

Mechanische Vergrößerung aus 1:5000
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
Vermessungsamt

Maßstab = 1:1000

Vervielfältigungsrecht vorbehalten

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,30 Grundflächenzahl
GFZ 0,40 Geschosflächenzahl
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, jedoch nicht bindend
- SD Satteldach
DN Dachneigung 28° - 35°
- 3. BAUWEISE: BAUGRENZEN**
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- vorgeschlagene Firstrichtung
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- o offene Bauweise
- 4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern
- 5 Maßangabe in Metern
- 11 Parzellennummer
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Wirtschaftsweg (wassergebundene Decke)
- o öffentliche Parkplätze
- o zu pflanzende Bäume, PARAGRAPH 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB
- o Pflanzung von Obstgehölzen (alte Lokalsorte)
- Ga Flächen für Garagen
- Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz (Mindestlänge auf dem Grundstück = 5,0m)
- anbaufreie Zone (8m)

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und eine max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,40 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- 2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke: 500 m² für Einzelhäuser
- 2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Wintergärten, Balkone, etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig
- 3. Bauliche Gestaltung**
- 3.1 Allgemeines
- 3.1.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 3.1.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
- 3.2 Baukörper
- 3.2.1 Der Grundriß des Haupthauses muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 5:4).
- 3.2.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
- 3.2.3 Die Gebäude können als Einzelhäuser mit Kniestock oder als max. 2 Vollgeschosse ausgebildet werden.
- 3.2.4 Maximale Wandhöhen:
E + D 4,25 m; II 6,0 m
- 4. Außere Gestaltung der Gebäude**
- 4.1 Bei den Parzellennummern 1 bis 4 entlang der Tüplinger Straße sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen zur Tüplinger Straße hin unzulässig.
- 4.2 Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollten als stehende Rechtecke angebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
- 4.3 Balkone sind in Holz- oder Stahlkonstruktion auszuführen.
- 4.4 Für die Dacheindeckung sind Ziegel in Ziegelrot zu verwenden.
- 4.5 Zusammengebaute Gebäude sind in Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

- 5.6 Als Material für die Fassade sind zugelassen:
- verputztes Mauerwerk (Sockel mit unterschiedlicher Putz- und Farbgestaltung zur Fassade sind nicht zugelassen)
- Holz-Verkleidung senkrecht
- 6. Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- 6.3 Wirtschaftsweg
Der Wirtschaftsweg ist als wassergebundene Decke (Kiesweg) auszuführen
- 7. Einfriedung**
- 7.1 Einfriedung an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 110 cm Höhe auszubilden.
- 7.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzäune von max. gleicher Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.3 Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel) oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 7.4 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Straßensmitte freizuhalten. Zulässig sind dort hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,0 m.
- 8. Behälter für Abfallbeseitigung**
- 8.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- 9. Grünordnung**
- 9.1 Die un bebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 9.2 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasrüge, Rasengittersteine oder Kies zu verwenden.
- 9.3 Auf allen Grundstücken sind pro 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein hochwüchsiges Laubbäum behälterischer Art (einschließlich Obstbäume) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern sind zu beachten.
- 9.4 Bei den Parzellennummern 4, 8, 12 und 16 wird die Pflanzung von Obstgehölzen (alte Lokalsorte) vorgeschrieben. Zur Pflanzung sind Hochstämme zu verwenden. Auf Art. 50 Abs. 2 ABGB wird hingewiesen.
- C. HINWEISE**

- 1. Straßengestaltung**
- Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
Einzelner Granitplasterpflaster: 4 m Fahrbahnbreite;
Dreizelliger Granitplasterpflaster als Entwässerungsrinne; ca. 2,00 m Grünstreifen. (abschnittsweise im Anschluß an die öffentl. Parkflächen angeordnet)
- ~~Wirtschaftsweg~~
Es wird vorgeschlagen den Wirtschaftsweg als wassergebundene Decke (Kiesweg) auszuführen.
- 7. Landwirtschaft**
- Wegen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom ..28.01.1992..... bis ..03.03.1992..... im Rathaus der Gemeinde Polling öffentlich ausgestellt.

2. Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..23.03.1992..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Mit Beschluß vom 25.05.1992, Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 me bestätigte das Landratsamt Mühldorf a. Inn daß der Bebauungsplan bei Beachtung von zwei Auflagen und einem Hinweis keine Rechtswirksamkeit verleiht.

4. Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde am ..20.07.1992..... durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist mit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..20.07.1992..... eingesehen werden.

10.03.1992.....
REISINGER
1. Bürgermeister

23.03.1992.....
REISINGER
1. Bürgermeister

20.07.1992.....
REISINGER
1. Bürgermeister

GEMEINDE POLLING
BEBAUUNGSPLAN

für das
BAUGEBIET SCHAFFACKER

M 1 : 1000

Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund

- des § 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayer. Verfassung (BayVer)
- der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fertigungsdaten: Entwurf am 15.05.1991
geändert am 19.11.1991
geändert am 16.01.1992

Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Lexstraße 4
8261 Polling
Tel. 08633/7253

Polling, ..23.03.1992.....

REISINGER
1. Bürgermeister

Planverfasser

ERLÄUTERUNG und BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan der Gemeinde P o l l i n g

Plangebiet: Polling - Schafäcker
Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing. (FH)
Lexstraße 4, 8261 Polling

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 1,3 ha große Baugebiet, Fl.-Nr. 703 Teilbereich, liegt im Osten der Gemeinde Polling angrenzend an eine Siedlung mit lockerer Einfamilien- bzw. Zweifamilienhausbebauung (DN 30°, Gebäudehöhe E + I). Die Tüßlinger Straße begrenzt das Baugebiet im Norden, im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der Grund wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Das Gelände ist eben und stellt ein Rechteck dar. Es liegt ca. 0,80 m tiefer als das Niveau der Tüßlinger Straße. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 6,0 m unter jetzigem Geländeniveau. Der Boden besteht aus einer Humusschicht und Kiesboden. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen, eine Erweiterung der Ortslage von Polling um 18 Einfamilienhäuser verwirklicht.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Eine Geschlossenheit des Baugebiets wird durch die Gesamtkonzeption erreicht. Einheitlich ist die Festlegung der Dachform mit Satteldächern. Durch die Begrenzung auf eine Nutzung von max. II wird ein unruhiges Erscheinungsbild vermieden.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne daß jedem einzelnen Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen genommen werden soll.

Ziel der Festsetzung für das "Allgemeine Wohngebiet" ist es, den vorhandenen Charakter der Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets zu bewahren, der von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist. Bei den Baugruppen mit E+D soll durch ausreichende Kniestockhöhe die Nutzung des Dachraumes als Wohngeschoß gewährleistet werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

b) Folgende Haustypen sind geplant

Gebäude mit max. II	18 Wohnungen
Garagen	18 Stück
PKW Stellplätze öffentl.	13 Stück

c) Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 54 Einwohner mit ca. 18 vorschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet erwartet.

Flächenzusammenstellung in ha

Netto - Wohnbauland (Gesamtfläche aller Wohnbau- grundstücke)	1,12 ha
Wohnstraße	0,10 ha
Stellplätze	0,02 ha
Zufahrt für landwirtschaftl. Fläche	0,04 ha

Brutto - Wohnbauland	1,28 ha
Straßenbegleitgrün	0,02 ha

Brutto - Wohnbaufläche gesamt	1,30 ha

Von der Brutto - Wohnbaufläche entfallen demnach auf

Brutto - Wohnbauland	98 %
Grünflächen	2 %

	100 %

Vom Brutto - Wohnbauland entfallen auf

Netto - Wohnbauland	88 %
Verkehrsfläche für innere Erschließung	9 %
Zufahrt für landwirtschaftl. Flächen	3 %

	100 %

Es ergibt sich eine

Brutto - Wohnungsdichte von 14,06 Wohnungen je ha
Bruttowohnbauland

Netto - Wohnungsdichte von 16,07 Wohnungen je ha
Nettowohnbauland

5. Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine U-förmig gerichtete - Wohnstraße (Ringstraße), die ihre Hauptzufahrten von der Tüßlinger Straße im Norden hat. Die Wohnstraße ist als durchgehende, gestalterisch gegliederte und teilweise begrünte Verkehrsfläche für Fußgänger und Kraftfahrzeuge gemeinsam nutzbar. Sie wurde verkehrsberuhigt angelegt, wobei gerade Streckenführungen durch Verschwenkungen sowie wechselseitige Einschnürungen (Parkstreifen) gliedert sind. Der private Stellplatznachweis erfolgt mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit.

Für die Einfahrt wird eine Aufpflasterung vorgeschlagen. Stellplätze für Besucher sind in Längsparkbuchten an der Wohnstraße ausgewiesen.

Desweiteren ist ein ca. 4,0 m breiter Fahrweg, der ebenfalls die Zufahrt von der Tüßlinger Straße im Norden hat, eingeplant. Dieser erstreckt sich im Osten entlang des neu erschlossenen Gebietes. Dadurch ist die Bewirtschaftung des angrenzenden landwirtschaftl. Grundes gewährleistet. Die Erstellung des Fahrweges ist als wassergebundene Decke auszuführen.

Straßen und Wege werden mit Bäumen begrünt, wobei die Bepflanzung an der Tüßlinger Straße der Abschirmung dienen soll und zugleich eine Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten herstellt. Die begleitende Bepflanzung im Innenbereich bildet an den Straßen das verbindende Element und leitet in die Hausgärten über.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die vorhandenen Leitungen in der Tüßlinger Str. haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Plangebietes herangezogen werden.

Stromversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes kann das Leitungsnetz erweitert werden. Zuständig sind die Isar-Amperwerke.

Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Abfälle

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.

7. Kostenschätzung - Erschließung

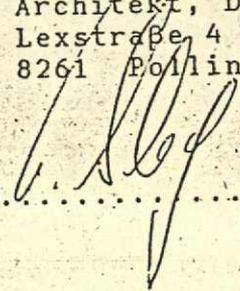
	Kosten	Einnahmen
	DM	DM
a) Wasserversorgung		
ca. 210 lfm a) 150,00 DM	31.500,-	
ca. 10.900 m2 Grundstücksfläche a) 1,25 DM		13.625.-
ca. 4.360 m2 Geschoßfläche a) 3,00 DM		13.080.-
b) Abwasserleitung (Kanal)		
ca. 210 lfm a) 450,00 DM	94.500.-	
ca. 4.360 m2 Geschoßfläche a) 12,90 DM		56.244.-
c) Straßenkosten		davon 90 %
Grunderwerb der Gemeinde ca. 1.700 m2 a) 65,00 DM	110.500.-	
Herstellung der Fahrbahn einschl. Straßenentwässerung ca. 1.700 m2 a) 155,00 DM	263.500.-	336.600.-
d) Beleuchtung		
6 Stck. a) 2.500,00 DM	15.000.-	
Summen	515.000.-	419.549.-

Polling, den 19.03.1992

Polling, den 19.3.1992

Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing.(FH)
Lexstraße 4
8261 Polling

Gemeinde Polling
1. Bürgermeister





Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung

– eines Bebauungsplanes – ¹⁾

~~der Änderung eines Bebauungsplanes~~ ¹⁾

Der ~~Stadt~~ ~~Markt~~ – Gemeinderat Polling

hat am 19.03.1992 für das Gebiet "Schafäcker"

einen Bebauungsplan ~~– die Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ –~~ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ~~– Diese~~

~~Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾~~ ist von der Regierung von/der ¹⁾

vom Landratsamt Mühldorf mit Schreiben vom 25.05.92, Nr. 61-610/2

genehmigt worden ~~– gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt ¹⁾~~

ist von der Regierung von/der ¹⁾

vom Landratsamt mit Schreiben vom Nr.

gemäß § 11 Abs. 1 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden ~~– gilt gem. § 11 Abs. 3 BauGB als~~

~~rechtsaufsichtlich unbedenklich ¹⁾~~.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus – in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft – ¹⁾ Polling, Monhamer Weg 1

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

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt ~~– der Bebauungsplan – die Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾~~ mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

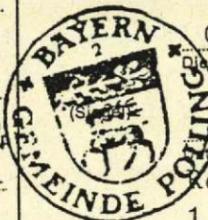
Ortsüblich bekanntgemacht durch
(z. B. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)
am ²⁾ 20.07. 19 92
Abgenommen am 25.08. 19 92
Polling 27.08.92
<i>i.A. Buder, VAE</i>
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 17.07.1992

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle



Unterschrift

1. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Genehmigungsaufgaben und Hinweise:

Auflagen:

1. Bei der sonstigen Darstellung und Festsetzung für "zu pflanzende Bäume" ist die Gesetzesgrundlage wie folgt anzugeben "(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)".
2. Der unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 bezeichnete Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke (Kiesweg) ist zwingend festzusetzen.

Hinweis:

Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Die wasserwirtschaftliche Erschließung der Parzellen dieses Baugebietes ist erst gesichert, wenn absehbar ist, daß mit Bezug der geplanten Wohnhäuser eine ausreichende Speicherkapazität der Hochbehälter für die Wasserversorgungsanlage gegeben ist und wenn bezüglich der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der Trinkwasserschutz- und einzugsbereichen ein wirksames Sanierungsprogramm durchgeführt wird.



Landratsamt Mühldorf a. Inn · Postfach 409 · 8260 Mühldorf a. Inn

Gemeinde
Polling

8261 Polling

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Durchwahl-Nr. ☎ 08631/69- Nebenstelle	Zimmer-Nr.	Mühldorf a. Inn,
	H. Rudolf 26.03.1992	61-610/2 Sg. 35/4 me H. Heimerl	336	257	25.05.1992

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Schafäcker"
der Gemeinde Polling
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan i. d. F. vom 16.01.1992
1 Begründung i. d. F. vom 19.03.1992
Verfahrensakte (3 Hefungen)
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 19.03.1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Schafäcker" (Planfassung vom 15.05.1991 mit Änderungsvermerken vom 19.11.1991 und vom 16.01.1992) verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings sind folgende Auflagen und nachstehender Hinweis geboten:

Auflagen:

1. Bei der sonstigen Darstellung und Festsetzung für "zu pflanzende Bäume" ist die Gesetzesgrundlage wie folgt anzugeben
" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)".

2. Der unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 bezeichnete Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke (Kiesweg) ist zwingend festzusetzen.

Hinweis:

Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Die wasserwirtschaftliche Erschließung der Parzellen dieses Baugebietes ist erst gesichert, wenn absehbar ist, daß mit Bezug der geplanten Wohnhäuser eine ausreichende Speicherkapazität der Hochbehälter für die Wasserversorgungsanlage gegeben ist und wenn bezüglich der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der Trinkwasserschutz- und einzugsbereichen ein wirksames Sanierungsprogramm durchgeführt wurde.

Gründe:

Der Bebauungsplan "Schafäcker" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 ZustVBauGB).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bei Beachtung der Auflagen den materiell-rechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein (siehe Flächennutzungsplan genehmigt am 01.10.1980).

Die Auflagen sind nur redaktioneller Art und dienen der Rechtsklarheit. Die Änderungen dürfen von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschuß ist deswegen nicht veranlaßt.

Zu den Anforderungen in Bezug auf die wasserwirtschaftliche Erschließung des Baugebietes ist folgendes festzustellen:

Die Anforderungen an die Erschließung in den verschiedenen Stadien des Planens und des Bauens sind unterschiedlich. Im Stadium der Bauleitplanung ist "nur" Voraussetzung, daß das Baugebiet erschließbar ist (siehe § 1 Abs. 5 BauGB). Diese Voraussetzung liegt vor, da die dazu notwendigen Maßnahmen (wie z. B. Bau eines weiteren Hochbehälters auf dem Burgberg, Sanierung der Trinkwasserbrunnen, Notverbund, *eines Sanierungskonzeptes) realisierbar sind. Baugenehmigungen für Einzelbauvorhaben sind dagegen erst zulässig, wenn die Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen gewährleistet ist. * Durchführung

Bei der verfahrensrechtlichen Überprüfung wurden keine Mängel festgestellt.

Sobald der Bebauungsplan entsprechend berichtigt ist, darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid (diese Verfügung/Anordnung) kann binnen eines Monats nach seiner (ihrer) Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 8260 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 39, 8000 München 22, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in 8000 München 2, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde — Träger der Ausgangsbehörde —) 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 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

hmw-druck Nr. 020
horst mayer-verlag, 8200 Kraibitz
Nachdruck u. Nachahmung verboten!

I. A.

gez.

Heckl
Reg.-Rat



in Abdruck an:

Sachgebiet 36/2
Herrn Beck
im Hause

mit 1 Bebauungsplan i. d. F. vom
16.01.1992 mit Begründung
zur Kenntnisnahme