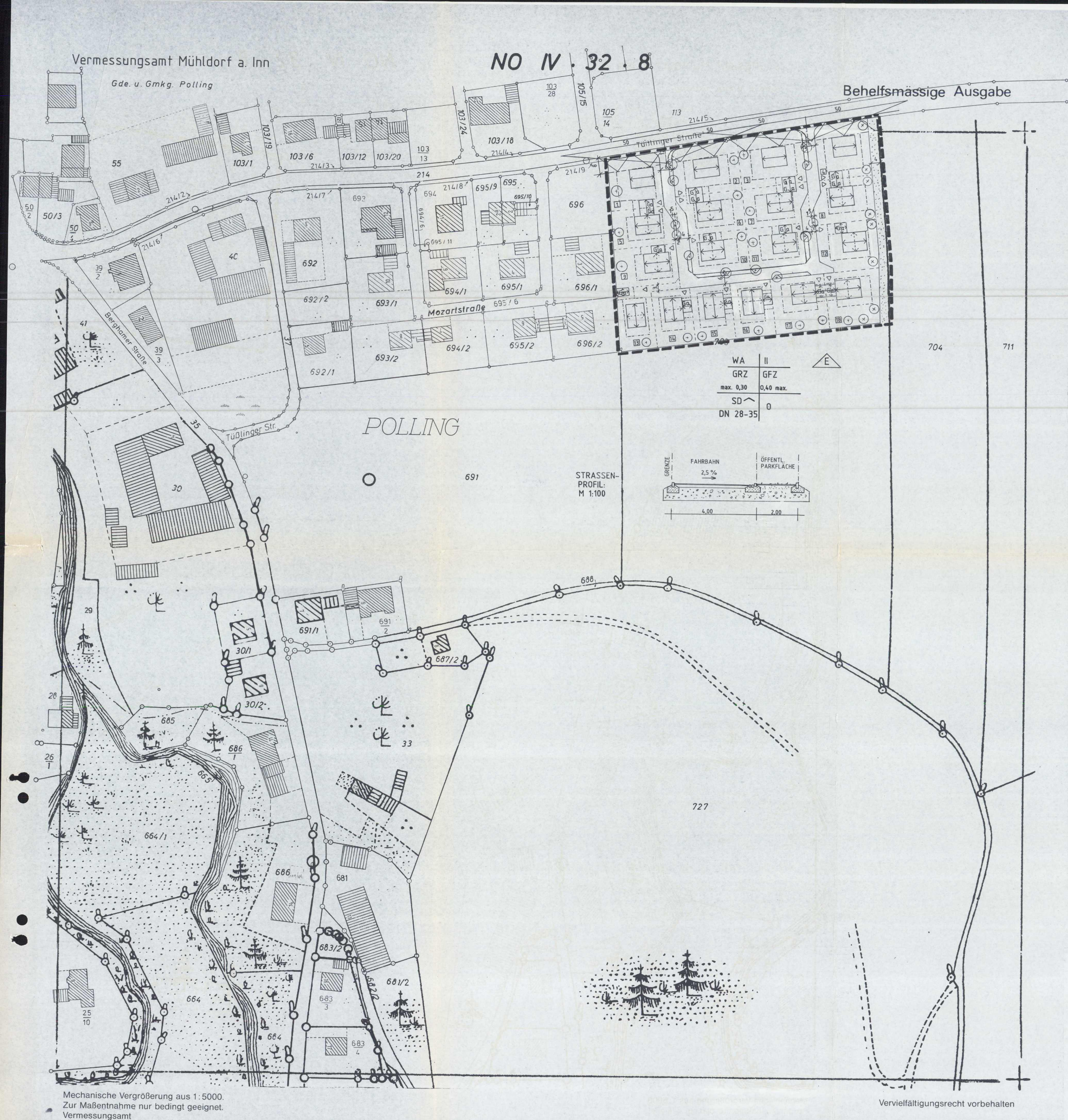




A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,30

Grundflächenzahl

GFZ 0,40

Geschoßflächenzahl

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, jedoch nicht bindend

SD

Satteldach

DN

Dachneigung 28° - 35°

3. BAUWEISE; BAUGRENZEN

E

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

vorgeschlagene Firsttrichtung

Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

offene Bauweise

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Maßangabe in Metern

Parzellennummer

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg (wassergebundene Decke)

öffentliche Parkplätze

zu pflanzende Bäume, (§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)

Pflanzung von Obstgehölzen (alte Lokalsorte)

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 Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 5:4).

3.2.2 Die Oberkante des rügeschoßfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über die 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

3.2.5 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbefugnis festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

3.2.6 Gebäude die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden. Das erstiegereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

4. Dachflächen

4.1 Die Dachneigung wird mit 25° bis 35° festgesetzt.

4.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Der First muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen.

4.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

4.4 Dachüberstände: Am Ortsgang sind max. 0,8 m und an der Traufe max. 1,0 m erlaubt. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.

4.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen ab 32° für Gebäude E + D zulässig.

4.6 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig. Sie sollten jedoch im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Bei den Parzellennummern 1 bis 4 entlang der Tüßlinger Straße sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen zur Tüßlinger Straße hin unzulässig.

5.2 Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollten als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformen sind zu vermeiden.

5.3 Balkone sind in Holz- oder Stahlkonstruktion auszuführen.

5.4 Für die Dachendeckung sind Ziegel in ziegelrot zu verwenden.

5.5 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 Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 110 cm Höhe auszubilden.

7.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune 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 unbebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

9.2 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasröße, Rasenkittsteine oder Kies zu verwenden.

9.3 Auf allen Grundstücken sind pro 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein hochwüchsiger Laubbaum heimischer 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 Granitpflasterbelag: 4 m Fahrbahnbreite; Dreizeiler Granitpflasterbelag als Entwässerungsrinne; ca. 2,00 m Grünstreifen (abschnittsweise im Anschluß an die öffentl. Parkflächen angeordnet)

2. Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten.

D) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 21.01.1993 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Die Grundstückseigentümer und die Eigentümer der benachbarten Grundstücke hatten gegen die Änderung keine Einwände.

Polling, den 28.01.1993

Liebl

2. Bürgermeister

E) Anzeigeverfahren

Das förmliche Anzeigeverfahren entfällt, da kein Beauftragter der Änderung widersprochen hat (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Polling, den 19.03.1993

Liebl

2. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung ist am 01.04.1993 wirksam geworden. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Polling, den 02.04.1993

Reisinger

1. Bürgermeister

GEMEINDE POLLING
BEBAUUNGSPLAN

für das

BAUGEBIET SCHAFFACKER

M 1 : 1000

1. Änderung

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. Bauordnung (BayBO)
- 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
	geändert	am	24.09.1992

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

Polling, 24. Sep. 1992

Gemeinde Polling

Reisinger

1. Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung

~~— eines Bebauungsplanes —¹⁾~~

— der Änderung eines Bebauungsplanes —¹⁾

Der Stadt — Markt — Gemeinderat

hat am 21. Januar 1993 für das Gebiet "Schafäcker"

~~einen Bebauungsplan — die Änderung des Bebauungsplanes¹⁾ — als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan — Diese~~

Änderung des Bebauungsplanes —¹⁾ ist von der Regierung von/der¹⁾

vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 12.03.93 Nr. 61-610/2

genehmigt worden — gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt¹⁾

ist von der Regierung von/der¹⁾

vom Landratsamt mit Schreiben vom Nr.

gemäß § ~~13~~¹³ Abs. ~~3~~¹ BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden — gilt gem. § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich¹⁾ —

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)

am³⁾ 01. April 1993

Abgenommen am 06.05.93 19.93

Polling 06.5.93

i. A. Urdorfer
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 30.03.1993

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Unterschrift

Liebl

2. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

V e r e i n f a c h t e Ä n d e r u n g
des Bebauungsplans " Schafäcker "

Plangebiet : Polling - Schafäcker

Änderung der Straßenführung
Änderung der Garagenstellung bei Parz.-Nr. 16

Die Einschnürungen durch Stellplätze wurden nach detaillierter Straßenführungsplanung teilweise geändert, um die Streckenführung durch Verschwenkungen zu gliedern.

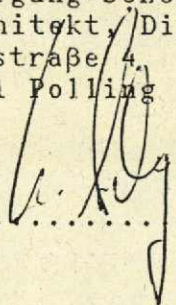
Dadurch erhöht sich die Anzahl der Stellplätze von 9 auf 13.

Die Lage der Garage bei Parz.-Nr. 16 wurde vom westlichen Teil des Grundstücks auf den östlichen verlegt.

Die Änderungen wurden am ..25.06.92....1992 durch den Gemeinderat beschlossen.

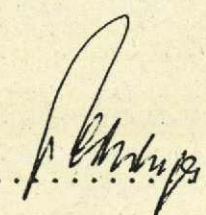
Polling, den 24.09.92

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

.....


Polling, den 24.09.92

Gemeinde Polling
A. Bürgermeister

.....


Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
8260 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 me
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 12.03.1993

Gemeinde
Polling

8261 Polling

Ihr Zeichen: Hr. Rudolf
Ihr Schreiben vom: 24.02.1993

Bauleitplanung;
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schafäcker"
der Gemeinde Polling

Anlage: 1 Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 24.09.1992
1 Verfahrensakte
1 Muster für Verfahrensvermerke
1 Empfangsbestätigung

Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schafäcker" bedarf gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB keiner Genehmigung oder Anzeige nach § 11 BauGB, da von den Eigentümern der von der Änderung und Ergänzung betroffenen Grundstücke und von den Trägern öffentlicher Belange keine Einwände erhoben wurden.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Das Verfahren darf mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In die Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Satz 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 bitten wir drei Bebauungsplanausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Die Verfahrensvermerke sollten gemäß beiliegendem Muster auf den Bebauungsplan aufgeklebt werden.

I. A.


Heckl
Reg. Rat He'

He 15.3.93

II. in Abdruck an:

Sachgebiet 36/2, Herrn Beck
im Hause

mit 1 Bebauungsplan i. d. F.
vom 24.09.1992 mit Begründung

Sachgebiet 36 und 36 a
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. WV

Abdruck

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
8260 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 me
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 12.03.1993

Gemeinde
Polling

8261 Polling

Ihr Zeichen: Hr. Rudolf
Ihr Schreiben vom: 24.02.1993

Bauleitplanung;
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schafäcker"
der Gemeinde Polling

Anlage: 1 Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 24.09.1992
1 Verfahrensakte
1 Muster für Verfahrensvermerke
1 Empfangsbestätigung

Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schafäcker" bedarf gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB keiner Genehmigung oder Anzeige nach § 11 BauGB, da von den Eigentümern der von der Änderung und Ergänzung betroffenen Grundstücke und von den Trägern öffentlicher Belange keine Einwände erhoben wurden.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Das Verfahren darf mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In die Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Satz 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 bitten wir drei Bebauungsplanausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Die Verfahrensvermerke sollten gemäß beiliegendem Muster auf den Bebauungsplan aufgeklebt werden.

I. A.

gez.
Heckl
Reg.Rat

in Abdruck an:
Sachgebiet 36/2, Herrn Beck
im Hause

mit 1 Bebauungsplan i. d. F.
vom 24.09.1992 mit Begründung

mit der Bitte um Kenntnisnahme