

M. 1:1.000

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Dorfgebiet Moos'

Rechtsgrundlagen:

Die Gemeinde Polling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. Sept. 2006 (BGBl. I, S. 2078) sowie des Art 91 Abs. 3, Art. 6, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauOV) vom 23.01.1992 zuletzt geändert am 22.04.1993 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches einschließlich 1. Vereinfachter Änderung § 9 Abs. 7 Bau GB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 2. Vereinfachte Änderung § 23 Abs. 3 Bau NVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
- Festsetzung vorgeschlagen (Festsetzung frei wählbar)
- Straßenverkehrsflächen Angabe der Ausbaubreite in Metern § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
- öffentlicher Fußweg (F) mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Eigenlumenweg (EW) mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
- private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungsverbot und vorgeschlagener Garagenzufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 6 Bau GB
- 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 Grünordnung wird verwiesen)
- zwingend vorgeschriebene zu pflanzende Bäume (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
- zwingend vorgeschriebene lockere Strauchbepflanzung oder zu pflanzende freiwachsende Sträucher (interne Bepflanzung) mit Angabe der Grunsterbreite in Metern (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
- freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern § 9 Abs. 7 Bau GB
- In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Erbauung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der organisierten Farbmarkenoberkante unzulässig.
- anbaufähige Zone, mit Angabe der anbaufähigen Zone in Metern
- Wasserfläche (Bachverlauf)
- Waldfläche
- Biotop
- kartiertes Biotop

B. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB u. § 4 Bau NVO
 - MD Dorfgebiet
Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienhäuser. Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Unzulässig Reih- und Doppelhäuser.
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 § 19 Bau NVO
 - GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6 § 20 Bau NVO
 - O offene Bauweise § 22 Abs. 2 Bau NVO
 - II max. 2 Vollgeschosse
Zulässig: Erdgeschoss mit Obergeschoss oder Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder Erdgeschoss. § 20 Bau NVO
- Wandhöhen** Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaufkantung, horizontal gemessen. § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO
- 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 max. 4,20 m bei Wohngebäuden und max. 3,00 m bei Garagen und Nebengebäuden
Wandhöhe bei Parzelle 14 max. 6,20 m bei Wohngebäuden; max. 3,00 m bei Garagen; max. 4,80 m bei Nebengebäuden.
- Dachform** Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung** bei II-geschossig 24 - 30 Grad
bei E+D 28 - 35 Grad
bei Erdgeschossig 28 - 35 Grad
- Dachdeckung** in natürlichen Ziegeln oder Dachsteinen.
- Dachaufbauten** Dachgauben sind zulässig ab 28° Dachneigung. Dachanschnitte unzulässig.
- Dachüberstände** Am Ortsgang max. 0,80 m. An der Traufe max. 1,0 m. Größere Überstände sind in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
- Zwerggiebel** Zulässig, nur bei E+D oder E, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen. (Zwerggiebelhöhe max. 25 % der Fassadenlänge.)
- Garagen und Nebengebäude** Garagen u. Nebengebäude dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 Bay. BO einhalten auch mit einem Abstand von 1-3 Metern an die Grundstücksgrenze herangerückt 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 Bau GB
 - Für die kleinteiligen Gartenstrukturen bei den Neubaufächern wird besonders empfohlen im Obstgehölzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern die Gestaltung zu betreiben. Pro Bauparzelle sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen.
 - Bei Gestaltung der Grünflächen ohne Nutzpflanzen sind heimische Sträucher und schwachwachsende Baumarten für die Leitpflanzen auszuwählen.
 - Empfohlene Bäume für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzende Bäume:
 - SA ACER PLATANOIDES - Spitzahorn
 - L TILIA CORDATA - Winterlinde
 - SO SORBUS INTERMEDIA - Mehlbeere
 - Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen, wird die Empfehlung ausgesprochen, mit schwachwüchsigen Obstbäumen und üblichen heimischen Gartenkleingehölzen die Gestaltung zu betreiben.
 - Pflanzliste:
 - Obstbäume (mög. alte Sorten) als Halbstamm SORBUS DOMESTICA - Speierling
 - ULMUS CARRINIFOLIA - Feldulme
 - BETULA PENDULA - Birke
 - SORBUS TORMINALIS - Eisbeere
 - FRAXINUS EXCELSIOR - Esche
 - HESPEROMYRTE RHAMNUS LANCEOLATUS - Liguster
 - CORNUS SANGUINEA - Hartligewig
 - VIBURNUM LANTANA - Schneeball
 - CORNUS MAS - Kornelkirsche
 - AEMELANCHIER OVALIS - Gemeine Felsenbirne
 - CRAEATAEUS SPEC. - Wessdotorn
 - Ortsrandgrünordnung: Ausführung als lockere Strauchbepflanzung mit heimischen Obstbäumen oder freiwachsenden Sträuchern.
 - Empfohlene Sträucher für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträucher:
 - LUIGSTRUM VULGARIS - Liguster
 - CORNUS SANGUINEA - Hartligewig
 - VIBURNUM LANTANA - Schneeball
 - CORNUS MAS - Kornelkirsche
 - Ausführung als zweireihige Strauchhecke bei den zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträuchern.
- Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung** Art. 98 Abs. 1.4 Bay BO
 - Entlang der Straßen und Fußwege sind die Zäune und Einfriedigungen 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die zurückgesetzten Flächen (Vorgartenflächen) sind als Grünflächen auszuführen.
 - Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 20 cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 0,80 m beschränkt.
 - Einfriedigungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holz- zäune mit senkrechten Holzstäben auszuführen. Einfriedigungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung: mit Hinterpflanzung).
- Vorplätze** Art. 98 Abs. 1.3 Bay BO
 - Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden.
 - Asphaltrierte Garagenvorplätze sind unzulässig.
 - Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
 - Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wasser- durchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rostentlage

Oberrflächenwasser

Unversichertes 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- feststellungsverordnung (NWFWV) und ist nach den Techn. Regeln zum schadlosen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungspflichtig. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFWV und TREGW ist im Bauvertrag schriftlich zu bestätigen. Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFWV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleedekte 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.

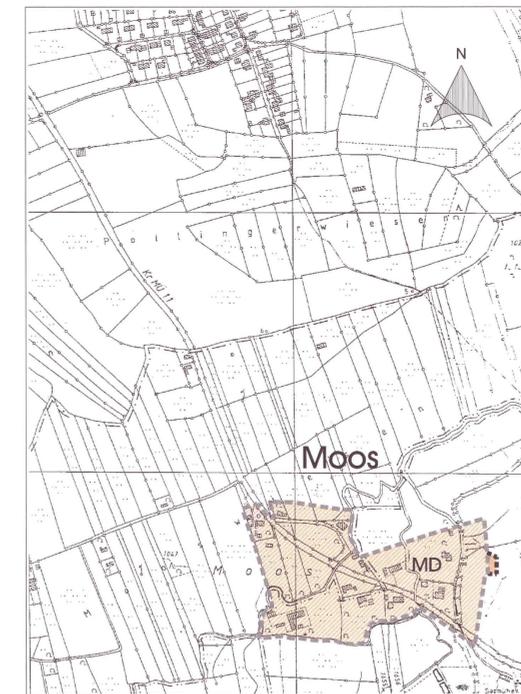
D. Planzeichen als Hinweise

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

E. Sonstige Hinweise

- Die neu zu erstellenden Elektro-/Verteilschränke sind soweit möglich in die Zaunzeilen 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 Energieversorgungsunternehmen vorzunehmen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.
- Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen und zum Teil gewerblichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die teilweise aufliegenden Lärm- und Geruchsbelastungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Besuchen und Mähdreschen an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdüngern können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelastungen auftreten. Auf Grund der Dauerbelastung sind diese Auswirkungen als örtlich hinzunehmen.
- Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
 - Verbrauchsreduzierung 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 Lückenfüllungssatzung für die Ortschaft Moos vom 21.05.1992 wird nach Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Dorfgebiet Moos' vollständig aufgehoben.

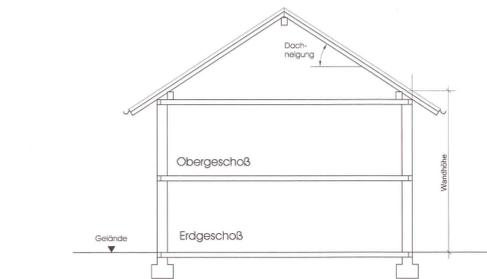
Übersichtslageplan M. 1: 5.000



F. Empfehlungen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert. Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
- Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden sollen mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.
- Zusätzliche private Stellplätze auf dem Baugrundstück sind zu unterer Ziff. A bereits festgesetzten privaten Stellplatzflächen werden empfohlen.
- Die Verteiler- und Hausanschlussbrücken der Isar-Asper-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. Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 16.09.2010 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2010 örtlich bekannt gemacht.
Polling, den 15.10.2010
 Schindlauer, 1. Bürgermeister
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.10.2010 bis einschließlich 29.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltauflage abgesehen wird.
Polling, den 26.11.2010
 Schindlauer, 1. Bürgermeister
- 3. Beteiligung der Behörden:**
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.10.2010, bis einschließlich 24.11.2010, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Polling, den 26.11.2010
 Schindlauer, 1. Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2010 den Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.12.2010, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Polling, den 16.12.2010
 Schindlauer, 1. Bürgermeister
- 5. Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am 23.12.2010. Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienststellen in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Polling, den 17.12.2010
 Schindlauer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan 'DORFGEBIET MOOS'

2. Vereinfachte Änderung

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

Ort, Datum Taufkirchen, den 16.12.2010

Entwurf:

Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

Bekanntmachung

Beschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Moos“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 16.12.2010 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Dorfgebiet Moos i. d. F. vom 16.12.2010 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Gemeindeteil Moos an der Kleinmüllerstraße.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Polling sind betroffen: 1637/2 und 1637/9.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung im Rathaus Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15, 1. Stock, während der Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Polling geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Polling, 23.12.2010
Gemeinde Polling


Schmidbauer
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

23.12.2010

Abgenommen am:

08.02.2011

Polling, 08.02.2011

Ort, Datum


Unterschrift

Bebauungsplan „Dorfgebiet Moos“

2. Vereinfachte Änderung

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

Begründung

Vorhabensträger:

Polling, den 16.12.2010



Hans Schmidbauer 1. Bürgermeister



Entwurf:

Taufkirchen, den 16.12.2010
Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 3
84326 Taufkirchen



Auf Grund der geänderten Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1637/9 Gemarkung Polling wurde eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Moos“ erforderlich.

Dieser 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat von Polling stattgegeben.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1637/2 und 1637/9 Gemarkung Polling wurden den vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Moos“ wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 1637/9 Gemarkung Polling um 15 m nach Osten hin erweitert.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Mühldorf a. Inn auf dem Grundstück Fl.Nr. 1637/9 Gemarkung Polling vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 300 m² und befindet sich auf der Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1637/9 Gemarkung Polling.

Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist mit Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten, die Herstellung und Ansaat einer extensiven Wiesenfläche mit 2-maliger Mahd und Abfuhr des Mähguts, die Umsetzung der Maßnahme bis Ende Mai 2011 durchzuführen.

Bei der Randbepflanzung des Grundstückes Fl.Nr. 1637/9 Gemarkung Polling mit Bäumen und Sträuchern ist durch Einhaltung eines ausreichenden Grenzabstandes darauf zu achten, dass angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch Schattenwirkung, überhängende Äste sowie eindringende Wurzeln beeinträchtigt werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert angefahren werden können.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind notariell zu sichern.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 1 BNat Sch G 2002)

Wegen der geringfügigen Änderung ist keine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich..

Umweltprüfung: Wegen der Geringfügigkeit ist keine Umweltprüfung erforderlich.