



Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Dorfgebiet Moos'

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
BayBO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997
BauNVO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
GO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2000

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Fristlich vorgeschlagen (Fristlichung frei wählbar)
- Straßenverkehrsflächen
Angabe der Ausbaubreite in Metern § 9 Abs. 1 Nr. 11
u. Abs. 6 BauGB
- öffentlicher Fußweg (F)
mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Eigentümerweg (EW)
mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11
u. Abs. 6 BauGB
- private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungs-
verbot und vorgeschlagener Garagenzufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4
u. Abs. 6 BauGB
- Zufahrten zu den Parzellen über öffentliche Grünfläche und
über öffentlichen Fußweg
- Stellplätze öffentlich mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Vorgartenflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen
mit Angabe der Breite in Metern
- öffentliche Grünflächen mit Angabe der Breite in Metern
- vorgeschlagene Standorte von zu pflanzenden
Bäumen (auf Punkt Grün-
ordnung wird verwiesen)
- zwingend vorgeschriebene zu pflanzende
Bäume (auf Punkt Grün-
ordnung wird verwiesen)
- zwingend vorgeschriebene lockere Streubestpflanzung
oder zu pflanzende freiwachsende Sträucher (intensive
Bepflanzung) mit Angabe der Grünflächenbreite in Metern (auf Punkt Grün-
ordnung wird verwiesen)
- Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der
Sichtflächenbreite in Metern § 9 Abs. 7 BauGB
- In diesen Sichtflächen ist jede Bepflanzung, Bepflanzung
Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr
als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahn-
oberkante unzulässig.
- anbaufreie Zone, mit Angabe der anbaufreien Zone in Metern
- Wasserfläche (Bachverlauf)
- Waldfläche
- karthiertes Biotop

B. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
u. § 4 BauNVO
- MD Dorfgebiet
Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und
Zweifamilienwohnhäuser. Je Wohngebäude
max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Unzulässig Reih- und Doppelhäuser.
- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 § 19 BauNVO
- GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6 § 20 BauNVO
- O offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- II max. 2 Vollgeschosse
Zulässig: Erdgeschoss mit Obergeschoss oder
Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder
Erdgeschoss. § 20 BauNVO
- Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen
Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der
Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO
- Wandhöhe bei
II Vollgeschossen max. 6,50 m bei Wohngebäuden
max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden
Wandhöhe bei den Parzellen 10, 11, 12, 13 und 14
max. 6,20 m bei Wohngebäuden und
max. 3,00 m bei Garagen und Nebengebäuden.
- Dachform Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude
sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung bei II-Geschoss 24 - 28 Grad
bei E+D 28 - 35 Grad
bei Erdgeschoss 28 - 35 Grad
- Dachdeckung In natürlichen Ziegeln oder Dachsteinen.
- Dachaufbauten Dachgauben sind zulässig ab 28° Dachneigung.
Dacheinschnitte unzulässig.
- Dachüberstände Am Ortsgang max. 0,80 m. An der Traufe max. 1,0 m.
Größere Überstände sind in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
- Zwerchgiebel Zulässig, nur bei E+D oder E, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen.
(Zwerchgiebelhöhe max. 25 % der Fassadenlänge.)
- Garagen und
Nebengebäude Garagen u. Nebengebäude dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen
gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO einhalten auch mit einem Abstand von 1-3 Metern
an die Grundstücksgrenze herangedrückt werden.
Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
- Hauptgebäude Das Seitenverhältnis (Länge/Breite) des Hauptgebäudes muß mindestens
5:4 betragen.
- Zusätzliche
private Stellplätze Zusätzliche private Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

C. Weitere Festsetzungen

- Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 20
u. Nr. 25 BauGB
- Für die kleinteiligen Gartenstrukturen bei den Neubauflächen wird besonders
empfohlen mit Obstgehölzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
die Gestaltung zu bereichern. Pro Bauparzelle sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen.
Bei Gestaltung der Grünflächen ohne Nutzpflanzen sind heimische Sträucher und
schwachwachsende Baumarten für die Leitpflanzung auszuwählen.
- Empfohlene Bäume für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzende Bäume:
- SA ACER PLATANOIDES - Spitzahorn
L TILIA CORDATA - Winterlinde
SO SORBUS INTERMEDIA - Mehlsäure
- Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen, wird die
Empfehlung ausgesprochen, mit schwachwüchsigen Obstbäumen und
jüchlichen heimischen Gartenknegegehölzen die Gestaltung zu bereichern.
- Pflanzliste:
- Obstbäume (mög. alte Sorten) als Halbstamm SORBUS DOMESTICA - Speierling
ULMUS CARPINIFOLIA - Feldulme BETULA PENDULA - Birke
SORBUS TORMINALIS - Eisbeere FRAXINUS EXCELSIOR - Esche
HIPPOPHAE RHAMNOIDES - Sanddorn CORNUS SANGUINEA - Hartweigel
AMELANCHIER OVATA - Gemeine Felsenbirne CORNUS MAS - Kornelkirsche
CRATAEGUS SPEC. - Weissdorn
- Ortsrandbegrenzung:
Ausführung als lockere Streubestpflanzung mit heimischen Obstbäumen oder
freiwachsenden Sträuchern.
Empfohlene Sträucher für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträucher:
LIGUSTRUM VULGARE - Liguster CORNUS SANGUINEA - Hartweigel
VIBURNUM LANTANA - Schneeball CORNUS MAS - Kornelkirsche
Ausführung als zweifelhafte Strauchhecke bei den zwingend vorgeschriebenen
zu pflanzenden Sträuchern.
- Einfriedungen und Grundstücksgestaltung** Art. 98 Abs. 1.4 BayBO
- Entlang der Straßen und Fußwege sind die Zäune und Einfriedungen 50 cm von
der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die zurückgesetzten Flächen (Vorgarten-
flächen) sind als Grünflächen auszuführen.
- Zaunfluchtengrenze und Begrenzungsmauern dürfen max. 20 cm über das
angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen.
Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 0,80 m beschränkt.
- Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holz-
zäune mit senkrechten Holzstäben auszuführen. Einfriedungen der rückwärtigen und
seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung: mit Hinterpflanzung).
- Vorplätze** Art. 98 Abs. 1.3 BayBO
- Die Befestigung der Zufahrt muß wasserundurchlässig erstellt werden.
Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig.
Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche
Straßen und Gehwege geleitet werden.
- Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wasser-
undurchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Raseneinlage
- Oberflächenwasser**
- Unverschnitztes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den
Kanal abgeleitet werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Garten-
bewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.
- Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserundurchlässige Beläge zu verwenden und
anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser
der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasser-
freisetzungsvorrichtung (NWFrei) und ist nach den techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von
gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu behandeln. Die Anlagen
sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFrei und TREGW ist im
Bauvertrag schriftlich zu bestätigen.
- Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFrei fällt (unbeschichtete kupfer-,
zink- oder bleigedachte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach den Maßgaben des
ATV-DWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

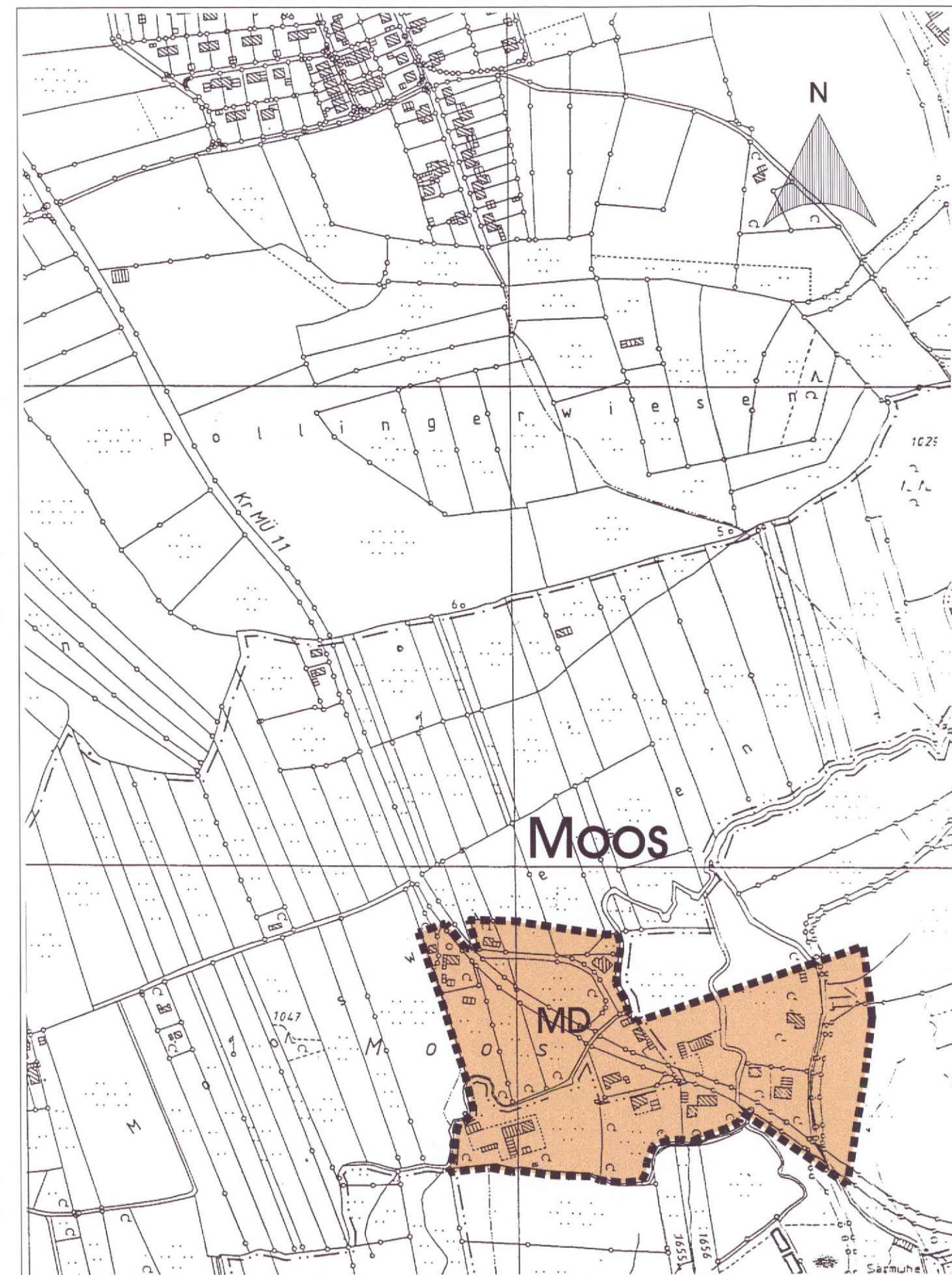
D. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten
baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
- best. Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Baukörper
- Nummerierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Maßangabe in Metern
- Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
- Satteldach
- bestehende Bäume und Sträucher
- Bauelement

E. Sonstige Hinweise

- Die neu zu erstellenden Elektro-/Verteilerkästen sind soweit möglich in die Zaunzellen zu integrieren.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten.
Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energie-
versorgungsunternehmen vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der
Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und
Betriebsmittel (VGB 4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.
- Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen und zum Teil gewerblichen Nutzung der um-
liegenden Grundstücke und Betriebe müssen die zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchs-
belastungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähtrocknen von Wiesen-
ernden und bei Nacht. Durch das Ausbringen von Landwirtschaftsdüngern können erhebliche, aber
zeitlich begrenzte Geruchsbelastungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese
Einwirkungen als ortsüblich anzunehmen.
- Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.
Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchersparmaßnahmen durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Maßnahmen:
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr
für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.
- Die rechtskräftige Lückenerfüllungssatzung für die Ortschaft Moos vom 21.05.1992 wird nach
Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Dorfgebiet Moos' vollständig aufgehoben.

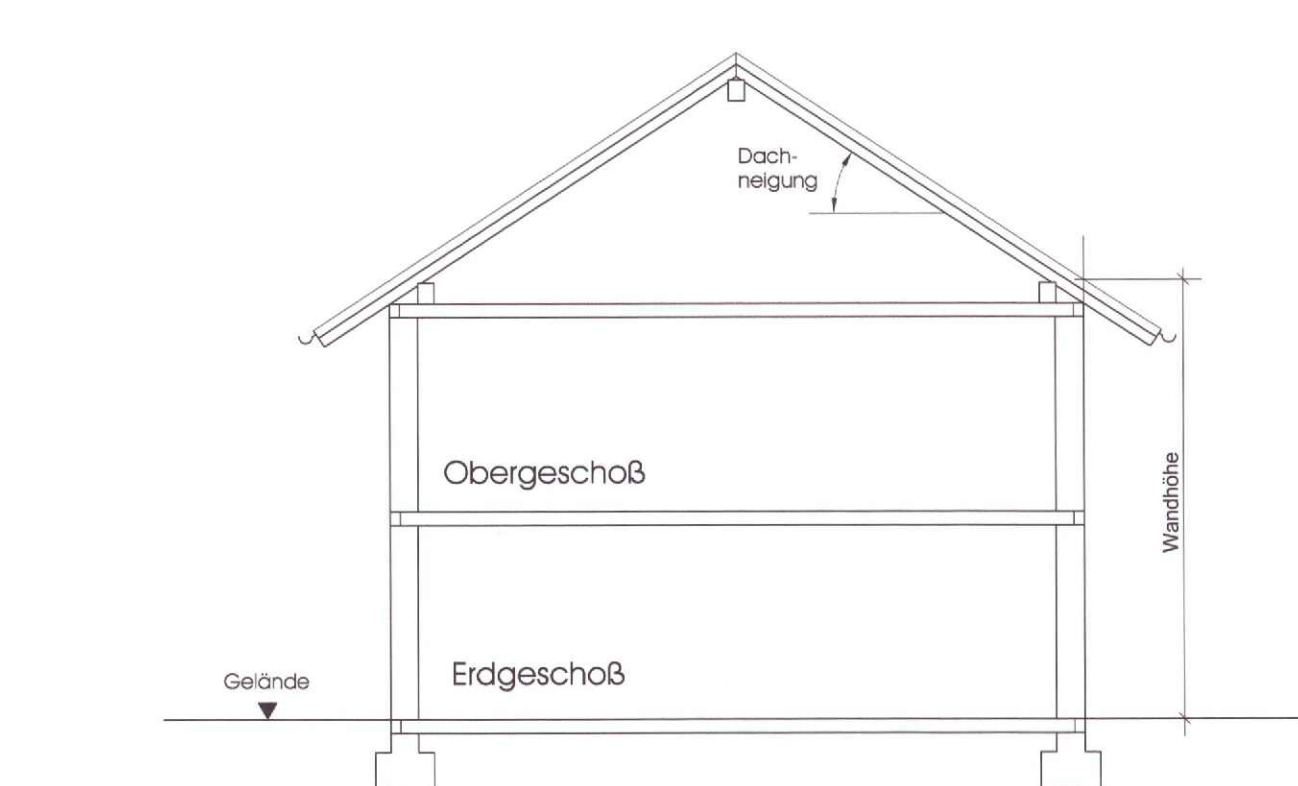
Übersichtslageplan M. 1: 5.000



F. Empfehlungen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert.
Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.
- Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden sollen mit Kletter- und
Rankpflanzen begünstigt werden.
- Zusätzliche private Stellplätze auf dem Baugrundstück zu den unter Ziff. A bereits
festgesetzten privaten Stellplatzflächen werden empfohlen.
- Die Verteiler- und Hausanschlüsse der Isar-Amper-Werke sollen in die Einfriedung
der betroffenen Parzellen integriert werden.
- Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen bei den Baumaterialien wird
empfohlen.
- Kellergeschosse:
Durch die vorhandenen hohen Grundwasserstände wird empfohlen keine Kellergeschosse
auszuführen. Wenn Kellergeschosse ausgeführt werden sollen, so sind diese in wasser-
undurchlässigen Beton (wu-Beton) als sogenannte 'weiße Wanne' auszubilden.

Darstellung der Messgrößen:



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...17.5.01... die Aufstellung des Bebauungsplanes be-
schlossen. Die Aufstellung wurde am ...2.5.01... öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ...26.10.01... bis einschließlich
...30.11.01... durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...17.1.02... wurde mit Begründung in der
Zeit vom ...28.2.02... bis einschließlich ...28.4.02... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am
...28.2.02... ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum
Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...17.1.02... in der Zeit vom ...28.2.02...
bis einschließlich ...28.4.02... beteiligt.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...18.4.02... den Bebauungsplan in der
Fassung vom ...18.4.02... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ...14.5.02... Der
Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Gebäuden der Ge-
meinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft ge-
geben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

7. Darstellung der Messgrößen:

Ort, Datum: Polling, den 18.04.2002

Bebauungsplan 'DORFGEBIET MOOS'

Gemeinde: Polling
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Entwurf: Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 1
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

Ort, Datum: Taufkirchen, den 18.04.2002

Entwurf: Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 1
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

Ort, Datum: Taufkirchen, den 18.04.2002

Ort, Datum: Taufkirchen, den 18.04.2002

Bekanntmachung *)

über einen ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

I.

Der ☐ Stadtrat ☐ Marktgemeinderat ☒ Gemeinderat ☐ _____

der/des ☒ Gemeinde Polling _____ hat am 18.04.2002

für das Gebiet ☒ Dorfgebiet Moos _____

einen ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

☐ ist von der / vom _____
(Genehmigungsbehörde)

mit Schreiben vom _____ Nr. _____
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 18.04.2002 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:

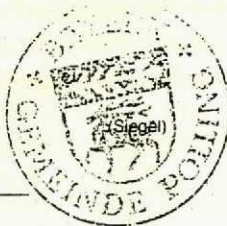
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften wird unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Stadt/Marktgemeinde/Gemeinde geltend 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 Stadt/Marktgemeinde/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

Stadt – Marktgemeinde – Gemeinde

Polling, 13.05.2002

Ort, Datum

Liebl

Unterschrift, Dienstbezeichnung 1. Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 14.05.02

Der ☐ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

Abgenommen am 24.06.02

ist somit am _____ in Kraft getreten.

Polling, 24.06.2002 Verwaltungsgemeinschaft Polling

Ort, Datum

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bebauungsplan „Dorfgebiet Moos“

Gemeinde: Polling
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Begründung

Vorhabensträger:

Entwurf:

Polling, den 18.04.2002

Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 1
84326 Taufkirchen



.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

- 1.1 Allgemeine Lage
- 1.2 Umgebende Bebauung

2. Rechtsverhältnisse

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

- 4.1 Bebauung
- 4.2 Verkehrserschließung
- 4.3 Abwasserbeseitigung
- 4.4 Oberflächenwasser
- 4.5 Wasserversorgung
- 4.6 Stromversorgung
- 4.7 Telefon
- 4.8 Abfallbeseitigung

5. Grünordnung

6. Kenndaten der Planung

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- 7.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

8. Altlasten

9. Hinweis auf die Aufhebung der rechtskräftigen Lückenfüllungssatzung für die Ortschaft Moos.

Begründung gemäß § 9 (8) Bau GB
Zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Moos“

Die Ausweisung des neuen Baugebietes dient nach dem Bau GB zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung.

Gedacht ist hier in erster Linie an die junge nachwachsende Generation der Bewohner von Moos und Umgebung, denen man die Möglichkeit für eine Bebauung am Ort Moos schaffen möchte.

1. Der Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage

Das geplante Baugebiet „Dorfgebiet Moos“ befindet sich im Ortsteil Moos an der Kreisstraße Mü 11 zwischen Polling und Mühldorf.

Die straßenmäßige Anbindung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die Kreisstraße Mü 11 Polling-Mühldorf

1.2 Umgebende Nutzung und Bebauung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu ausgewiesenen Bauflächen und die umlaufenden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Bebauung entspricht einer typischen Dorfgebietsbebauung (Wohnen, Landwirtschaft etc.)

2. Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling ist die vorgesehene Bebauungsplanfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan wird entsprechend des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Moos“ die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. (Deckblatt zum genehmigten Flächennutzungsplan; Eigenes Verfahren)

Die Grundstücke der im Bebauungsplan „Dorfgebiet Moos“ neu ausgewiesenen Bauparzellen befinden sich im Privatbesitz und sollen auch in Privatbesitz bleiben. Durch das sog. „Einheimischen-Modell“ wird die Gemeinde Polling von den geplanten Bauparzellen 10-14 von 3 Bauparzellen Eigentümer werden.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Die Erschließung und Ausweisung des neuen Baugebietes dient zur Deckung des Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung von Moos und Umgebung. Mit der Ausweisung der Baugrundstücke soll einer Abwanderung von Wohnungs- und Grundstückssuchenden der nachwachsenden Generation von Moos entgegengewirkt werden.

4. Bauungs- u. Erschließungskonzept

4.1 Bebauung

Die Bebauung ist für eine Dorfgebietsnutzung (MD) vorgesehen. Es ist beabsichtigt eine offene mit freistehenden Wohnhäusern, Garagen- und Nebengebäuden geplantes Baugebiet zu erstellen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit Garagen und Nebengebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausführung als „Erdgeschoß mit Obergeschoß“ bzw. „Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß“ oder eine „erdgeschossige Bebauung“. Maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,35; Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Wandhöhe darf bei 2 Vollgeschossen max. 6,50 m bei Wohngebäuden und max. 3,00 m bei Garagen und Nebengebäuden betragen. Die Wandhöhe bei den Parzellen 10, 11, 12, 13, 14 max. 6,20 m bei Wohngebäuden und max. 3,00 m bei Garagen und Nebengebäuden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. festgesetzten (Gde/LRA) mittleren Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Kreisstraße Mü 11 (Polling/Mühldorf).

Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes an die Mü 11 erfolgt über die zum Teil vorhandenen bzw. geplanten Straßen.

Es ist beabsichtigt dass die bestehenden Straßen sowie die geplanten neuen Erschließungsstraßen in den Besitz und Eigentum der Gemeinde Polling übergehen und als reine Gemeindestraßen geführt werden.

Die Ausführung der Erschließungsstraße (Spange) für die Parzellen 1 bis 6 ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen.

Die Zäune der Baugrundstücke 1-6 sind entlang der Erschließungsstraße 0,50 m vom Fahrbahnrand in das Privatgrundstück zu versetzen. Dieser 50 cm breite Streifen ist als privater Grünstreifen auszuführen. Die Pflege und der Unterhalt dieser Grünstreifen hat von den angrenzenden Baugrundstückseigentümern zu erfolgen. Im Bereich der Erschließungsspange der Parzellen 1-6 sind noch 8 Stück öffentliche Stellplätze vorgesehen um den PKW's von Besuchern etc. Abstellmöglichkeiten anzubieten.

Die Ausführung der Erschließungsstraße der neuen Bauparzellen 7,8,9 ist mit 4,50 m vorgesehen. Die Parzelle 8 wird über einen Eigentümerweg von 4,00 m Breite von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen.

Die Erschließungsstraße zu den geplanten Bauparzellen 10-14 ist vorhanden.

Die vorhandene Straßenbreite von 3,80 m wird auf 4,80 m verbreitert.

Vorgesehen ist jedoch entlang der verbreiterten Straße einen Grünstreifen und einen Fußweg zu errichten.

Gehweg und Fußwegbreite je 1,50 m

Vor einer Bebauung der Parzelle Nr. 15 (Thumann) ist die Zufahrt zur Wiese Eichberger, Fl. Nr. 1038 Gemarkung Flossing, zivilrechtlich zu lösen (evtl. Verlegung der bisherigen Zufahrt mit Eintragung im Grundbuch)

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation der Gemeinde Polling mit Einleitung in die bestehende Kläranlage. Vorhanden ist ein sog. Trennsystem.

4.4 Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dach/Hofflächenwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TRENGW ist im Bauantrag schriftlich zu bestätigen.

Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m² ist nach den Maßgaben des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.5 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Polling.

4.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Isar-Amper-Werke Ampfing.

4.7 Telefon

Die Telefonversorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.

4.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vom Landkreis Mühldorf a. Inn.

5. Grünordnung

Zur Abschirmung des Ortsrandes ist soweit nicht bereits vorhanden ein Grüngürtel mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ausführung als lockere Streuobstbepflanzung mit heimischen Obstbäumen oder freiwachsenden heimischen Sträuchern.

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen wird die Empfehlung ausgesprochen mit schwachwüchsigen Obstbäumen und üblichen heimischen Gartenkleingehölzen die Gestaltung zu betreiben.

Pro Bauparzelle sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.

6. Kenndaten der Planung

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Dorfgebiet Moos“ beträgt ca. 76300 m²

Vorgesehen sind 15 neue Bauparzellen für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

7.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Größe der Ausgleichsflächen errechnet sich nach der Grundstücksgröße.

Der Ausgleichsfaktor (Berechnungsfaktor) beträgt 0,3 der Grundstücksflächen (Parzellengrößen).

Die Wahl und Abstimmung der Ausgleichsflächen erfolgt gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde und Gemeinde Polling.

Bebauungsplan „Dorfgebiet Moos“

Grundstücks- Parzellen- Nummerierung	Grundstücks- größe ca. m ²	Größe der Ausgleichsflä- che Faktor 0,3 (ca. m ²)	Bereitstellung der Ausgleichsfläche Fläche (m ²) Fl. Nr.
1	957	287	Gesamtfläche 2248 m ² auf Fl.Nr. 1054
2	1605	482	
3	1643	493	
4	1035	311	
5	1138	342	
6	1109	333	
7	1068	321	Gesamtfläche 642 m ² auf Fl. Nr. 997
8	1069	321	Fläche 708 m ² Fl.Nr. 1647
9	2358	708	
10	1045	314	Gesamtfläche 1477 m ² auf Fl. Nr. 1028
11	938	282	
12	928	278	
13	914	274	
14	1095	329	
15	980	294	Fläche 294 m ² auf Fl. Nr. 1039

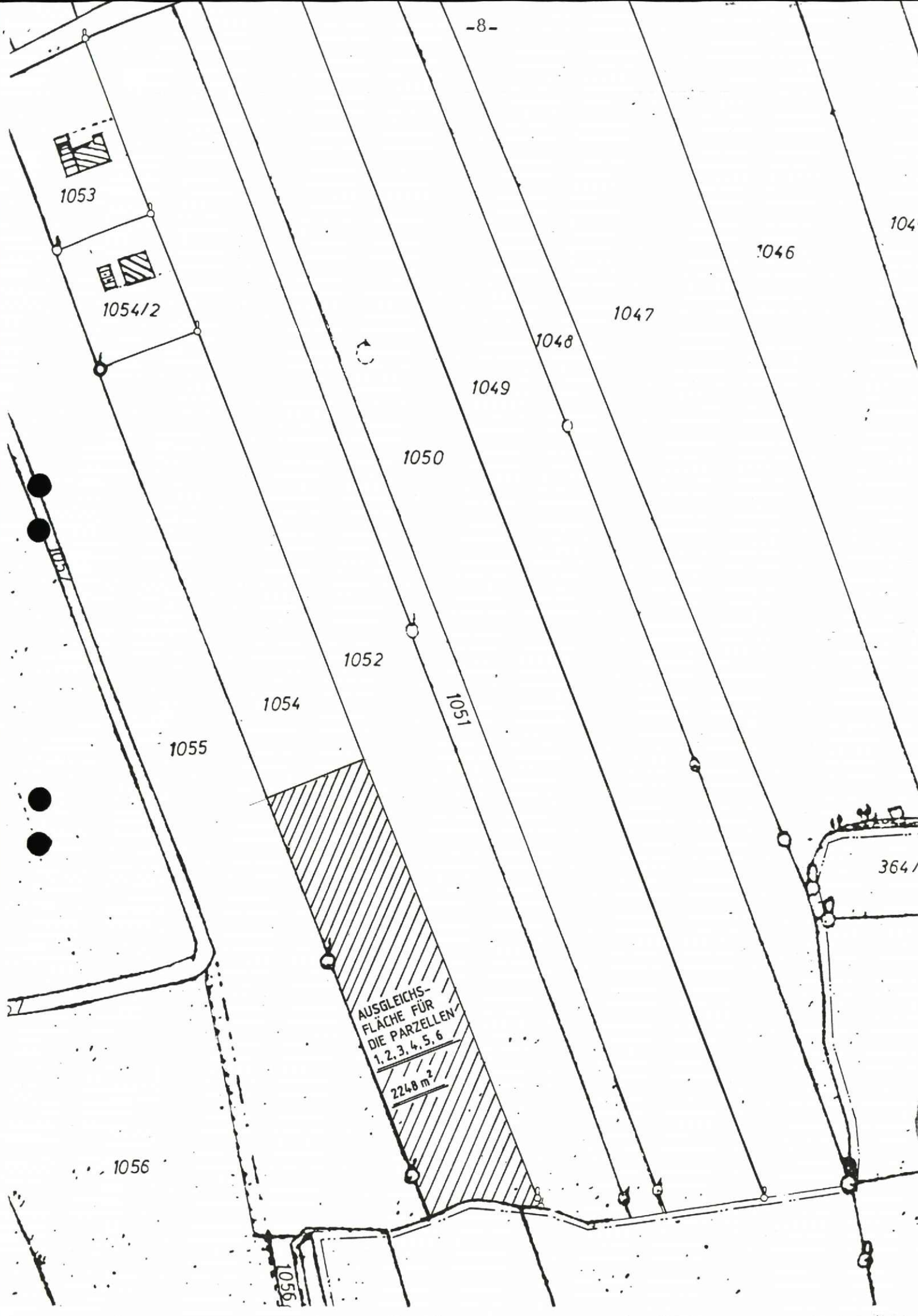
Ausgleichsflächendarstellung siehe Seiten 8, 9, 10, 11, 12.

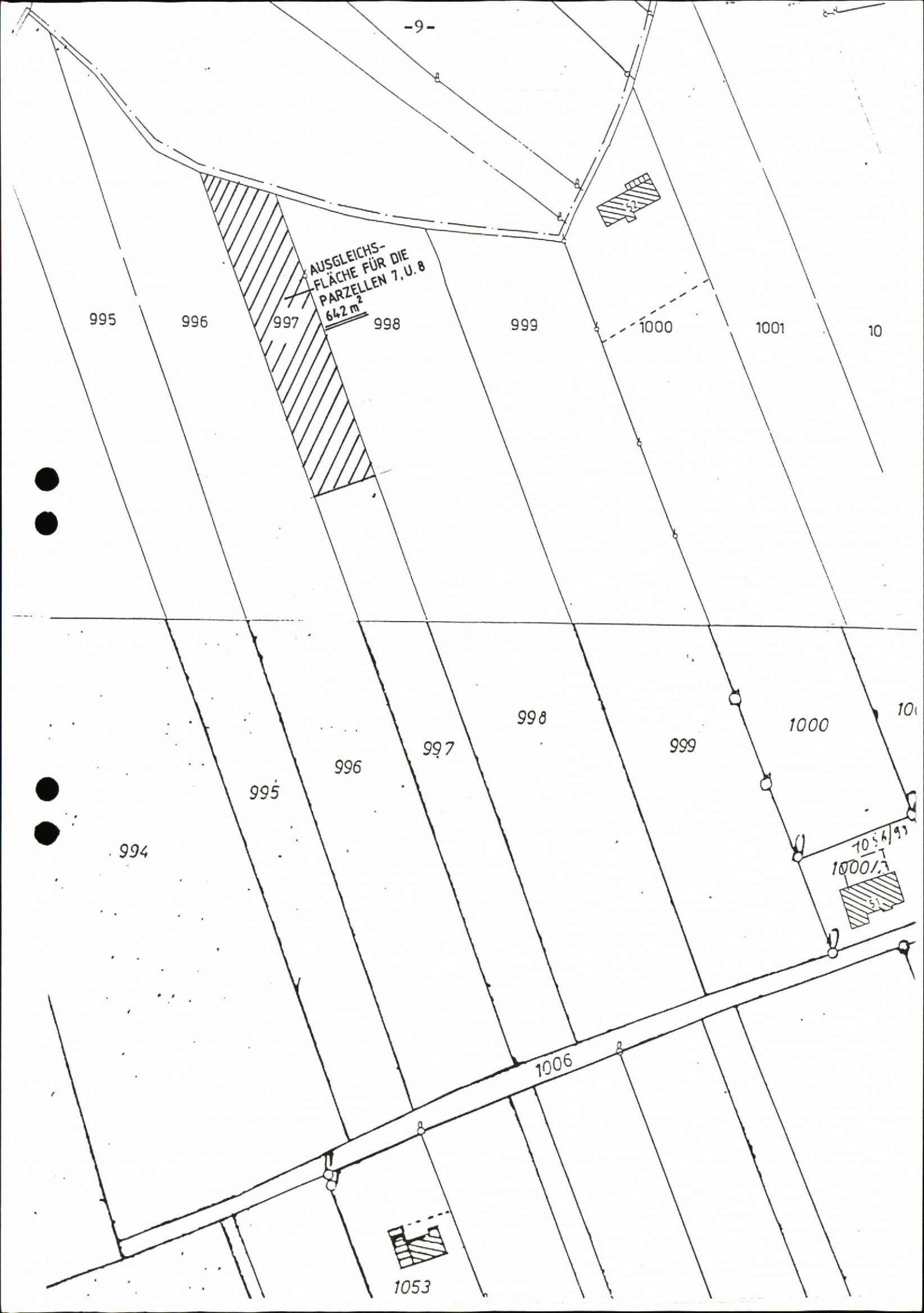
8. Altlasten

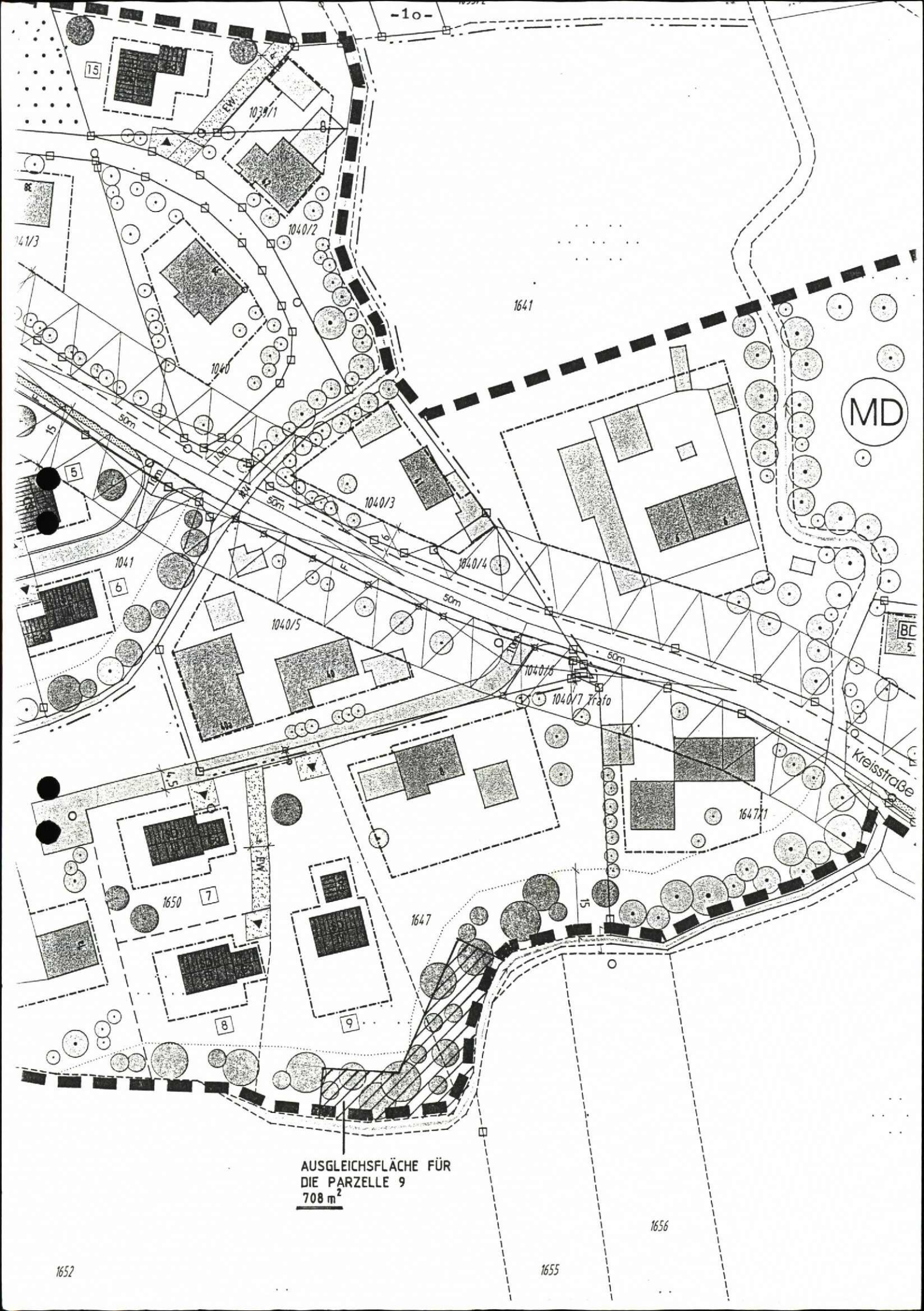
Altlasten sind der Gemeinde Polling nicht bekannt.

9. Hinweis auf die Aufhebung der rechtskräftigen Lückenfüllungssatzung für die Ortschaft Moos.

Die rechtskräftige Lückenfüllungssatzung für die Ortschaft Moos vom 21.05.1992 wird nach Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dorfgebiet Moos“ vollständig aufgehoben.







AUSGLEICHSFÄCHE FÜR
DIE PARZELLE 9
708 m²

MD

Kreisstraße

AUSGLEICHSLÄCHE
FÜR DIE PARZELLEN
10. 11. 12. 13. 14

1477 m²

1029

1028

1027

1027/2

1026

1025

Radweg

1030

1617

Grünbach

1618

1027/1

1028/1

1624/1

1623/1

1620/1

1624

AUSGLEICHSLÄCHE
FÜR DIE PARZELLE 15
294 m²

1039

Moos

1043/3

1042/3

Blotop

Blotop

FW

1043

1041/3

1039/1

1040/2

3

1

1043/4

2

5

1041

6

1040/5

1040/3

Blotop

4

16

10