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
  - 7.2.4 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 2,0 m festgesetzt.
  - 7.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 7.2.6 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. First- und traufgleiche Quergiebel sind unzulässig
  - 7.2.7 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
  - 7.2.8 Dachüberstand: An Ortgang und Traufe sind max. 1,0 m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von max. 1,3 m zulässig.
  - 7.2.9 Dacheindeckung: Ziegel- oder Betonsteindeckung, matt, in Rot- Braun- oder Grautönen.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
  - 7.3.1 Wandhöhen sind ab Oberkante der Erdgeschossrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen. Bei Höhensprüngen ist die am tiefsten liegende Teilfläche maßgebend.
  - 7.3.2 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
  - 7.3.3 Stützmauern sind unzulässig.
- 7.4 Garagen und Nebengebäude:
  - 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
  - 7.4.2 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
  - 7.4.3 Garagen sind auch mit begrüntem Flachdach zulässig.
  - 7.4.4 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,0 m vorzusehen.
  - 7.4.5 Garten- u. Gewächshäuser bis zu einem Rauminhalt von 75 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 7.5 Solaranlagen
- 7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.6 Einfriedungen
- 7.6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune straßenseitig um 0,5m zurückzusetzen und auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Der Streifen außerhalb der Einfriedung ist zu begrünen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 7.6.2 Einfriedungen an Straßen sind als offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.
- 7.6.3 Geschlossene Einfriedungsmauern, bzw. Gabionenwände sind nur zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig Die Einzellänge beträgt maximal 3,0 m. Der Abstand zwischen den Einzelementen beträgt mindestens 2,0 m. Die maximal zulässige Höhe über der Straßenoberkante beträgt 1,0 m.
- 7.6.4 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.6.5 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien sind nur zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig und dürfen nur bis maximal 10 cm über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.6.6 Zwischen Oberkante Gelände bzw. Zaunsockel und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- 7.6.7 Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der Bayernwerk AG sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.
- 7.7 Verkehrsflächen
- 7.7.1 Multifunktionsstreifen: Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrasen, versickerungsfähiges Betonpflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker).

## 8 Grünordnung

- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
 

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Verkehrsschäden oder Sonnenbrand) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- 8.2 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz
 

Die Grünfläche ist als naturnahe Spielanlage zu gestalten. Die Festsetzungen unter Pkt. 8.3 sind zu beachten.
- 8.3 Zu pflanzende Straßenbäume
 

Im Straßenraum sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Einzelbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage (bis zu 1 m) sind möglich.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata:	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

- 8.4 Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen  
Die Flächen sind als Dauergrünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind für Unterhaltsarbeiten am Grünbach frei und befahrbar zu halten.  
Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Zaunanlagen
  - jegliche Einbauten wie Gartenhäuschen, Stufenanlagen, Terrassierungen,
  - Komposthaufen, Bänke etc.
  - jegliche Bepflanzung
  - jegliche Materialablagerungen (z.B. Baustoffe, Brennholz, Schnittgut, Asthaufen etc.)
  - Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 8.5 Private Grünflächen
- 8.5.1 Allgemeines Pflanzgebot  
Auf jedem Privatgrundstück ist je angefangene 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm, 3 verpflanzt, m.Db., 12-14 cm; bei Obstbäumen: Hochstamm
- 8.5.2 Befestigung  
Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Überschüssiges Abflusswasser ist seitlich auf privaten Vegetationsflächen zu versickern.
- 8.5.3 Die nicht bebauten und befestigten Privatflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist unzulässig.
- 9 Wasserwirtschaft**
- 9.1 Niederschlagswasser Privatgrund  
Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Wegen des hohen Grundwasserstandes sind keine Sickerschächte zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser kann über Sickermulden oder oberflächennahe Rigolen versickert werden. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) sind dabei zu beachten.
- 9.2 Nutzung von Niederschlagswasser  
Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.
- 10 Thermische Nutzung des Untergrundes**
- 10.1 Eine thermische Nutzung des vorhandenen oberflächennahen Grundwasservorkommens mittels Grundwasserwärmepumpenanlagen ist zulässig.
- 10.2 Erdwärme-Sondenanlagen als geschlossene, tiefgründende Systeme sind unzulässig.
- 10.3 Erdwärme-Kollektorbauformen als geschlossene, erdverlegte, flachgründende Systeme sind zulässig.

## C 2 Hinweise durch Text

### Nutzungsschema:

<b>WA</b>	<b>II</b>	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse
<b>GRZ</b>	<b>0,35</b>	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	<b>0,60</b>	Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl
		nur Einzelhäuser zulässig
<b>SD 25 - 32°</b>		Dachform Satteldach, 25-32°

### Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

### Gestaltung der Außenwände:

Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt, und farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

### Empfehlung Wandbegrünung:

Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude wird vorgeschlagen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden, sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste sinnvoll.

### Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

### Solaranlagen:

Solaranlagen sollen im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

### Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidlich Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

### Abfallbehälter

Abfallbehälter sollen entweder in die Gebäude integriert, oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig platziert werden.

### Dachüberstand bei Grenzgaragen

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

### **Grundwasser, Hochwasser**

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollten geplante Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgeführt werden. Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser zu überprüfen. Wenn der Baukörper in das Grundwasser eintaucht und dadurch einen Grundwasseraufstau erzeugt, ist eine dauerhafte Grundwasserumleitung erforderlich. Dies ist nach § 8 WHG i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG wasserrechtlich zu behandeln, d.h. es sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzureichen.

Auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen können für Planungsfehler haftbar gemacht werden.

### **Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der Bayernwerk AG auf Privatgrund zu dulden. Die Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

### **Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)**

Die Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrunds werden durch den örtlichen geologischen Aufbau, sowie die Grundwasserverhältnisse bestimmt. Die Nutzbarkeit des Grundwassers ist von einem Planungsbüro im Einzelfall zu prüfen. Dazu ist vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erforderlich. Bohrungen sind der zuständigen Wasserrechtsbehörde im zuständigen Landratsamt mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.

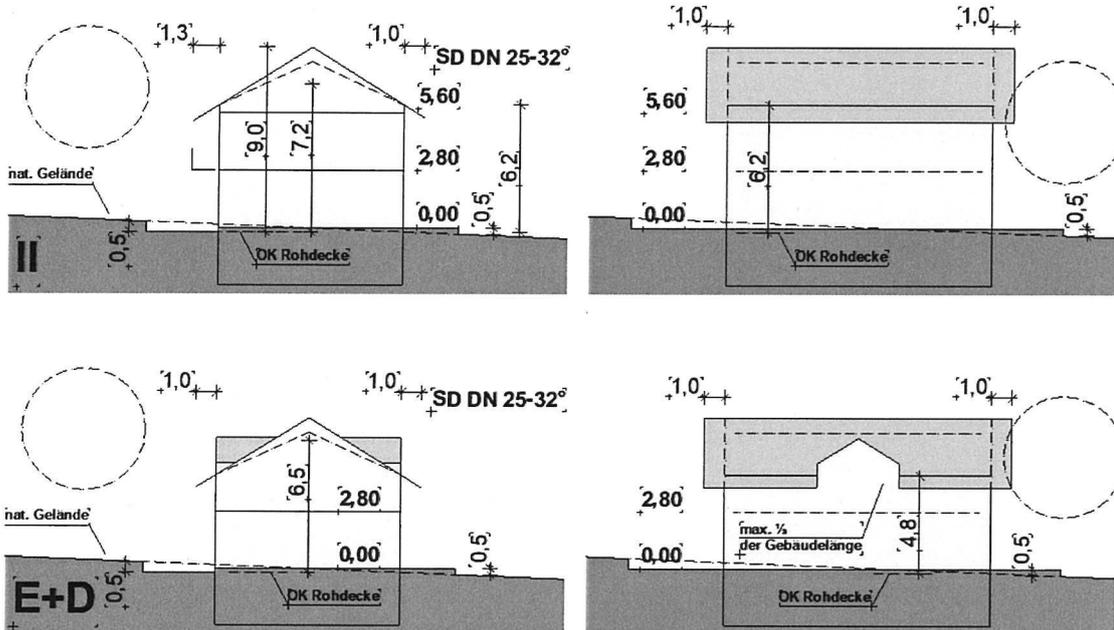
Das Errichten und Betreiben von Erdwärmekollektoren bedarf insbesondere gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG der Erlaubnis, wenn Kollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (z.B. Glykol-

Wasser-Gemisch der WGK 1) betrieben werden und ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann.

### Kabelhausanschlüsse

Bei Kabelhausanschlüssen dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Dem Versorgungsunternehmen (Bayernwerk AG) sind dazu Prüfnachweise vorzulegen.

### Systemschnitte



**Gemeinde Polling**  
**Bebauungsplan – „Am Grünbach“ - Verfahrensvermerke**  
**Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. 13 b BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2019 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

Polling, den 23.12.2019

  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.07.2020 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 03.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den 12.10.2020

  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 30.09.2020 beteiligt.

Polling, den 12.10.2020

  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den 16.10.2020

  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



**5. Ausgefertigt:**

Polling, den 16.10.2020

  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

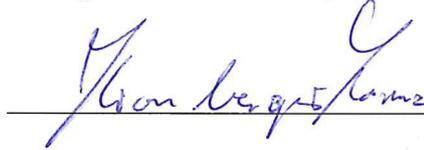


**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 17.11.20. Der Bebauungsplan 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 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).

Polling, den 11.01.2021





# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan „Am Grünbach“

### Begründung

Gefertigt: 16.07.20

Geändert: 15.10.20

---

Bearbeitung:  
Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto:info@architekt-bichler.de)

### 1. Lage und Raumbeziehung

Der Bebauungsplan "Am Grünbach" umfasst ca. 9.535 m<sup>2</sup> und liegt ca. 2 km südwestlich von Polling im Ortsteil Grünbach. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern (18) weist Mühldorf am Inn als nächstgelegenes Oberzentrum und Tüßling als nächstgelegenes Grundzentrum aus. Tüßling liegt ca. 3 km östlich von Polling, Mühldorf ca. 5 km nordwestlich von Polling. Insgesamt ist die Kreisregion des Landkreis Mühldorf bezüglich der Raumstruktur als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Osten von Grünbach. Im Norden grenzt ein landwirtschaftliches Gehöft mit Grünflächen im Westen an, im Westen ist Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden, im Osten liegt jenseits der St.-Florian-Straße ein ehemaliges Gasthaus. Im Südosten bildet der tieferliegende Grünbach mit einer bewaldeten Böschung zum geplanten Baugebiet hin eine natürliche Barriere.

### 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Polling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, (genehmigt mit Bescheid Nr. 61/610/2 vom 03.03.1997), in welchem das Planungsgebiet als Grünfläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat nun in der Sitzung vom 19.12.2019 beschlossen, für das dargestellte Planungsgebiet in Grünbach einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren soll dabei als beschleunigtes Verfahren gemäß §13b BauGB durchgeführt werden. Mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern und der Festsetzung von Wohnnutzungen im Außenbereich in direktem Anschluss an bereits bebaute Ortsteile Norden, Westen und Osten, sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

Aufgrund einer überschlägigen Überprüfung wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkung hat. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (TEAM UMWELT LANDSCHAFT, 2020; s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Grünbach und Bucher Moor“ ausgeschlossen werden können.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Diese steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

### 3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

In Grünbach besteht derzeit eine rege Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Diese kann durch die wenigen freien Parzellen in den vorhandenen Wohngebieten nicht gedeckt werden, da diese in privater Hand, und damit nicht verfügbar sind.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes "Am Grünbach" entstehen nun 8 Bauparzellen für Einfamilienhäuser. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Als zulässige Dachformen sind Satteldächer festgesetzt. Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien, sowie der Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne dem Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen zu nehmen.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ortsrand von Grünbach so zu planen, daß ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle maximal zwei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich, da durch Sie in der Regel eine

städtebauliche Raumbildung angestrebt wird, die durch die lockere, offene Bauweise kaum zu erreichen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Grünbach“ kann der akute Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser für die nächste Zeit gedeckt werden.

#### 4. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

#### 5. **Altlasten**

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

#### 6. **Verkehr**

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die St.-Florian-Straße im Osten des Planungsgebietes. Diese führt in nordöstlicher Richtung als Gemeindeverbindungsstraße weiter nach Polling. Nach Süden erreicht man nach ca. 3,5 km die Ortschaft Oberneukirchen mit Anbindung an die Staatsstraße St2355.

Die interne Erschließung erfolgt über eine neu geplante Stichstraße, ausgehend von der St.-Florian-Straße, mit Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (Wendekreis 12m) am Ende. Davon ausgehend werden alle Parzellen erschlossen. Am Ende der Stichstraße führt ein Fußweg in Richtung des Grünbaches und erschließt damit auch den geplanten Spielplatz. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße beträgt 4,5 m. Begleitend, wird ein 2,0 m breiter, mit Bäumen und Grünflächen gegliederter Längsparkstreifen für Besucher ausgebildet. Der private Stellplatznachweis ist mit den Einzelgaragen zu jeder Wohneinheit erfolgt.

#### 7. **Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Baufeld des Planungsgebietes fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 1,3 %. Von Süden nach Norden beträgt das Gefälle zum Teil unter 1,0%. Südwestlich der Bauparzellen 1 bis 5 verläuft der Grünbach. Dieser liegt ca. 8 m tiefer als die Bauparzellen. Die Höhendifferenz wird über eine steile, bewaldete Böschung mit einem Gefälle von über 40 % überwunden. Die Grünfläche nördlich der Bauparzellen ist in Nordsüdlicher Richtung weitgehend eben. Nach Westen hin fällt das Gelände mit einem Gefälle von bis zu ca. 7 % ab.

Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht kiesiger, sickerfähiger Boden an. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

#### 8. **Wasserwirtschaft**

##### a) Wasserversorgung

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser der Wasserversorgung Polling versorgt werden. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Planungsgebietes herangezogen werden.

##### b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde

Polling. Das Schmutzwasser wird dabei zur Kläranlage Polling geleitet.

c) Oberflächenentwässerung

Gesammeltes unverschmutztes Oberflächenwasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern. Erforderliche Anlagen zur Versickerung sind im Bauantrag darzustellen. Ein Regenwasserkanal ist weder vorhanden noch geplant.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 3,0 m unter dem jetzigen Geländeniveau. Aufgrund eventueller Schwankungen des Grundwasserpegels, bzw. das denkbare zu Tage treten von Schichtwasser sollten geplante Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Bei sehr starken Niederschlägen ist von Osten her mit Oberflächenwasser zu rechnen.

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

**9. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Landratsamt Mühldorf.

**10. Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

**11. Flächenbilanz**

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	9.535 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	2.980 qm
<u>abzüglich Erschließungsflächen/Parken</u>	ca.	<u>1.028 qm</u>
Nettobaufläche		5.527 qm

Grundstücksgößen

Parzelle	qm	Parzelle	qm
1	782 qm	5	644 qm
2	712 qm	6	755 qm
3	714 qm	7	586 qm
4	694 qm	8	640 qm
Gesamt			5.527 qm

**12. Grünordnung**

**12.1 Naturräumliche Bedingungen**

Naturraum	Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte (053-A)
Geländegestalt	leicht nach NW geneigt
Geologischer Untergrund, Boden	Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse); vorherrschend Braunerde über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter); entlang Grünbach Übergang zu Gleye
Wasser	Grünbach südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend; Grundwasser ca. 3,0 m unter dem jetzigen Geländeniveau

**12.2 Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung**

im Geltungsbereich

Südteil (WA)	Landwirtschaft (Acker)
Nordteil (priv. Grünfl.)	Landwirtschaft (Dauergrünland mit lockerem Streuobstbestand)

außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Wohnen
Osten	Gemeindeverbindungsstraße
Süden	Grünbach
Westen	Grünbach, Wohnen (Nordteil)

### 12.3 Umwelt: Schutzgutbezogene Ausgangssituation

Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saisonale Lärmeinwirkungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge</li> <li>• Lärmeinwirkungen durch östlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemein gute siedlungsklimatische Situation</li> <li>• allgemein gute lufthygienische Situation</li> <li>• saisonale Geruchsimmissionen durch ordnungsgemäße Landwirtschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Südteil: intensive Beanspruchung und stoffliche/mechanische Belastung des Bodens durch ackerbauliche Nutzung; eingeschränkte Filter-, Puffer-, Transformatorfunktion</li> <li>• keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser infolge ackerbaulicher Nutzung (geringer Grundwasserflurabstand)</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Südteil: geringe Biotopfunktion (Acker)</li> <li>• Nordteil: mittlere Biotopfunktion (mäßig extensiv genutzte Streuobstwiese)</li> </ul>
Landschafts-/Ortsbild Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilfläche einer ästhetisch wertvollen Kulturlandschaft, die vom Galeriewald des Grünbachs, landwirtschaftlichen Gebäuden, traditionellen Nutzungsformen (Streuobstwiese) und der Kulisse des Hangwaldes geprägt ist</li> <li>• aktuell keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender öffentlicher Zugänglichkeit und Wegerschließung</li> </ul>

### 12.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	südwestlich angrenzend: FFH-Gebiet „Grünbach und Bucher Moor“
wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	Baudenkmal Kirche St. Leonhard; westlich des Geltungsbereichs mit einem minimalem Abstand von ca. 60 m
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

### 12.5 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	südwestlich angrenzend Biotop Nr. 7741-1121-003 (Grünbach mit Galerieauwäldern bei Grünbach)
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen

**12.6 Begründung Konzept**

Festsetzungen zur Bepflanzung der Straßenräume sowie der privaten Grünflächen garantieren eine ausreichende Durchgrünung des Siedlungsgefüges und steigern die Attraktivität der öffentlichen Straßenräume. Entlang des Grünbachs und dessen Galeriewald wird ein durchgehend 5 m breiter Bereich mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, in dem ausschließlich extensive Grünlandnutzung zulässig ist und jegliche bauliche und anderweitige siedlungstypische Nutzung ausgeschlossen ist. Dadurch wird eine wirksame Pufferzone zwischen dem FFH-Gebiet und den benachbarten Privatgärten sowie ein Fahrkorridor für Gewässerunterhaltsmaßnahmen gesichert.

Im Nordteil soll eine bestehende Streuobstwiese als wichtiges dorftypisches Freiraumelement und als den Siedlungsraum gliedernde Struktur mit der Festsetzung als private Grünfläche gesichert werden.

**12.7 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Gemäß § 13b, § 13a Abs 2 Nr.4 und § 1a Abs 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines beschleunigten Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

**12.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat, da durch die Festsetzungen eine bauliche Nutzung ausschließlich von Ackerflächen ohne Eignung als Bodenbrüterlebensraum (Kulissenwirkung) ermöglicht wird. Indirekte, artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet können gem. FFH-Verträglichkeitsabschätzung (TEAM UMWELT LANDSCHAFT, 2020; s. Anlage) ebenso ausgeschlossen werden. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

**12.9 Umweltbericht**

Gemäß § 13b, § 13 Abs 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen.

Planfertiger:

Gangkofen, <sup>15.10.2020</sup>.....


Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Polling



Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

# Bekanntmachung

## Beschluss des Bebauungsplanes „Am Grünbach“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 15.10.2020 den Bebauungsplan „Am Grünbach“ i.d.F. vom 15.10.2020 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13 a BauGB berichtigt.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Gemeindeteil Grünbach und ist im Süden und Südwesten vom Grünbach und der Bebauung an der Sankt-Rupert-Straße und im Osten und Nordosten vom Anwesen St.-Florian-Str. 2 und der Gemeindeverbindungsstraße von Polling nach Oberneukirchen begrenzt. Umfasst sind die Flurstücke Nr. 28 und 32 der Gemarkung Grünbach. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung bei der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 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 und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

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.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://polling.lra-mue.de/> zu finden.

Polling, 16.11.2020

  
Kronberger, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 16.11.2020  
Abgenommen am: 11.01.2021

Polling, 11.01.2021

Ort, Datum  
Unterschrift 

## Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Vermessungsamt  
Mühldorf a. Inn  
84453 Mühldorf a. Inn

**Bauleitplanung;  
Aufstellung des Bebauungsplans "Am Grünbach"; Gemeinde Polling**

### Anlagen

**1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 15.10.2020  
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Heimerl

in Abdruck an:

Fachbereich 41  
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,  
06.09.2021

Aktenzeichen:  
41-Blp061/20

Ansprechpartner:  
Herr  
Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
08631/699336

Telefax:  
08631/699699 o.  
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.16

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.-Do. 08.00-12.00 Uhr  
13.00-16.00 Uhr  
Fr. 08.00-13.00 Uhr  
**Oder nach**  
**Terminvereinbarung**  
Bankverbindung:  
Sparkasse Altötting-  
Mühldorf  
IBAN DE4671151020000  
0000224  
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de  
www.lra-mue.de