

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"BACHLÄNDER - AN DER BERGHAMER STRASSE"

der Gemeinde Polling als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgelegt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geplantes Wohngebäude mit eingetragener max. Geschöszahl Mittelstrich = Firstrichtung als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Vollgeschoß

WA GRZ = 0,40 GFZ = 1,0 Es sind max. 2 WE pro Parzelle zulässig.

Nutzungskreuz: Erläuterung:

| | | | |
|----------|---------|----------------------|---|
| WA | II | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| GRZ 0,40 | GFZ 1,0 | Grundflächenzahl GRZ | Geschoßflächenzahl GFZ |
| o | SD | Bauweise | Dachform - Satteldach |
| | 26°-32° | | Dachneigung |

Bauhöhen: die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei WA, II-geschoßig max. 6,20 m ab gewachsenem Gelände.

1.3 FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

Firstrichtung

Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

Dachgestaltung

Ausbildung der Dächer als Satteldächer, keine aufgerissenen Dachflächen. Quergiebel sind möglich. (siehe 1.2.1 der textlichen Festsetzungen)

1.4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise nach 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze mit den nach 23 Abs.3 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen
- Strassenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- Gehsteig
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie

1.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Je Grundstück ist straßenseitig ein sogenannter Hausbaum (standortgemäßes Laubgehölz) zu pflanzen.
- Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art im Sinne von Ziff. 1.3.1-4 der textlichen Festsetzungen bepflanzt werden.

1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- St Fläche für private Stellplätze (Stauraumtiefe mind. 5,00 m)
- Ga Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Firstrichtung
- nur Doppelhäuser zulässig
- Überdachung/Pergola

Die Bauparzellen Nr. 1 bis 4 grenzen an eine Fläche mit altem Baumbestand an. Aufgrund des Fallbereiches der Bäume (20m) und der damit verbundenen Haftung ist für die Bebaubarkeit der Grundstücke ein Zuerwerb der an die Parzellen anschließenden Teilflächen des Hanges von FL.Nr. 680/1 bis 680/4 erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Polling, den 08.12.97 Liebl, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.10.99 bis 08.11.99 stattgefunden.

Polling, den 10.11.99 Liebl, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.5.99 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.99 bis 08.11.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.9.99 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Beträge wurden in der Zeit vom 05.10.99 bis 08.11.99 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Polling, den 10.11.99 Liebl, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG :

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.12.01 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB a. F. u. Art. 91 BayBO (BayRS) als Satzung beschlossen.

Polling, den 03.1.2002 Liebl, 1. Bürgermeister

5. VORLAGE AN DAS LANDRATSAMT

Die Gemeinde hat den am 20.12.01 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 17.1.02 nach § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G zur Genehmigung vorgelegt.

Polling, den 21.1.2002 Liebl, 1. Bürgermeister

6. GENEHMIGUNG :

Das Landratsamt Mühlhof a. Inn hat mit Bescheid vom 27.06.02 Az. 61-610/2 die Genehmigung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 20.12.01 erteilt.

Mühlhof, den 02. Juli 2002 Rambold, Landrat
Huber, Landrat

7. BEKANNTMACHUNG :

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten entbehrlich in der Geschäftsstelle der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 u. 2 und Abs. 4 des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, den 23.4.2002 Liebl, 1. Bürgermeister

1.7 PLANZEICHEN UND HINWEISE

- x-x-x- aufzul. Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Grundstücksgrenze - geplant
- 4 Parzellenummerierung
- Bestehender Wald

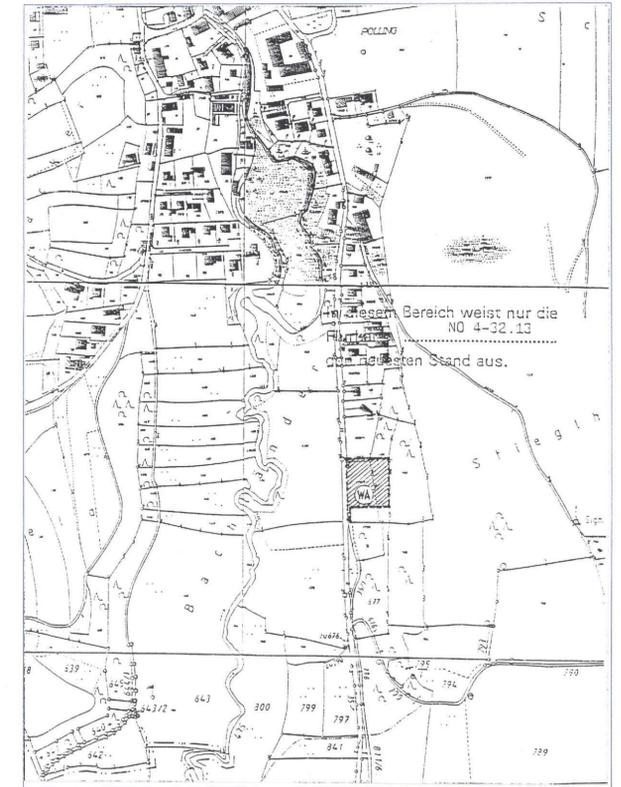
Hinweis

Lärm- und Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen.

Wohnbauleichterungsgesetz

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 30 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt, da dringender Wohnbedarf in der Gemeinde Polling geltend gemacht wird.

Die textlichen Festsetzungen liegen als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung bei.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 1 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



GEMEINDE POLLING

LANDKREIS: MUHLDTOR/INN
REG. BEZIRK: OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN

"BACHLÄNDER - AN DER BERGHAMER STRASSE"

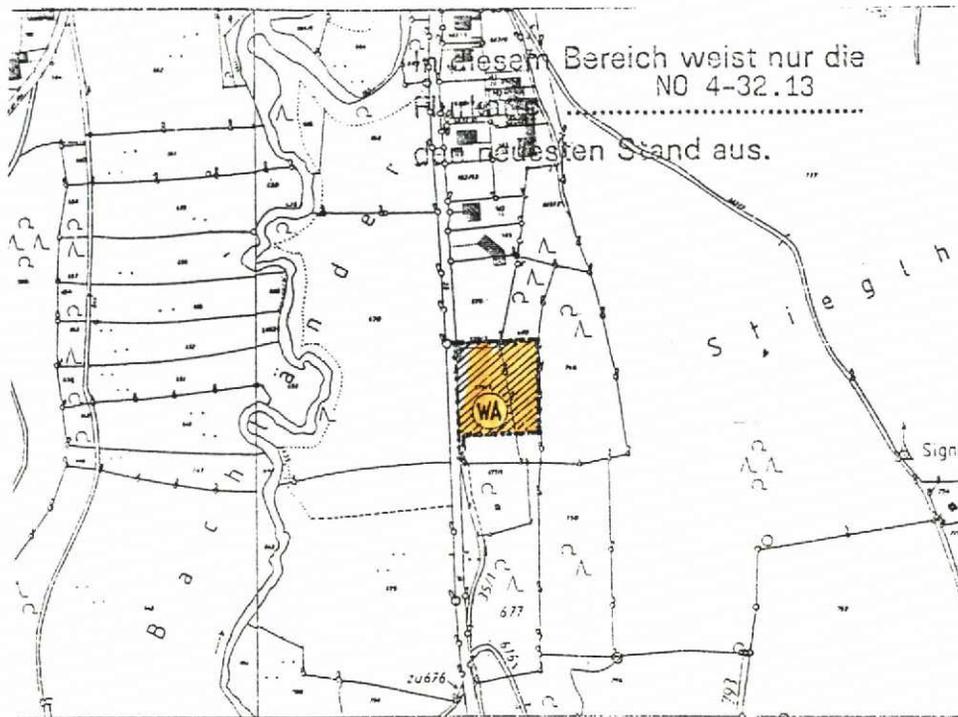
GENEHMIGUNGSFASSUNG M 1:500

Polling 08. März 2002
Gemeinde Polling
Liebl, 1. Bürgermeister



JM JOSEF MAIER
ARCHITECT BOB
84570 POLLING LOHBERGSTRASSE 18
TEL: 08633/8986-0 FAX: 893090

GEZEICHNET: 16. Okt. 1997
geändert: 17. Juni 1999
: 18. Sept. 1999
: 19. Nov. 1999
: 20. Dez. 2001



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



GEMEINDE POLLING

LANDKREIS: MÜHLDORF

REG. BEZIRK: OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN

"BACHLÄNDER - AN DER BERGHAMER STRASSE"

GENEHMIGUNGSFASSUNG M.1:500



JOSEF MAIER ARCHITEKT BDB
84570 POLLING LOHBERGSTRASSE 18
TEL: 08633/8986-0 FAX: 893090

gezeichnet: 16. Okt. 1997
geändert: 17. Juni 1999
16. Sept. 1999

18. Nov. 1999
20. Dez. 2001



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Bau GB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 16-21 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) sind durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

1.1.1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist als bindend anzusehen.

1.1.3 Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1)

Die Garagenzufahrten müssen mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stauraum für Kraftfahrzeuge genutzt werden können.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Art. 91 BayBO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

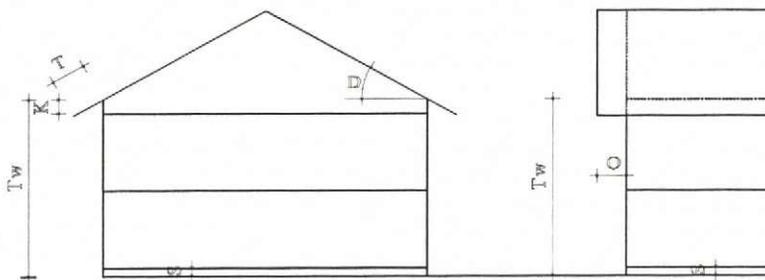
1.2.1 Dachform/Dachgestaltung/Gestaltung Baukörper

- 1.2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden.
Zwerchgiebel sind unzulässig.
Als Quergiebel- und Dachgaubenbreite werden, bezogen auf die Gesamtgebäuelänge, max. 30% festgelegt.
Quergiebel sind traufgleich auszuführen, ein max. Vorsprung von 1,25 m ist zulässig. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Quergiebelfirst muß mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude – First liegen.
- 1.2.1.2 Die Dachneigung beträgt 26 - 32 Grad.
- 1.2.1.3 Die Kniestockhöhe beträgt:
bei II - geschossig max. 50 cm
- 1.2.1.4 Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.
- 1.2.1.5 Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 32 Grad zulässig.
Pro WE und Dachfläche max. 2 Stück, Einzelbreite max. 1,25 m, Abstand von der Giebelwand mind. 2,00 m.
- 1.2.1.6 Dachflächenfenster neben Dachgauben sind unzulässig.
- 1.2.1.7 Dachdeckung: naturrote Ziegel oder Dachsteine.
- 1.2.1.8 Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind entweder in gleicher Dacheindeckungsart wie das Hauptdach auszuführen, oder alternativ auch in Glas- und Blecheindeckung.
Für die alternative Deckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 26 - 32 Grad.
- 1.2.1.9 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:
Traufüberstand: 0,60 m - 1,00 m, max. 1,60 m bei Balkonüberdachung
Ortgang: 0,60 m - 1,20 m
- 1.2.1.10 Kaminkopfausbildungen sind verputzt und gestrichen oder verblecht zulässig.
- 1.2.1.11 Antennenanlagen je WE max. eine sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen.
- 1.2.1.12 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks aufweisen.

1.2.2 Gebäudehöhen

- 1.2.2.1 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt II - geschossig 6,20 m ab gewachsenem Gelände.
Bei Garagen max. 3,00 m im Mittel.
- 1.2.2.2 Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen oder bauaufsichtlich festgelegten Gelände liegen.

1.2.3 Schema mit Darstellung der Meßgrößen



| | | |
|----|---|---|
| D | = | Dachneigung |
| K | = | Kniestock = OK Rohdecke bis UK Dachhaut |
| O | = | Ortgang |
| T | = | Traufüberstand |
| Tw | = | Wandhöhe traufseitig |
| S | = | Sockel |

1.2.4 Außenwände

- 1.2.4.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 1.2.4.2 Sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
- 1.2.4.3 Putzflächen sind mit gebrochenen Weißtönen zu streichen. Es sollte die Farbe des früher gebräuchlichen Kalkanstriches angestrebt werden.
- 1.2.4.4 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

1.2.5 Garagen und Nebengebäude

siehe auch Pkt. 1.1.3

1.2.5.1 Garagen, Nebengebäude und Überdachung / Pergola sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig.

1.2.5.2 Dachüberstand: 0,50 - 1,00 m (Ortgang)

1.2.6 Stellplätze, Geh- und Radwege, öffentliche und private Erschließungswege

Private Geh- und Radwege sind zu pflastern, mit Gehwegplatten oder in wassergebundener Bauweise herzustellen., die öffentliche Erschließungsstraße ist zu asphaltieren.

Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u.ä. neben Wegen sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern eine gärtnerische Anlage möglich ist.

Für Stellplätze ist Schotterrasen oder Rasenpflaster vorzusehen.

1.2.7 Stellplätze

1.2.7.1 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stauraum für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. (siehe Pkt. 1.1.3)

1.2.7.2 Je Grundstück sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf privatem Grund vorzusehen.

1.2.7.3 Nebeneinanderliegende Zufahrten sind an der Grundstücksgrenze zueinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzuzäunen und aufeinander abgestimmt zu gestalten (evtl. dazwischen liegende Baumpflanzung oder Pflanzinseln).

1.2.7.4 Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und die folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen
- f) Natursteinplattenbelag mit wasserdurchlässigen Fugen
- g) Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

1.2.8 Einfriedungen

1.2.8.1 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind straßenseitig bis 0,15 m zulässig.

1.2.8.2 Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

1.2.8.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechter Bretter- oder Lattenzaun auszuführen. Bei einer evtl. Oberflächenbehandlung sollte ein nicht deckendes Holzimprägnierungsmittel verwendet werden.

1.2.8.4 Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem und weiß gestrichenen Mauerwerk, gestocktem oder verputztem Beton auszuführen.

1.2.8.5 Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Maschendrahtzaun mit beidseitiger Hinterpflanzung herzustellen.

1.2.9 **Windwurfgefahr**

Für die zu den jeweiligen Bauparzellen gehörige bewaldete Hangfläche sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Gefährdung für Menschen auszuschließen.

Die Haftung obliegt alleine dem Grundbesitzer.

„Hinweis:

Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen.

Beim jeweiligen Eingabeplan sind diese technischen Maßnahmen aufzuzeigen. Ein

Stand sicherheitsnachweis für den Sonderlastfall „Baumsturz“ im Sinne von Art. 69 Abs. 4 BayBo ist zu bescheinigen.

Um Windwurf schäden des angrenzenden Waldbestandes weitgehend auszuschließen sollte der

Bestand durch einen Förster des Forstamtes Altötting auf seine Standfestigkeit untersucht werden.

Fragliche Bäume sind einzuschlagen. Der Naturverjüngung ist Vorrang gegenüber Neupflanzungen

zu geben. Der Waldbestand ist grundsätzlich zu erhalten und darf nicht in seiner Fläche dezimiert werden.“

1.2.10 **Abfallbehälter**

Ist es nicht möglich, Abfallbehälter in Wand einbauflächen herzustellen oder sie in Garagen unterzubringen, so sind diese durch Hecken vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

1.3 **BEPFLANZUNGEN**

1.3.1 **Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) kommt.

Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen.

Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zu BGB vom 20.07 1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern u.s.w.) zu beachten.

1.3.2 **Das Anpflanzen von Nadelgehölzen**

ist in den Vorgartenbereichen unzulässig.

1.3.3 **Der Anteil von Nadelgehölzen**

darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gemäß Pkt. 1.3.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtpflanzungen betragen.

1.4 HINWEISE

1.4.1 Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen
sind entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung herzustellen.

1.4.2 Bei längeren Garagenzufahrten
wird, zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich und um die Versiegelung zu verringern, die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

1.4.3 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.

Die Hausanschlüsse (Strom, Telefon, Kabel etc.) sind unterirdisch auszuführen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger rechtzeitig zu verständigen, um die Kabeltrasse örtlich genau zu bestimmen und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festzulegen.

1.4.4 Energienutzung

Empfehlung:
Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Sonnenkollektoren) ist bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben.

1.4.5 Oberflächenwasser/Regenwassernutzung

Zur Ableitung des Regenwassers sind auf den Grundstücken versickerungsfähige Beläge zu verwenden. (siehe Pkt. 1.2.7.4)

Eine Nutzung des Regenwassers zum Waschen und besonders zum Gartengießen wird empfohlen (Dachrinnen- und Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen).

Die Möglichkeit der Regenwassernutzung in den Gebäuden (WC-Spülung) ist bei der Bauplanung zu prüfen.

1.4.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Es ist auf dem Grundstück zu versickern, bzw. Pkt. 1.4.5

Grundstückszufahrten dürfen nicht auf die Straße entwässert werden. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. (§10 Entwässerungssatzung)

Polling 08. März 2002

Gemeinde Polling



Liebl

1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde Polling

vom 17. Juni 1999

für das Baugebiet: **WA - BACHLÄNDER - AN DER BERGHAMER STRASSE**

umfassend die Grundstücke mit den Fl.-Nr.:679/1, 680/Teil

Planverfasser: Josef Maier
 Architekt BDB
 Lohbergstraße 18
 84570 Polling

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Grundlage des Bebauungsplanes ist § 1 Abs. 2 Bau GB-Maßnahme-G.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die ortsplanerische Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
Gleichzeitig soll der Wohnungsnot der einheimischen Bevölkerung abgeholfen werden.
In der Gem. Polling besteht trotz der bisher ausgewiesenen Baugebiete dringender Bedarf an Wohnungen.
3. Die Beschränkung auf 2 WE / Parzelle ist aus städtebaulichen Gründen aufgenommen.
Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Polling, in Richtung Bergham.
Es stellt eine sinnvolle Abrundung der bebauten Grundstücke im Süden von Polling dar.
Es hat eine Größe von ca. 3.279 qm.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Bushaltestelle: | ca. | 700 m |
| Kirche: | ca. | 900 m |
| Volksschule: | ca. | 1.100 m |
| Versorgungsläden: | ca. | 700 m |
3. Das Gelände fällt leicht nach Westen hin ab.
Grundwasser ist nicht vorhanden.
4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm, unter einer 30 cm starken Humusschicht, ab ca. 1,20 m Tiefe besteht Kiesboden. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Im Norden ist eine Bebauung vorhanden. Im Westen ist die Berghamer Straße und eine freie landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden und Osten ist Baumbestand.
6. Auf dem zu bebauenden Gelände ist nur im Hangbereich Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
WA - allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Bruttofläche ca. 3.279 qm
2. Im Baugebiet WA sind vorgesehen:
2 Doppelhäuser (4 WE) II-geschossig mit vier Garagen
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 8 Einwohner mit ca. 6 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
4. Das Nettobauland (= Gesamtheit aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt ca. 3.055 qm.
Die Verkehrsflächen für die Erschließung und der Gehsteig umfassen ca. 224 qm.
Die Bruttowohnbaufläche beträgt ca. 3.279 qm.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) - eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält im Westen über die Berghamer Straße Anschluß an des bestehende Straßennetz.
2. Die Wasserversorgung ist bestehend.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Polling.
4. Die Stromversorgung, Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke ist bestehend.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.
6. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Polling.

F. Kosten der Erschließung

1. Straßen, Kanal und Wasserversorgung
Die entstehenden Erschließungskosten werden nach Abschluß der Baumaßnahme auf die Parzellen im Geltungsbereich anteilmäßig umgelegt.
2. Nachfolgelasten entstehen in Form von Verwaltungseinrichtungen und schulischen Einrichtungen und Einrichtungen von Kindergärten oder Sportplätzen keine.
3. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Kostenumlage erfolgt nach den gültigen Satzungen.

G. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung, Ausschreibung und Vergabe - Straßen - und Kanalbau

H. Weiter Erläuterungen

Das Gebiet wurde bisher als Lagerplatz von Baumaterialien genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

I. Grünordnung

Die Eingrünung ist im Bebauungsplan geregelt. Es wird daher kein Grünordnungsplan erstellt.

Polling, den 17. Juni 1999 .

Der Entwurfsverfasser

Josef Maier
Architekt
Lohbergstr. 18
84570 Polling

Polling, den 08. März 2002

Gemeinde Polling

Liebl
Liebl

1. Bürgermeister



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. §3 Abs. 2 BauGB in Polling, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Polling, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat am **20.12.2001**

für das Gebiet **Bachländer an der Berghamer Straße**

einen **Bebauungsplan** **Grünordnungsplan** als **Satzung** beschlossen.

Dieser Plan

ist vom **Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Straße 18, 84453 Mühldorf a. Inn** (Genehmigungsbehörde) mit Schreiben vom 27.02.2002, Nr. 61-610/2 Sg. 35/4 h genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i. d. F. vom **20.12.2001** liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im **Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15**, auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan 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 dieses Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Gemeinde geltend gemacht worden ist.

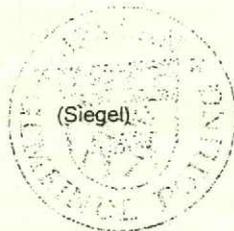
Mängel der Abwägung werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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 diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

Gemeinde Polling



(Siegel)

Polling, 12.03.2002

Schmidbauer, 2. Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 12. März 2002

Abgenommen am

23. April 2002

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan ist somit

am _____ in Kraft getreten.

Polling 23.04.2002
Ort, Datum

Wohles, VA
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Auflage:

Die textliche Festsetzung 1.2.9 ist mit folgendem Hinweis zu ergänzen:

„Hinweis:

Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen. Beim jeweiligen Eingabeplan sind diese technischen Maßnahmen aufzuzeigen. Ein Standsicherheitsnachweis für den Sonderlastfall „Baumsturz“ im Sinne von Art. 69 Abs. 4 BayBO ist zu bescheinigen.

Um Windwurfschäden des angrenzenden Waldbestandes weitgehend auszuschließen, sollte der Bestand durch einen Förster des Forstamtes Altötting auf seine Standfestigkeit untersucht werden. Fragliche Bäume sind einzuschlagen. Der Naturverjüngung ist Vorrang gegenüber Neupflanzungen zu geben. Der Waldbestand ist grundsätzlich zu erhalten und darf nicht in seiner Fläche dezimiert werden.“

LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf 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

Mühldorf a. Inn, 27.02.2002

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 14 74, 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde
Polling

84570 Polling

Christian

Gelb angestrichenes 2. Kdu.

SW

**Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Bachländer - An der Berghamer
Strasse" der Gemeinde Polling
hier: Genehmigungsverfahren**

SW

Ihr Zeichen: I-610 Ihr Schreiben vom: 17.01.2002

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil i.d.F. vom 20.12.2001
1 Begründung i.d.F. vom 17.06.1999
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 20.12.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Bachländer - An der Berghamer Strasse" (Planfassung vom 16.10.1997, zuletzt geändert am 20.12.2001) wird unter Beachtung der folgenden Auflage genehmigt.

Auflage:

Die textliche Festsetzung 1.2.9 ist mit folgenden Hinweis zu ergänzen:

....

"Hinweis:

Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen. Beim jeweiligen Eingabeplan sind diese technischen Maßnahmen aufzuzeigen. Ein Standsicherheitsnachweis für den Sonderlastfall "Baumsturz" im Sinne von Art. 69 Abs. 4 BayBO ist zu bescheinigen.

Um Windwurfschäden des angrenzenden Waldbestandes weitgehend auszuschließen sollte der Bestand durch einen Förster des Forstamtes Altötting auf seine Standfestigkeit untersucht werden. Fragliche Bäume sind einzuschlagen. Der Naturverjüngung ist Vorrang gegenüber Neupflanzungen zu geben. Der Waldbestand ist grundsätzlich zu erhalten und darf nicht in seiner Fläche dezimiert werden."

Gründe:

Der Bebauungsplan "Bachländer - An der Berghamer Straße" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling (genehmigt am 01.10.1980 durch die Regierung von Oberbayern).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits im Verfahren. Die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung hat bereits stattgefunden. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Polling wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB a.F. i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBau a.F. und § 233 Abs. 1 BauGB n.F.). Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB a.F. erteilt.

Der mit der Auflage geforderte Hinweis soll die durch den Gemeinderat bereits getroffene Festsetzung der Windwurfgefahr verdeutlichen.

Die Auflage ist redaktioneller Art und dient der Rechtsklarheit. Die Ergänzung kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschuß ist deswegen nicht veranlaßt.

Die Verfahrensvermerke sind noch anzubringen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern. Die Begründung ist zu unterschreiben.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB n.F. 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 der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der

....

Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Genehmigungsvermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit 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 beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Hoch
Reg.Rat

In Abdruck an:
Sachgebiet 36
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme