



GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

FLUR-NR. 6, 8	KIRSCHNER
FLUR-NR. 9	OSTHOF
FLUR-NR. 58	STEINBERGER
FLUR-NR. 59, 61/2, 61/6	GEMD. POLLING
FLUR-NR. 61/3, 64	

A) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- E + 1 2 Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
- GRZ = 0,18 Grundflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche) - bei Einzelhäuser -
- GFZ = 0,36 Geschosflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen Geschosfläche zur Grundstücksfläche) - bei Einzelhäuser E+1
- GFZ = 0,30 - bei Einzelhäusern E + D -

- nur Einzelhäuser (max. 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung pro Haus)
- Einzel- oder Doppelhaus möglich (max. 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung pro Haus.)
- offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Baugestaltung:

- Baugrenze (die nicht überschritten werden darf)
- Firstrichtung
- Satteldach
- DN 23-28° Dachneigung
- Baukörper mit L/B = 5/4
- H = Tiefe d. Abstandfl. = Wandhöhe } BayBauO Art. 6(3)
- H_G = " " " " = Giebelwandhöhe
- 1/2 H = halbe Wandhöhe, jedoch mind. 3,0m

SONSTIGES:

- Doppelgaragen
- Garagen/Stellplätze
- Sichtdreieck + Maßzahl in Meter
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Trafostation
- Fläche für Fischweiber
- Abgrabung zwingend, auf natürliche, früher vorhandene Geländeoberfläche.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Spielplatz

VERKEHRSFLÄCHEN:

- Öffentliche Verkehrsflächen -Bestand-
- Öffentliche Verkehrsflächen -Ausbau-
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgänger - + Radfahrweg
- Zufahrt nur für Anliegerverkehr
- Garagenstauraum
- Sattelseitige Einfriedung unzulässig
- Zu- und Ausfahrt nicht zulässig
- Radius mindest. in Meter

B) TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - 1.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben. (§4 Abs. 4 BauNVO)
- Mindestgröße des Baugrundstückes**
 - 2.1 600 qm für Einzelhäuser
 - 2.2 300 qm für Doppelhaushälften
- Die Grundstück Nr. 10 kann im Einvernehmen mit der Gemeinde mit einem Doppelhaus bebaut und dafür nochmals geteilt werden.**
- Bauweise, überbaubare Flächen, Sichtdreiecke**
 - 3.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen mit Holzverschalung zulässig.
 - 3.2 Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante Straßennote freizuhalten. Zulässig sind jedoch hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.
- Bepflanzungsvorschriften**
 - 4.1 Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 4.2 Für vorgeschriebene Baumpflanzungen werden z.B. Ahorn, Buche, Kastanie, Birke und ähnliche heimische Bäume gewünscht, die bei Anpflanzung möglichst eine Mindestgröße von 2 m haben sollen.

5. Gestaltung

- Baukörper**
 - 5.0 Der Grundriß der Häuser muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mindestens 5:4) aufweisen. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 - 5.10 Der Erdgeschossfußboden darf über der von der Gemeinde festgesetzten Höhe nicht höher liegen als:
 - Für Wohnhäuser östlich der Siedlungsstraße: = 0,00 m
 - Für die übrigen Wohnhäuser = + 0,60 m
 - 5.11 Die Fußbodenniveaus (FFK) des Wohnhauses und Garagens sind nach Höhenplan in der Fassung vom 10.4.1983, geändert am 14.2.1984, bezogen auf NN, festgelegt.
 - 5.12 Zu Grundstück 6, 8, 10, 12 117,00 m² über NN festgelegte Geländehöhe. (Auffüllung zulässig). Die Anhöhen müssen so erfolgen, daß keinerlei Stützmauern erforderlich sind. Mittlere Sockelhöhe max. 0,60 m. Das Einzelmaß der Sockelhöhe darf 1,0 m nicht übersteigen.
 - 5.13 Der "Kniestock" darf allgemein 0,40 m nicht überschreiten. Bei Häusern E + D darf dieser bis zu 1,25 m hoch sein; gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren zur Oberkante Dachgeschosßdecke.
 - 5.14 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
 - 5.14.0 H 5,90 m = Wandhöhe für Häuser E + 1 gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren zur FOK.
 - 5.14.1 H 4,00 m = Wandhöhe für die Häuser E + D
 - 5.15 H 2,75 m = Wandhöhe für Garagen gemessen ab Hochpunkt des festgelegten Geländes.
 - 5.16 Dachüberstand am Ortsgang max. 0,80 m
 - 5.17 Dachüberstand an der Traufe max. 0,80 m
 - 5.18 Vordachbänke Balkone können, wenn sie innerhalb der Baukanten liegen, mit einem Überstand bis max. D,25 m überdacht werden.

- Einfriedungen**
 - 5.2 1,00 m Höhe der Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen.
- Maschendrahtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.**
- Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Festsetzungen nach Absatz 3.2 einzuhalten.**
- Baustoffe und Farben**
 - 5.30 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind hell- bis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im EG im OG sind unzulässig.
 - 5.31 Das Dachdeckungsmaterial soll ziegelrot bis rotbraune Oberflächen haben.
- Fenster- und Türöffnungen**
 - 5.41 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformen sind zu vermeiden.
 - 5.42 Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
 - 5.43 Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Nenngröße von höchstens 1,20 qm zulässig.
- GARAGEN** die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, First- und gestaltungsgleich auszubilden.
- Ga - FD = Dachneigung für Garagen 3° max. oder "sofern sie im unmittelbaren Anbau an das Hauptgebäude errichtet werden" können Dachform und Dachneigung diesen angeglichen werden.**
- Garagen sind in Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.**
- Ortsgangverkleidungen müssen gestrichene Oberflächen haben.**

C) HINWEISE

Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind für Pflanzungen die Art. 71 ff des Bayr. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen bestehend
- Grundstücksgrenzen aufzuheben.
- Grundstücksteilung
- bei evtl. Doppelhaus
- Maßzahl
- KV-Freileitung der IAW Parzellen Nr.
- Höhenlinien über NN
- Flurstücks Nr.
- Freileitung-Ström, der IAW wird abgebaut

D) VERFAHRENSHINWEISE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Absatz 6 Bundesbaugesetz v. 07.11.1983 bis 08.12.1983 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft POLLING öffentlich ausgestellt. Polling, den 21.09.1984 *Wolfgang A. Rapp*
- Der Gemeinderat Polling hat mit Beschluß v. 30.03.84 den Bebauungsplan gemäß §10 Bundesbaugesetz als SATZUNG beschlossen. Mühldorf, den 8. Okt. 1984 *Rambold Lager*
- Das Landratsamt Mühldorf/Inn hat den Bebauungsplan mit Schreiben v. 11.05.1984 Az.Nr. 61-6002/83 gemäß §11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit §1 der V.v. 28.01.1977 GVBl.S.67 geändert durch V.v. 20.05.78 GVBl.S.339 genehmigt. Mühldorf, den 8. Okt. 1984 *Rambold Lager*
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung v. 27.07.84 bis 20.09.84 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling gemäß §12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 27.07.1984 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Polling, den 21.09.1984 *Wolfgang A. Rapp*

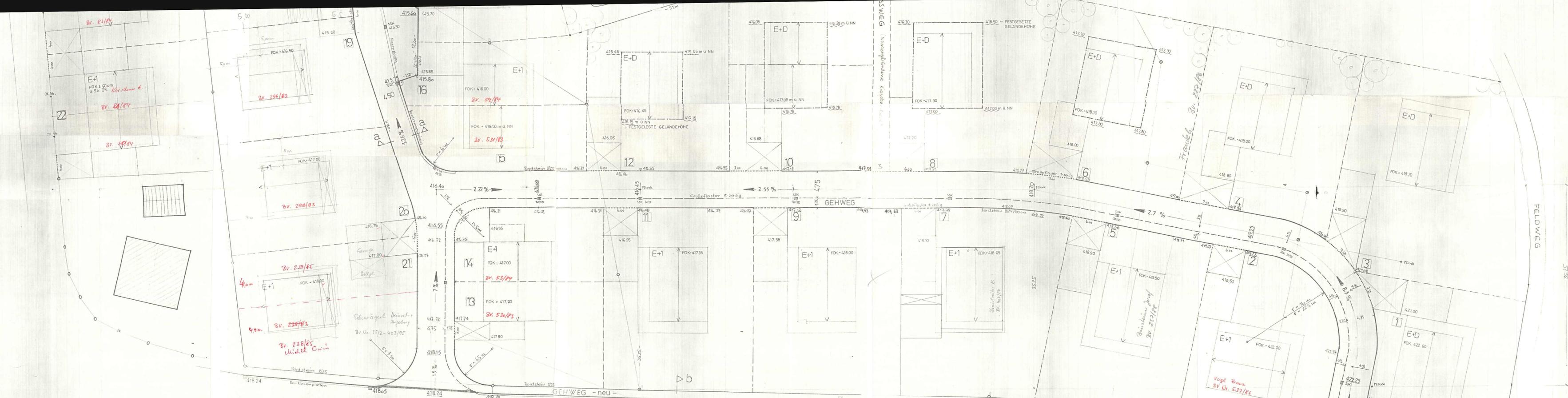
GEMEINDE POLLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 15.

GRÜNBACH - SÜD M. 1:1000

erstellt : 22. Juli 82
geändert : 16. Dez. 82
 : 3. März 83
 : 20. Okt. 83
 : 30. März 84
Planfertiger :

HANNES STADLER
DIPLOM. (FH) ARCHITECT
Bahnhofsdweg 15, Tel. 5719
8260 MÜHLDORF/INN



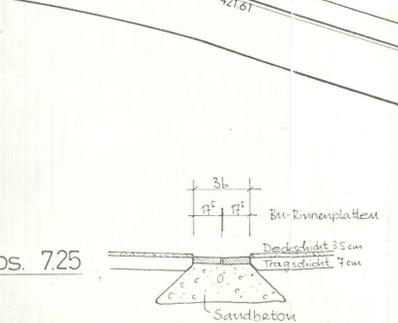
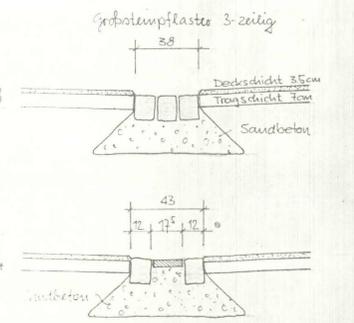
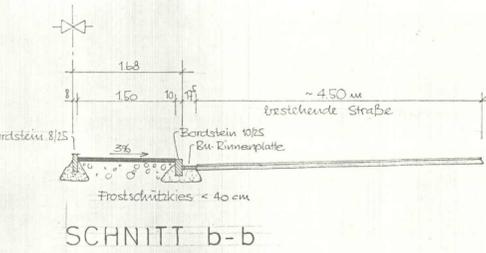
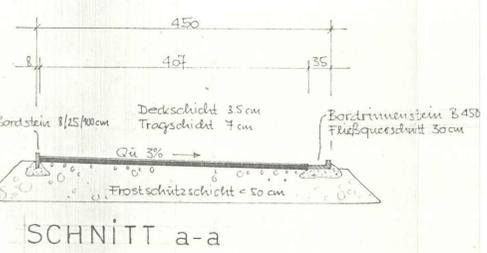
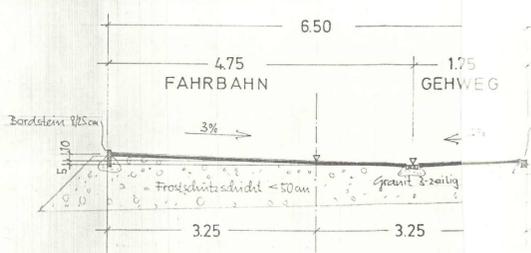
Anlage zum Bebauungsplan Nr. 15
Grünbach-Süd der Gemd. POLLING

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 27. Okt. 1983
Nr. _____

Polling, 20. Okt. 83

1. Bürgermeister

REGELPROFIL M. 1:50



GEMEINDE POLLING	
HÖHENPLAN BEBAUUNGSPLAN GRÜNBAACH-SÜD	
M. 1:250	
PLAN-NR.	12 805
DATUM GEÄNDERT	1. Juni 83 20. Okt. 83
HANNES STADLER DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT Bahnhofsweg 16, Tel. 8619 8260 MÖHLDORF/INN	

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Az. 61-610/2 Sg. 35/4tg
(Bitte bei Antwortschreiben angeben!)

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

I. An die
Gemeinde Polling

8261 Polling

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Sachbearbeiter	☎ (08631) 69-	Zimmer Nr.	Mühldorf a. Inn
		H. Leitner	467	256	11.5.1984

Bauleitplanung;
Genehmigung des Bebauungsplanes "Grünbach"

Anlagen: 1 Bebauungsplan (3-fach)
1 Höhenplan
1 Verfahrensakte
1 Empfangsbescheinigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d:

Der von der Gemeinde Polling am 30.3.1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Grünbach" wird in der Planfassung vom 30.3.1984 gemäß § 11 BBauG mit nachstehenden Auflagen genehmigt.

Auflagen:

1. In Festsetzung Nr. 5.11 ist nach "...Höhenplan" einzufügen "in der Fassung vom 10.11.1983, geändert am 14.2.1984".
2. Die Festsetzung Nr. 4:3 ist aus dem Festsetzungskatalog zu nehmen und unter "Hinweise" wiederzugeben.

3. Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke auszufüllen und urkundenmäßig zu sichern.

Gründe:

Nach § 11 in Verbindung mit § 147 Abs. 3 BBauG und § 2 Abs. 1 Zuständigkeitsverordnung BBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn.

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflage Nr. 1 ist aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich. Die Auflage Nr. 2 ist deshalb geboten, weil durch Festsetzung im Bebauungsplan gesetzlichen Bestimmungen ^{nicht} Verbindlichkeit verliehen werden kann und braucht. Die Auflage Nr. 3 ist notwendig, damit der Verfahrensgang im einzelnen nachweisbar ist und der Plan Urkundeneigenschaft erlangt.

Weiteres Verfahren: (Siehe *vorher* Blatt 2 a)

Die Gemeinde hat nach § 12 BBauG die Genehmigung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen und spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Danach sind 4 Ausfertigungen des Planes (mit Anlage) -versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk- mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung dem Landratsamt zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nochmals vorzulegen.

Die Auflagen sind durch Beschluß anzunehmen. Anschließend ist der Bebauungsplan entsprechend den Auflagen zeichnerisch bzw. textlich zu ändern.

Die Änderungen sind auf dem Plan zu bestätigen. Eine neuerliche Bürgerbeteiligung ist nicht notwendig, weil die Auflagen in Nutzungsmöglichkeiten an Grundstücken nicht eingreifen sondern nur mehr Rechtsklarheit in den Festsetzungskatalog bringen.

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 Leistungsort 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 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 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, ~~Ludwigstraße 23, 8000 München 24~~, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. **Bayerstr. 30, 8000 München 2**

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.

HERSBERGER, DR. VON KAVATZ
horst mair-verlag, 8261 Kraiburg/W.,
Nachdr. u. Nachahmung verboten!

I. A.

Ka 14.5.

Karosser
Reg. Rat z. A.

ge

II. In Abdruck an
das Sachgebiet 37/2
Herrn Beck
zur Kenntn.

III. WV:n.E.

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Az. 61-610/2 Sg. 35/4tg
(Bitte bei Antwortschreiben angeben!)

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

An die
Gemeinde Polling

8261 Polling

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Sachbearbeiter
H. Leitner

☎ (08631) 69-
467

Zimmer Nr.
256

Mühldorf a. Inn
11.5.1984

Bauleitplanung;
Genehmigung des Bebauungsplanes "Grünbach"

Anlagen: 1 Bebauungsplan (3-fach)
1 Höhenplan
1 Verfahrensakte
1 Empfangsbescheinigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d:

Der von der Gemeinde Polling am 30.3.1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Grünbach" wird in der Planfassung vom 30.3.1984 gemäß § 11 BBauG mit nachstehenden Auflagen genehmigt.

Auflagen:

1. In Festsetzung Nr. 5.11 ist nach "...Höhenplan" einzufügen "in der Fassung vom 10.11.1983, geändert am 14.2.1984".
2. Die Festsetzung Nr. 4.3 ist aus dem Festsetzungskatalog zu nehmen und unter "Hinweise" wiederzugeben.

3. Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke auszufüllen und urkundenmäßig zu sichern.

Gründe:

Nach § 11 in Verbindung mit § 147 Abs. 3 BBauG und § 2 Abs. 1 Zuständigkeitsverordnung BBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn.

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflage Nr. 1 ist aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich. Die Auflage Nr. 2 ist deshalb geboten, weil durch Festsetzung im Bebauungsplan gesetzlichen Bestimmungen ^{nicht} Verbindlichkeit verliehen werden kann und braucht. Die Auflage Nr. 3 ist notwendig, damit der Verfahrensgang im einzelnen nachweisbar ist und der Plan Urkundeneigenschaft erlangt.

Weiteres Verfahren: *sh. Bz. 2a*

Die Gemeinde hat nach § 12 BBauG die Genehmigung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen und spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Danach sind 4 Ausfertigungen des Planes (mit Anlage) -versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk- mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung dem Landratsamt zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nochmals vorzulegen.

Die Auflagen sind durch Beschluß anzunehmen. Anschließend ist der Bebauungsplan entsprechend den Auflagen zeichnerisch bzw. textlich zu ändern.

Die Änderungen sind auf dem Plan zu bestätigen. Eine neuerliche Bürgerbeteiligung ist nicht notwendig, weil die Auflagen in Nutzungsmöglichkeiten an Grundstücken nicht eingreifen sondern nur mehr Rechtsklarheit in den Festsetzungskatalog bringen.

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 Leistungsort 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 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 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, ~~Ludwigsstraße 23, 8000 München 34~~, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. **Bayerstr. 30, 8000 München 2**

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 beigefügt werden.

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

I. A.

gez.

Karosser
Reg. Rat z. A.



In Abdruck an
das Sachgebiet 37/2
Herrn Beck
zur Kenntn.

Bekanntmachung

Betreff: Baurecht; Bebauungsplan Grünbach

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den von der Gemeinde Polling am 30.03.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Grünbach" in der Planfassung vom 30.03.1984 unter nachstehenden Auflagen mit Schreiben vom 11.05.1984, Az. 61-610/2 genehmigt.

Auflagen:

1. In Festsetzung Nr. 5.11 ist nach "...Höhenplan" einzufügen "in der Fassung vom 10.11.1983, geändert am 14.02.1984".
2. Die Festsetzung Nr. 4.3 ist aus dem Festsetzungskatalog zu nehmen und unter "Hinweise" wiederzugeben.
3. Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke auszufüllen und urkundenmäßig zu sichern.

Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 03.05.84 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan liegt nunmehr in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling in Polling, Rathausstr. 16, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über seinen Inhalt kann dort Auskunft verlangt werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 BBauG bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch her-

beiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Polling, 27.07.1984

Gemeinde Polling


Reisinger
1. Bürgermeister



Angeheftet am: 27.07.84

Abgenommen am: 20.09.84 *Jt.*

Landratsamt Mühldorf a. Inn
36 de

Mühldorf a. Inn, 16.3.1984

An das
Sachgebiet 35/4

im Hause

Bauleitplanung;
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Grünbach für die Parzellen Nrn.
13/14 und 15/16

Der Architekt hat beim Unterzeichneten vorgesprochen und mitgeteilt, daß beim seinerzeitigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes vor Genehmigung durch das Landratsamt er bei der Gemeinde vorgesprochen habe und darauf hinwies, daß die bereits seit ca. einem Jahr eingereichten Bauvorhaben eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich machen würden. Seitens der Gemeinde wurde damals jedoch im Änderungsverfahren auf die eingereichten Bauanträge nicht Rücksicht genommen, obwohl im Einzelverfahren zur Zustimmung der jeweiligen Bauanträge die Gemeinde keinerlei Einwendungen gemacht hat. Nachdem der Planfertiger des Bebauungsplanes Herr Arch. Stadler wohl von diesen Bauanträgen etwas gewußt haben dürfte, da er bereits Modifizierungen in der Garagensituierung beim Höhenschnittplan vorgenommen hat, sollte man dieses Versäumnis nicht dem Bauwerber anlasten, so daß nunmehr Einverständnis besteht, wenn im Rahmen einer vereinfachten Änderung beantragt ist, ^{daß} der Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen der seit langem eingereichten Bauvorhaben angepaßt wird. Eine städtebauliche Verschlechterung ist damit nicht verbunden.

I. A.



Aicher
Bauberrat

D/ Herrn Beck

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Az. 61-610/2 Sg. 35/4tg
 (Bitte bei Antwortschreiben angeben!)

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

An die

Verwaltungsgemeinschaft
 Polling

8261 Polling

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
 Sachbearbeiter
 H. Leitner

☎ (08631) 69-
 467

Zimmer Nr.
 256

Mühldorf a. Inn
 7.6.1983

Bauleitplanung;
 Genehmigung des Bebauungsplanes der Gemeinde Polling
 für das Gebiet "Grünbach-Süd"

Anlagen: 1 Bebauungsplan
 2 Verfahrensakten

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der von der Gemeinde Polling am 3.3.1983 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet "Grünbach-Süd" wird in der Planfertigung vom 3.3.1983 unter nachstehenden Auflagen und folgenden Hinweisen genehmigt.

Auflagen:

1. Die Straßenoberfläche der Siedlungsstraße ist in dem Abschnitt zwischen Parzelle 3 und 16 um 0,30 m tiefer zu legen, als im Straßenbauplan in der Planfertigung vom 10.5.1983 festgelegt ist.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 5.11 ist folgendermaßen zu ändern:

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Gebäude auf den Parzellen Nrn. 6, 8, 10, 10 a, 12, 15, 16 und 17 muß mindestens 0,50 m unter der Fahrbahnoberkante liegen.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden des Gebäudes auf Parzelle 3 muß mindestens 0,80 m und auf Parzelle 4 mindestens 0,20 m unter der Fahrbahnoberkante liegen.

Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden über der Straßenoberkante darf höchstens betragen bei dem Gebäude auf

Parzelle 1		0,65 m
Parzelle 2		1,70 m
Parzellen 5,9,11		0,70 m
Parzellen 13,14	±	0,00 m
Parzelle 7		0,50 m.

Maßgebend ist jeweils die Fahrbahnoberkante in Höhe Gebäudemitte von dem Abschnitt der Siedlungsstraße, von dem aus die Garagenzufahrt angelegt wird.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Gebäude auf den übrigen Parzellen darf max. 0,50 m über Straßenhöhe in Höhe Gebäudemitte liegen.

Sockelhöhen von mehr als 0,60 m über natürlichem Gelände sind mittels Anböschung auf dieses Maß zu bringen. Die Anböschungen müssen so erfolgen, daß an den Grundstücksgrenzen keine Stützmauern gebraucht werden.

3. Die Wandhöhe ist zu messen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren. Die Festsetzung Nr. 5.14.0 ist entsprechend zu ändern.
4. Die Baugrenzen um das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Flur-N ummer 3 sind zu entfernen.

5. Die Flächen für Garagen sind anstatt mit dem Planzeichen Nr. 3.4 mit dem unter Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung 1981 enthaltenen Planzeichen [Ga] festzusetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptbaukörper sind auch dort, wo sie an die Garagenfläche grenzen, mittels Baugrenzen zu bestimmen.
6. Die Parzellen Nrn. 4, 6 und 10 sind von der Festsetzung, daß nur Grenzgaragen zulässig sind, auszunehmen.
7. Der Weg im Norden des Baugebiets ist von der bestehenden Straße weg bis zur Gemeinschaftsgaragenanlage zur Benutzung für den Kraftfahrzeuganliegerverkehr freizugeben.
8. Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke anzubringen und urkundenmäßig zu sichern.

Hinweise:

1. Von dem Seitenverhältnis 5:4 sollte so abgewichen werden, daß auch eine länglichere Form des rechteckigen Hauptbaukörpers zulässig ist (Seitenverhältnis mindestens 5:4).
2. Bei den Parzellen Nrn. 18, 18 a, 19, 20 und 21 ist die überbaubare Grundstücksfläche den Maßzahlen nach nicht auf das Seitenverhältnis von 5:4 (L/B des Baukörpers) und auch nicht auf die Grenzabstandsregelung (H , H_G , $1/2 H$) abgestimmt. In diesen Fällen kann deshalb die überbaubare Grundstücksfläche nicht voll ausgenutzt werden.

Gründe:

Nach § 11 i.V.m. § 147 Abs. 3 BBauG und § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn. Die Genehmigung war zu erteilen, da der Bebauungsplan formell richtig zustandegekommen ist und seine Festsetzungen den materiellrechtlichen Bestimmungen des BBauG und den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflagen werden wie folgt begründet:

- Zu 1-3: Diese Auflagen sollen sicherstellen, daß sich die Baukörper in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Insbesondere sollen sie Sockelhöhen von mehr als 0,60 m über dem Gelände sowie Kellergeschosse verhindern, deren Deckenunterkante im Mittel höher als 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegt (Vollgeschoß).
- Zu 4.: Das bestehende Nebengebäude steht der geplanten Gemeinschaftsgaragenanlage im Wege und ist auch im Hinblick auf die vorhandene Reihenhausanlage ungünstig situiert. Deshalb ist an dieser Stelle kein Baurecht zu geben.
- Zu 5.: Diese Auflage ist aus Gründen der besseren Planbarkeit und der Rechtsklarheit notwendig.
- Zu 6.: Diese Auflage ist aufgrund der zeichnerischen Festsetzung der Garagenflächen notwendig.
- Zu 7.: Diese Auflage resultiert aus Art. 4 BayBO.
- Zu 8.: Diese Auflage ist erforderlich, damit der Verfahrensgang im einzelnen nachweisbar und nachprüfbar ist und der Plan Urkundeneigenschaft erlangt.

Weiteres Verfahren:

Den Auflagen ist durch Beschluß beizutreten. Anschließend ist der Bebauungsplan entsprechend den Auflagen zeichnerisch bzw. textlich zu ändern. Die Änderungen sind auf dem Plan zu bestätigen. Der genehmigte Bebauungsplan ist hinsichtlich der Änderungen aufgrund der Auflagen Nrn. 1, 3, 4 und 7 nach § 2 a Abs. 7 BBauG weiterzubehandeln.

Nach Abschluß der eingeschränkten Beteiligung können folgende Fallarten auftreten:

Fall 1:

Wenn von den nach § 2 a Abs. 7 Satz 3 BBauG Beteiligten keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden (§ 10 BBauG). Eine erneute Genehmigung gemäß § 11 BBauG ist nicht erforderlich.

Fall 2:

Wenn während des Verfahrens der eingeschränkten Beteiligung Stellungnahmen abgegeben werden, muß der Gemeinderat über diese entscheiden und das Ergebnis den Betroffenen mitteilen. Wenn die Bedenken zurückgewiesen werden, kann der Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen werden; eine erneute Genehmigung gemäß § 11 BBauG ist auch in diesem Fall nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist dann mit seiner Begründung dem Landratsamt zur rechtsaufsichtlichen Prüfung vorzulegen, ob die erhobenen Bedenken von der Gemeinde richtig abgewogen wurden (§ 1 Abs. 7 BBauG). Vor der Bekanntmachung nach § 12 BBauG wird das Landratsamt der Gemeinde das Ergebnis dieser Rechtskontrolle mitteilen.

In beiden Fällen ist der Bebauungsplan mit Begründung dann gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides, ein Hinweis auf § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 BBauG (vgl. § 44 c Abs. 3 BBauG) sowie

ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 155 a Abs. 1 und 3 BBauG (vgl. § 155 a Abs. 4 BBauG) ist in die Bekanntmachung nach § 12 BBauG aufzunehmen.

Die Gemeinde hat spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Danach sind 4 Ausfertigungen des Planes (versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk) mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung und einem Beschlußbuchauszug über die Erfüllung der Auflagen dem Landratsamt Mühlendorf a. Inn zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nochmals vorzulegen; der Planentwurf ist ebenfalls mit beizulegen.

Fall 3:

Wenn die Gemeinde hingegen Bedenken und Anregungen berücksichtigen und unter Änderung des Bebauungsplanes einen entsprechenden geänderten Satzungsbeschluß fassen will, müssen alle Bebauungsplanunterlagen dem Landratsamt Mühlendorf a. Inn zur Prüfung und nochmaligen Genehmigung vorgelegt werden. In diesem Fall stimmt die vom Landratsamt Mühlendorf a. Inn unter Auflagen genehmigte Fassung des Bebauungsplanes nicht mehr mit der von der Gemeinde beschlossenen Fassung überein, so daß der Bebauungsplan auch dann nicht gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht werden kann.

Sofern die Gemeinde Polling beabsichtigt, aufgrund von Hinweis Nr. 1 eine Planänderung vorzunehmen, so ist der genehmigte Bebauungsplan noch einmal öffentlich auszulegen (zum Verfahren nach Abschluß der öffentlichen Auslegung siehe oben).