

Einge. 16. Juni 1994

Nr.

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung

- eines ~~Bebauungsplanes~~¹⁾ Grünordnungsplanes ~~der Änderung eines Bauungsplanes~~

Der ~~Stadtrat~~ - Gemeinderat Polling

hat am 17.03.1994 für das ~~Gebiet~~ Industriegebiet Weiding-Nord einen Grünordnungsplan

~~eines Bauungsplans~~ ~~die Änderung des Bauungsplans~~ - als Satzung beschlossen. Dieser ~~Bauungsplan~~ ~~die Änderung des Bauungsplans~~ ~~ist von der Regierung~~ Grünordnungsplan ist vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 12.04.94 Nr. 61-610/2 genehmigt worden gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB als genehmigt

~~ist von der Regierung~~ /

von Landratsamt mit Schreiben Nr.

gemäß § 11 Abs. 1 BauGB als rechtsaufsichtlich ~~in~~ ~~bezeichnet~~ ~~wurden~~ ~~§ 11 Abs. 1 BauGB~~ ~~rechtsaufsichtlich~~ ~~in~~ nicht beanstandet worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus - in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft - ') 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 Bauungsplans~~ 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.

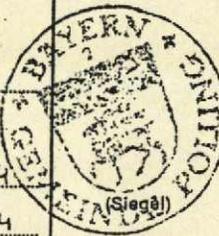
Ortsüblich bekanntgemacht durch

(z.B. Anschlag, Anschlag an der Amtstafel)

am²⁾ 28.04. 19.94

Abgenommen am 09.06. 19.94

i. A. VAG Hager
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)



Polling, 27.04.1994
Ort, Tag

Gemeinde Polling
Dienststelle
Liebl. Dietl
2. Bürgermeister
Unterschrift

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

BP 20 000



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 610 -12 der Gemeinde Polling
für das Industriegebiet " Weiding Nord "

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Notwendigkeit der Aufstellung ergibt sich aus dem geplanten Neubau eines Hochregallagers der Firma Nestle Deutschland AG - Allg.Alpenmilch Werk Weiding
- 2.1 und durch die Forderung für zukünftige Baumaßnahmen und Werksentwicklung diese einer rechtlich abgesicherten Grundlage zuzuführen.

B) Lage - Größe - Beschaffenheit des Baugebietes

1. Der Geltungsbereich ist im Norden indentisch mit der Gemeindegrenze.
2. Im Osten begrenzt der Hirschbach das Bebauungsplangebiet.
3. Im Süden die Bundesstraße, die Flächen der B12 befinden sich im Geltungsbereich.
4. Im Westen entsprechen die Grenzen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.
5. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1361 - 1203 - 1395 - 1394 - 1395/3 - 1404/2 - 1200/2 - 1329 - 1372 - 1375
6. Die Gesamtfläche sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich beträgt 29.8819 ha
7. Beschaffenheit des Untergrundes
 - 7.1 30 cm Humus - Schwemmsande - steiniges Kiesmaterial - eingelagerte bindige Bodenschichten fester Konsistenz.
 - 7.2 Grundwasserverhältnisse
 1. Grundwasserführende Schicht bei ca. 375,30 üNN
 2. " " " bei ca. 369,00 üNN
 3. " " " bei ca. 364,50 üNN

C) Erschließung

1. Die Verkehrserschließung erfolgt über die B12, wobei das Plangebiet mit einer neuen Erschließungsstraße an die B12 angebunden wird.
- 1.1 Die Trassenführung der Erschließungsstraße der Energie-, Ver- und Entsorgungsleitung, wird unter der 110 KVA Leitung der Innwerks AG, Töging durchgeführt.

Architekt BDB Josef Maier * Tel.:08633/446+7744
Lohbergstraße 18 * 8261 Polling * Telefax: 08633/7872

| | | | |
|----|--|----------------------|--------------|
| 8. | Einnahmen nach der derzeit geltenden Satzung | | |
| | Grundstücksflächen | 84.238 qm x 1,25 DM | = 105.000,-- |
| | Geschoßfläche | 135.000 qm x 3,00 DM | = 405.000,-- |
| | | | ----- |
| | | | 510.000,-- |
| | | | ===== |

D) Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Industriegebiet (GI)

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) und Höhenabwicklung festgelegt:

| | | | |
|-------------|---------|-----------|-------------|
| In Fläche 1 | GRZ 0,7 | , BMZ 7,0 | , TH = 35 m |
| In Fläche 2 | GRZ 0,7 | , BMZ 7,0 | , TH = 20 m |
| In Fläche 3 | GRZ 0,7 | , BMZ 7,0 | , TH = 27 m |
| In Fläche 4 | GRZ 0,7 | , BMZ 7,0 | , TH = 13 m |
| In Fläche 5 | GRZ 0,7 | , BMZ 7,0 | , TH = 15 m |
| In Fläche 6 | GRZ 0,6 | , BMZ 5,0 | , TH = 10 m |
| In Fläche 7 | GRZ 0,6 | , BMZ 5,0 | , TH = 10 m |

1.2 Neubauf Flächen

Bauf Flächen für das Hochregallager 27 m

1.21 Übrige Bauflächen 10, 13, 15, 20 u. 35 m

Diese Festsetzungen wurden deshalb so festgelegt, um eine geregelte Ausweitung ohne zu großen Grundstücksverbrauch für die bestehende Werksanlage zu ermöglichen.

Die Wettbewerbsfähigkeit der europaweit integrierten Lebensmittelindustrie zu erhalten und der Gemeinde Polling und dem Landkreis Mühldorf die Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu vermehren.

E) Frühgeschichtliche Siedlungsspuren

1. Nachdem bei früheren Ausschachtarbeiten frühgeschichtliche Siedlungsspuren entdeckt wurden, wird festgelegt, daß vor Beginn von Erdarbeiten jeweils das Landesamt für Denkmalpflege gehört werden muß.

F) Grünordnung

1. Die Gemeinde Polling wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, einen Grünordnungsplan erstellen.
Der jetzt teilweise verrohrte Wiesenbach wird jetzt größtenteils als offenes natürliches Gewässer geführt und erhalten.
Das vorhandene begleitende Grün wird als Bestand in den Bebauungsplan übernommen.
Die bestehenden Waldgehölze am Nordrand der Fl.Nr.1203 sind in der jetzigen natürlichen Form zu erhalten.
Um eine Abschirmung der Industriegrundfläche zu erhalten, wurden im Süden u. Westen zusätzlich Grün-u. Pflanzstreifen von bis zu 20 m Breite angeordnet.
Um eine Blendwirkung auszuschließen ist entlang der B12 ein Pflanzstreifen angeordnet.
Die vorgesehene Grünordnung dient hauptsächlich zur Verschönerung des Ortsbildes und zur Verbesserung des Bodenklimas.

Architekt BDB Josef Maier * Tel.: 08633/446+7744
Lohbergstraße 18 * 8261 Polling * Telefax: 08633/7872

- 1.2 Die im Bebauungsplan dargestellte Parkfläche mit P bezeichnet, dient ausschließlich dem Werk Weiding der Nestle AG als Parkfläche für an- und abfahrende LKWs und als Stauraum für LKWs bei Anlieferung und Wartezeiten während der Nachtstunden.
2. Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Polling gesichert.
Für die im Baugebiet im Besitz der Nestle AG - Allg.Alpenmilch, Werk Weiding liegenden Grundstücke, ist die Wasserversorgung durch eine eigene Anlage gesichert.
3. Erschließung mit Energie
Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar Amperwerke.
Anschluß an die Erdgasleitung der Firma Erdgas Südbayern möglich.
4. Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung für die Grundstücke der Nestle Deutschland AG ist gesichert (eigene Kläranlage).
5. Geschätzte Baukosten (Erschließungsmaßnahmen)
- 5.1 Kosten der Erschließung
- 5.2 Straßen
- 5.21 Grunderwerb 6500 qm x 35,--/qm = 227.500,--
- 5.22 Herstellung der Fahrbahnen 6.500 qm x 70,--/qm = 455.000,--
- 5.3 Straßenbeleuchtung
6 Einheiten a) 7.000,-- DM = 42.000,--
- 5.4 Straßenentwässerung 200 lfdm a) 80,--/lfdm = 16.000,--
- 5.40 740.500,--
=====
- 5.50 Grünanlagen
- 5.51 Grunderwerb 21.500 qm x 35,--/qm = 752.500,--
- 5.52 Anlage der Grünanlagen 15,--/qm x 21.500 qm = 322.500,--
- 5.50 1.075.000,--
=====
6. Abwasserbeseitigung
- 6.1 Hauptkanäle 265.000,--
=====
7. Von den Erschließungskosten werden im Sinne von § 123 ff Baugesetzbuch 90 % gemäß Satzung auf die zu verteilenden Grundstücksflächen umgelegt.

Architekt BDB Josef Maier * Tel.:08633/446+7744
Lohbergstraße 18 * 8261 Polling * Telefax: 08633/7872

G) Umweltbelange

- 1. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist unmittelbar dem Untergrund zuzuführen.
- 1.1 Flächen für Erschließungsstraßen im Baugebiet werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.
- 1.2 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Geländeunterschiede sind so zu erhalten.

Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.daher im Gel-Ausgenommen sind Schallschutzwälle entlang der B12 zur Abschirmung des Verkehrslärmes.
- 1.3 Für Altlasten bestehen keine Verdachtsmomente und sind daher im Gelungsbereich auszuschließen.

H) Sonstige Festsetzungen und Anmerkungen

- 1. Über die im Bebauungsplan zwingend vorgeschriebenen Festsetzungen werden keine sonstigen Festsetzungen mehr getroffen.
- 1.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen und die notwendigen Flächen für die Ver - und Entsorgungsanlagen, werden im Rahmen der Neuordnung des Grund und Bodens ausgeschieden und der Gemeinde Polling zugeteilt.

I) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zunächst ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.
Die setzt das Zustandekommen eines privatrechtlichen Vertrages zwischen den privaten Grundeigentümer und der Gemeinde als zukünftige Eigentümerin der Verkehrsflächen voraus.

Kommt der Vertrag nicht zustande, so wird Umlegung gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Polling, den 03.04.91
Polling, den 16.01.92

Gemeinde Polling

.....
Reisinger
1. Bürgermeister

Architekt BDB Josef Maier * Tel.:08633/446+7744
Lohbergstraße 18 * 8261 Polling * Telefax: 08633/7872

Polling

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadt- - Markt- - Gemeinderates - Bauausschusses¹⁾

vom 16.03. 1989

Aufstellungsbeschluß:

Der Stadt- - Markt - Gemeinderat - Bauausschuß¹⁾ beschließt, die Aufstellung eines

qualifizierten Bebauungsplanes
im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)¹⁾

einfachen Bebauungsplanes
im Sinne von § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)¹⁾

für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden: Von den Grundstücken Fl.Nr. 1308 - 1370 - 1367/2 -
1367/3

im Süden: Von der Bundesstraße 12

im Osten: Vom Hirschbach und den Grundstücken Fl.Nr. 1370 - 1210

im Westen: Von der 110 KVA Leitung der Innwerke Töging und der
Fl.Nr. 1395

und folgende Grundstücke der Gemarkung Polling beinhaltet:

Fl.-Nr.: 1395/3 - 1394 - 1203

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Industrie-Gebiet IA festzusetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das

Architekturbüro Josef Maier

in 8261 Polling, Lohbergstr.18, Tel. 08633/446
Fax. 08633/7872

beauftragt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Ort, Tag:

Polling, den 16.03.89

(Siegel)

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, 13.07.1992

Gemeinde
Polling

8261 Polling

H. Rudolf
Ihr Schreiben vom: 30.04.1992

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Weiding -Nord"
der Gemeinde Polling
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: Plan- und Verfahrensunterlagen i. R.
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 23.01.1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Industriegebiet Weiding - Nord" (Planfassung vom 21.09.1989 mit Änderungsvermerken vom 03.04.1991, 17.05.1991, 24.10.1991 und vom 19.11.1991) wird beanstandet.

Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauGB, da er eine bauliche Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes zulassen würde.

Die Gemeinde Polling darf den Bebauungsplan nicht in Kraft setzen (§ 11 Abs. 3 BauGB).

I.

Der Gemeinderat beschloß in der Sitzung vom 16.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.03.1989 bekanntgemacht. Mit Beschluß vom 27.04.1989 wurde der Aufstellungsbeschluß geändert und erneut am 28.04.1989 bekanntgemacht. In der Zeit vom 21.06.1989 bis zum 05.07.1989 wurden die Träger öffentlicher Belange in einem Vorverfahren beteiligt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 02.11.1989 - 04.12.1989 statt. Die Trägerbeteiligung war in der Zeit vom 26.10.1989 - 05.12.1989. Hierbei wurden vom Landratsamt bereits die Probleme bezüglich der Höhenentwicklung und der nicht ausreichenden Grünordnung aufgezeigt (Schreiben des Landratsamtes vom 10.07.1989 und vom 11.12.1989). Mit Beschluß vom 17.05.1991 faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß. Am 10.06.1991 wurde dies öffentlich bekanntgemacht. Die 1. öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.06.1991 - 22.07.1991. Hierzu erging am 17.07.1991 eine erneute Stellungnahme des Landratsamtes. Es folgten am 24.10.1991 ein weiterer Billigungs- und Auslegungsbeschluß. Nach weiteren Besprechungen und einer geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.12.1991 der Auslegungsbeschluß bekanntgemacht. In der Zeit vom 11.12.1991 - 10.01.1992 erfolgte die 2. öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung. Mit Schreiben des Landratsamtes vom 08.01.1992 wurde hierzu Stellung genommen, auf die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers vom 20.12.1991 wurde vollinhaltlich Bezug genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurde mit Gemeinderatsbeschlüssen vom 16.01.1992 und vom 23.01.1992 behandelt. Mit Beschluß vom 23.01.1992 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 30.04.1992 hat die Gemeinde Polling die Aufstellung des Bebauungsplanes angezeigt.

II.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn ist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 2 Abs. 2 ZustVBauGB zum Erlaß dieses Bescheides zuständig.

Der am 23.01.1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Industriegebiet Weiding - Nord" (Planfassung vom 21.09.1989, letzte Änderung vom 19.11.1991) leidet an einem materiell-rechtlichen Fehler, der mit diesem Bescheid geltend gemacht wird. Als Folge dessen darf die Gemeinde die Bekanntmachung nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht vornehmen.

Die Bebauungsplanaufstellung ist nach Auffassung des Landratsamtes unter Verstoß gegen Anforderungen zustandegekommen, die an eine gerechte Abwägung der verschiedenen Belange zu stellen waren (s. § 1 Abs. 6 BauGB). Das Gebot einer gerechten Abwägung ist u. a. dann verletzt, wenn der Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht ausreichend gewürdigt wurde.

Mit dem Bebauungsplan wird ein umfangreiches Gewerbe- und Industriegebiet geschaffen. Der Übergang des Industriegebietes in die freie Landschaft ist an der Ostgrenze und an der Nordgrenze bis zur 110 kV-Leitung ohne jegliche grünordnerische Festsetzungen geblieben. Die Baugrenze wurde unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt. Es wird eine Bebauung mit Traufhöhen bis zu 20 m ermöglicht. Auch bei der Fortsetzung des Baugebietes nordwestlich der Hochspannungsleitung wurde nur ein Eingrünungsstreifen vom 10 m festgesetzt. Aufgrund nachbarlicher Einwendungen, welche nicht im vollen Umfang berücksichtigt wurden, könnte eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen erst in einem Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze erfolgen. Die festgesetzte Breite der Eingrünung wird als nicht ausreichend angesehen. Der hier beschriebene vorhandene Baumbestand wurde nicht zeichnerisch dargestellt. Die westliche Eingrünung wurde lt. Gemeinderatsbeschuß vom 23.01.1992 zwar auf 20 m Breite erhöht. In den vorliegenden Plänen fehlt aber diese Einmaßung.

Der Grünordnungsplan enthält im gesamten alten Werksgebiet überhaupt keine Festsetzungen und Darstellungen.

Der tatsächliche Bestand der Pflanzungen entlang des Wiesenbaches wurde nicht im Grünordnungsplan aufgezeigt. Die Entwicklungsziele sind nicht dargestellt.

Durch die vorgenannten Mängel wird die Aufstellung des Bebauungsplanes als unvertretbarer Eingriff in das Landschaftsbild bewertet.

Hinweise

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Traufhöhe auf 27 m festgesetzt, um den Bau eines Hochregallagers zu ermöglichen. Bezüglich dieses Bauvorhabens fand ein Architektenwettbewerb statt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes sollte in den Bebauungsplan verpflichtend übernommen werden.

Die Klärung der Altlastenfrage wurde zwar beschlußmäßig behandelt, in der Begründung ist keine entsprechende Aussage erfolgt.

Es wäre zu klären wie die Abwasserbeseitigung der westlich der Stichstraße liegenden Grundstücke erfolgt.

Der Lärmschutzwall sollte intensiv mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

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

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

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

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

I. A.

Heckl
Reg.-Rat



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

zur Kenntnisnahme

GRÜNDUNG

(Änderung zum GO-Plan vom 17.10.1990)

zum Bebauungsplan
Industriegebiet Weiding - Nord,
Gemeinde Polling,
Kreis Mühldorf am Inn

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

1. Bestand

Die Fläche, soweit es sich nicht um bestehendes Industriegebiet handelt, wird als Ackerfläche genutzt.

Das Baugebiet wird begrenzt im Süden von der B 12 mit Geh- und Radweg, im Westen durch einen Hof, vorhandenen Aufwuchs, sowie Ackerflächen. Die Nordseite schließt an einen vorhandenen Waldsaum an.

Von Ost nach West verläuft ein Wiesenbach durch das Baugebiet mit bereits vorhandenem Aufwuchs.

Von Südwest nach Nordost durchquert eine 110 KV-Freileitung das Gebiet.

Bestandssicherung

Die bestehende Gehölzkulisse, die das Gebiet zum Teil begrenzt, muß erhalten werden. Vorhandene und gliedernde Baumbestände sind zu schützen.

Wichtig ist auch die Bewahrung des vorhandenen Wiesenbaches mit seiner bachbegleitenden Vegetation.

Ebenso ist die vorhandene Bepflanzung innerhalb der bestehenden Bebauung zu erhalten.

2. Bodenarbeiten

Der anstehende Oberboden/ Humus ist gemäß DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion zwischenzubegrünen. Werden Leguminosen, z.B. Klee ausgebracht, findet gleichzeitig eine Bodenverbesserung statt. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich stellt die Bebauung dieses Gebietes einen Eingriff in die vorkommende Landschaft dar, die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen fordert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft :

3.1. Abpflanzung des Bebauungsgebietes zur freien Landschaft

(Flur- Nr. 1361)

Die Einbindung des Industriegebietes in die umgebende Landschaft hat mit Gehölzen der feuchten Eichen- Hainbuchenwald- Gesellschaft zu erfolgen.

In den dargestellten Bereichen, Westseite und Nordseite des Bebauungsgebietes, ist ein mindestens 20 m breiter Rahmen zu erstellen, dabei sind die Bäume an der Westgrenze mindestens 10 m davon abzusetzen. An der Nordgrenze sind Bäume mit einem Abstand von 6 m zu pflanzen :

Bäume, Heister 2xv. 150 (175)-200

| | | |
|--------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |

+ Bäume, mB. 60-80

| | | |
|------------------|---|--------|
| Picea abies | - | Fichte |
| Pinus sylvestris | - | Föhre |

Sträucher, Str. 2xv. 60-100

| | | |
|--------------------|---|----------------|
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuß |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |

Es sind insgesamt 20 % Bäume zu verwenden.

Die Straucharten, ebenso die Nadelgehölze sind gruppenweise ab 5 Stück je Art zu pflanzen, um auch konkurrenzschwächeren Arten langfristig das Überleben zu sichern. Bei der Bepflanzung ist kein strenges Schema einzuhalten, die Pflanzabstände dürfen variiert werden (ca. 2,25 qm pro Pflanze), ungleichmäßige Randbereiche sind erwünscht.

In die Abpflanzung ist eine wechselfeucht Mulde integriert, in die das Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie sonstigen befestigten Bereichen durch entsprechende Verrohrung abgeleitet wird, um dort zu versickern. Die Mulde ist in dargestellter geschwungener Form auszubilden, mit unterschiedlicher Sohlenbreite und Tiefe; dabei soll nicht der Eindruck eines "künstlichen, sterilen Grabens" entstehen. Bei der Bepflanzung sind die Muldenböschungen mit einzu beziehen. Die Sohle selbst ist der Sukzession zu überlassen, auf der sich die standorttypischen Gehölze von allein einfinden sollen.

Eine 5 m breite Feuerwehrezufahrt mit Ausweiche und Wendeplatz ist mit einzubeziehen; Ausführung als Schotterrasen.

3.2. Pufferzone am vorhandenen Wiesenbach (Plan-Nr. 1 vom Feb. 1993)

Der zu erhaltende Wiesenbach, der in eine Bachverrohrung mündet, ist unter Berücksichtigung der bachbegleitenden Gehölze wechselseitig aufzuweiten und durch flache Böschungen zu ergänzen. Um das Gewässer vor äußeren Einflüssen zu schützen, ist beidseitig ein Sicherheitsstreifen von jeweils mind. 10 m Breite als Grünzone anzulegen. Besonders zu den angrenzenden Flächen hin, hat eine dichte Abpflanzung mit Sträuchern zu erfolgen :

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuß |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Rhamnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Salix aurita</i> | - Ohrchenweide |
| <i>Salix cinerea</i> | - Grauweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gemeiner Schneeball |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |

Die Arten sind in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu pflanzen.
Pflanzgröße : Str. 2xv. 60-100.

Zur Auflockerung der Strauchpflanzung sind dazwischen Bäume zu verwenden; Heister 2xv. 150 (175)-200 :

| | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stieleiche. |

Unmittelbar auf der Böschungskante zum Bach sind entspr. Detailplan *Alnus glutinosa* - Schwarzerlen zu pflanzen; Heister 2xv. oB. 150-200.

Die bachbegleitende Vegetation ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Dafür, sowie auch zur Gewässerpflege, sind beidseitig des Baches 4m breite Streifen der Sukzession zu überlassen, ebenso breite direkte Zugänge zum Bach. Um die aufkommende Krautschicht zu erhalten und eine vollständige Verbuschung zu unterbinden, sind diese Bereiche 1x jährlich -nicht vor Juni- zu mähen (Schnitthöhe ca. 10 cm).

Das Mähgut ist zu entfernen, um Nährstoffeintrag ins Gewässer zu verhindern.
Uferstauden dürfen nicht gemäht werden.

4. Weitere Pflanzgebote

4.1. PFLANZENAUWAHL :

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen ist nachfolgenden Bestimmungen zu entnehmen.

4.2. PFLANZGRÖSSE UND QUALITÄT :

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechend DIN 18916.

Sträucher sind mindestens als 2x verschulte Ware, 60-100 cm, in Gruppen ab 3 Stück je Art, im Verband einzubringen.

Die Pflanzgröße der Bäume ist dem jeweiligen Punkt zu entnehmen.

Grundsätzlich sollte standortgerechten, heimischen Gehölzen der Vorzug gegeben werden.

4.3. GRENZABSTÄNDE :

Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten (BGB- Nachbarrecht) :

- Gehölze bis 2 m Höhe
(Sträucher, geschnittene Hecken) = 0,5 m zur Grenze,
- Gehölze über 2 m Höhe
(Bäume, Großsträucher) = 2,0 m zur Grenze.

Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche sind bei Bäumen Grenzabstände von 4,0 m zu berücksichtigen.

Straßenseitig muß kein Grenzabstand eingehalten werden, sofern durch die Bepflanzung der Verkehr bzw. die Sicht nicht behindert wird.

4.3.1. Private Grünflächen

Die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind, sind gärtnerisch als dauernde Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Mindestens 20 % der gärtnerisch gestalteten Flächen ist mit einer Bepflanzung mit Sträuchern, vorzugsweise heimischer Art, und bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden (krautige Pflanzen) auszubilden.

Baumpflanzungen :

Auf 200 qm Grundstücksfläche sollte mindestens 1 Laubbaum bodenständiger Art kommen; Hochstamm oder Stammbusch, StU 12/14.

Heckenpflanzungen :

Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander, wird ein jeweils 2 m breiter Streifen als "zu bepflanzende Fläche " festgesetzt.

Es sollen primär heimische Sträucher mit Fruchtbildung (Vogelnährgehölze) Verwendung finden; mindestens 5 verschiedene Arten, als 2-reihige, freiwachsende Hecke mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m in der Reihe :

| | | |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| Cornus mas / sanguinea | - Hartriegel | (Str. 2xv. 60-100) |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | |
| Prunus spinosa | - Schlehe | |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum | |
| Rosa canina | - Wildrose | |
| Sambucus nigra / racemosa | - Holunder | |
| Viburnum lantana / opulus | - Schneeball | |

Bei Platzmangel kann der Streifen alternativ auf eine Breite von 1 m reduziert werden; die Abpflanzung hat dann als geschnittene Hecke mit einer Pflanzdichte von 2 Stück pro lfm zu erfolgen :

| | |
|-------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | - Liguster. |

4.3.2. Sichtdreiecke

Einmündungsbereiche und Kreuzungsbereiche sind als Dreieckszone festgesetzt, in denen Pflanzungen eine Aufwuchshöhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen; ausgenommen sind einzelne Bäume, wenn sie als Hochstamm gepflanzt werden und der Kronenansatz mit der Zeit auf 2,5 m angehoben wird, um das notwendige Lichtraumprofil zu gewährleisten.

Alle übrigen sichtbehindernden Elemente müssen entsprechend zurückverlagert werden.

4.3.3. 110 KV- Freileitung

Die Hochspannungsleitung läßt innerhalb des beidseitig je 40 m breiten Schutzstreifens nur eine Unterpflanzung mit Sträuchern zu. Es sind Vogel-nährgehölze entsprechend Pkt.4.3.1. zu verwenden.

Zusätzlich können Obstbäume als Strauch oder Halbstamm gepflanzt werden.

Bei Beeinträchtigung der Freileitung sind die Gehölze zu kürzen.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als Extensivrasen für Trockenstandorte (Samenmischung mit Kräuteranteilen) anzulegen. Um ein möglichst hohes Kräuteraufkommen zu gewährleisten, ist der Standort vor der Ansaat entsprechend abzumagern bzw. eine Humusanddeckung von maximal 7 cm vorzunehmen.

Die Grünfläche darf zu maximal 50 % für Stellplätze herangezogen werden.

Wird die Fläche von Erschließungsstraßen und Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken durchschnitten, dürfen die Bankette ohne weitere Oberbodenanddeckung der Sukzession überlassen bleiben.

4.3.4. Lärmschutz

Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der B 12 ist zu verlängern und mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen zu ergänzen :

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel | |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuß | |
| <i>Pterocarya fraxinifolia</i> | - Flügelnuß, Hei. 2xv. oB. 150-200 | |
| <i>Rhamnus frangula</i> | - Faulbaum | |
| <i>Syringa vulgaris</i> | - Flieder | |
| | | |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn , H oder Stbu, StU 12/14 | |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche | " |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche | " |

Die der Erschließungsstraße gegenüberliegende öffentliche Grünfläche, ist aufgrund ihrer anzustrebenden Lärmverminderung, mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro qm zu bepflanzen.

4.3.5. Wiesen- und Rasenflächen

Die Wiesen- und Rasenflächen sollen als Extensivrasen, wie im Pkt. 4.3.3. beschrieben, angelegt werden. Um krautige Bestände zu erzeugen, ist auf eine Düngung zu verzichten.
Der Schnitt erfolgt in der Regel 1-3 mal jährlich.

4.3.6. Parken / Lagerplätze

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (unversiegelt) zu befestigen als wassergebundene Decke, Schotterrassen oder sonstigem Belag mit Grünanteil.

Zusätzlich zur Bepflanzung gemäß Pkt. 4.3.1. (je 200 qm 1 Baum), ist bei Parkplätzen je 10 Stellplätzen 1 Laubbaum als Hochstamm, StU 12/14 zu pflanzen.

30 % der Gesamtfläche sind einzugrünen, wobei der Begrünung eine gliedernde Funktion zukommen soll.

Abfallbehälter und Lagerplätze sind, sofern sie außerhalb der Gebäude liegen, durch Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

4.3.7. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Sie sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,5 m zulässig. Eine Bodenfreiheit von 10 cm soll gegeben sein.

Die Zäune sind mit Schling- / Kletterpflanzen, oder durch vorgelagerte Sträucher zu kaschieren.

4.3.8. Entwässerungsgraben (Plan-Nr. 3 vom März 1993)

Der Graben ist mit heimischen Sträuchern abzapflanzen; gruppenweise ab 5 Stück je Art, mit einem Pflanzabstand zur Erschließungsstraße von mindestens 1,5 m.

Die nicht bepflanzten Bereiche (Sichtdreieck, Zugänge zum Graben, Grabenböschungen) sind mit Grassamen einzusäen.

5. Pflege

Im Bereich des vorhandenen Wiesenbaches, mit seiner beidseitigen Schutzzone, darf nicht gedüngt werden. Die zur Gewässerpflege der Sukzession überlassenen Bereiche, müssen jährlich gemäht werden (nicht vor Juni), um der natürlichen Verbuschung entgegenzuwirken. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Entwässerungsgraben ist als solcher zu erhalten (keine Verbuschung).

Wiesenflächen sind 2x jährlich zu mähen (nach Abschluß der Grasblüte und ab Mitte September). Das Mähgut ist abzufahren bzw. sachgemäß zu kompostieren.

Neupflanzungen sind jährlich auszumähen, falls krautiger Aufwuchs die Jungpflanzen in ihrer Entwicklung negativ beeinträchtigen sollte. Das Mähgut darf hier auf den Flächen verbleiben (ausgenommen Wiesenbach).

Ferner sind die Gehölze, insbesondere die Abpflanzung der wechselseuchten Mulde, vor Wildverbiß zu schützen.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Pflanzflächen gegen Unkrautbewuchs und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und der Bodengare mit frischem, gesiebttem Rindenmulch ca. 7 cm stark zu mulchen.

HINWEIS

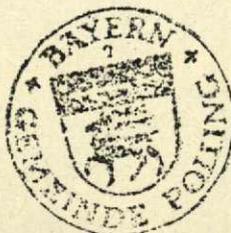
Zur Sicherung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen, Freiflächengestaltungspläne durch einen anerkannten Landschaftsarchitekten anzufertigen und zur Genehmigung vorzulegen.

C:\WEIDING\GO

Liebl

Liebl

2. Bürgermeister



Verfahrenshinweise

- 1.) Der Grünordnungsplan für das Industriegebiet Weiding-Nord wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.-28.02.94 im Rathaus der VG Polling öffentlich ausgelegt.
- 2.) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 17.03.1994 den Grünordnungsplan gemäß §§ 9 und 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3.) Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.04.1994 mitgeteilt, daß der Grünordnungsplan keine Rechtsvorschrift verletzt.
- 4.) Der Grünordnungsplan wurde mit Begründung vom 28.04. - 09.06.1994 im Rathaus der VG Polling ausgelegt.
Die Auslegung ist am 28.04.1994 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am Rathaus bekannt gemacht worden.
- 5.) Der Grünordnungsplan ist damit nach § 12 BauGB seit 28.04.1994 rechtsverbindlich.

Polling, 10.06.1994

Liebl

Liebl
2. Bürgermeister



Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Grünordnungsplan angezeigt. Mit Bescheid vom 12.04.1994 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st bestätigte das Landratsamt Mühldorf a. Inn, daß der Grünordnungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den 28.06.1994



Rambold

Rambold
Landrat

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing: 29. OKT. 1998
Nr.

Verwaltungsgemeinschaft
Polling
19. MRZ 1998
Eingang

GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan
Industriegebiet Weiding - Nord,
Gemeinde Polling,
Kreis Mühldorf am Inn

- Änderung vom ~~10.03.1998~~ 20.11.1997
ergänzt am 19.3.1998

Textliche Festlegungen

1. Bestand

Die Fläche, soweit es sich nicht um bestehendes Industriegebiet handelt, wird als Ackerfläche genutzt.

Das Baugebiet wird begrenzt im Süden von der B 12 mit Geh- und Radweg, im Westen durch einen Hof, vorhandenen Aufwuchs, sowie Ackerflächen. Die Nordseite schließt an einen vorhandenen Waldsaum an.

Von Ost nach West verläuft ein Wiesenbach durch das Baugebiet mit bereits vorhandenem Aufwuchs.

Von Südwest nach Nordost durchquert eine 110 KV-Freileitung das Gebiet.

Bestandssicherung

Die bestehende Gehölzkulisse, die das Gebiet zum Teil begrenzt, muß erhalten werden. Vorhandene und gliedernde Baumbestände sind zu schützen.

Wichtig ist auch die Bewahrung des vorhandenen Wiesenbaches mit seiner bachbegleitenden Vegetation.

Ebenso ist die vorhandene Bepflanzung innerhalb der bestehenden Bebauung zu erhalten.

2. Bodenarbeiten

Der anstehende Oberboden/ Humus ist gemäß DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über acht Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion zwischenzubegrünen. Werden Leguminosen, z.B. ausgebracht, findet gleichzeitig eine Bodenverbesserung statt. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich stellt die Bebauung dieses Gebietes einen Eingriff in die vorkommende Landschaft dar, die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen fordert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft:

3.1 Abpflanzung des Bebauungsgebietes zur freien Landschaft (Flur- Nr. 1361)

Die Einbindung des Industriegebietes in die umgebende Landschaft hat mit Gehölzen der feuchten Eichen- Hainbuchenwald- Gesellschaft zu erfolgen.

In den dargestellten Bereichen, Westseite und Nordseite des Bebauungsgebietes, ist ein mindestens 20 m breiter Rahmen zu erstellen, dabei sind die Bäume an der Westgrenze mindestens 10 m davon abzusetzen.

An der Nordgrenze sind Bäume mit einem Abstand von 6 m zu pflanzen.

Bäume, Heister 2xv. 150 (175)-200

| | |
|--------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |

Bäume, mB. 60-80

| | |
|------------------|----------|
| Picea abies | - Fichte |
| Pinus sylvestris | - Föhre |

Sträucher, Str. 2xv. 60-100

| | |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |

Es sind insgesamt 20 % Bäume zu verwenden.

Die Straucharten, ebenso die Nadelgehölze sind gruppenweise ab fünf Stück je Art zu pflanzen, um auch konkurrenzschwächeren Arten langfristig das Überleben zu sichern. Bei der Bepflanzung ist kein strenges Schema einzuhalten, die Pflanzabstände dürfen variiert werden (ca. 2,25 qm pro Pflanze) ungleichmäßige Randbereiche sind erwünscht.

In die Abpflanzung sind zwei Rückhaltebecken (Flutmulden), $V = 3400 \text{ cbm}$ mit Entleerung über Rücklaufleitung zurück in den Bach integriert. Die Rückhaltebecken dienen zur Entlastung und Sicherheit der angrenzenden Grundstücke vor Überschwemmung. Die Flutmulden sind mit einer Verbindungsleitung Beton DN 1000 verbunden und in dargestellter geschwungener Form auszubilden, mit unterschiedlicher Sohlenbreite und einer Tiefe von 375,40 m über NN, dabei soll nicht der Eindruck eines „künstlichen, sterilen Grabens“ entstehen. Bei der Gestaltung der Rückhaltebecken ist darauf zu achten, daß die Uferlinienführung nicht wie im Plan dargestellt linear erfolgt, sondern bewegt gestaltet wird. Die Uferbereiche sind flach auszubilden und intensiv (nicht nur vereinzelt Gehölze) mit verschiedenen wassergebundenen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung östlich des ersten Rückhaltebeckens ist als Mischpflanzung mit verschiedenen Laubholzarten auszuführen, anstatt nur mit *Acer pseudoplatanus* und *Alnus glutinosa*. Ein artenreicher Gehölzsaum in Mischung und Arten der Liste 2 ist der vorgenannten Pflanzung vorzuzulagern. Die Sohle selbst ist der Sukzession zu überlassen, auf der sich die standorttypischen Gehölze von allein einfinden sollen.

Eine 4 m breite Feuerwehrezufahrt mit Ausweiche und Wendeplatz ist mit einzubeziehen;

| | | |
|------------|-----------------|----------------------------|
| Ausführung | Umfahrt | : Bit. Tragschicht |
| | Lkw-Warteplätze | : Verbundpflaster |
| | Wendeplatz | : Betonsteine mit Grasfuge |

3.2 Pufferzone am vorhandenen Wiesenbach

Der zu erhaltende Wiesenbach, der in eine Bachverrohrung mündet, ist unter Berücksichtigung der bachbegleitenden Gehölze auf die richtige Lage zurück zu bauen und durch flache Böschungen zu ergänzen. Um das Gewässer vor äußeren Einflüssen zu schützen, ist beidseitig ein Sicherheitsstreifen von jeweils mind. 10 m Breite als Grünzone anzulegen. Besonders zu den angrenzenden Flächen hin, hat eine dichte Abpflanzung mit Sträuchern zu erfolgen:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Salix aurita | - Öhrchenweide |
| Salix cinerea | - Grauweide |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |

Die Arten sind in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu pflanzen.
Pflanzgröße: Str. 2xv. 60-100

Zur Auflockerung der Strauchpflanzung sind dazwischen Bäume zu verwenden;
Heister 2xv. (175)-200:

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |

Unmittelbar auf der Böschungskante zum Bach sind entspr. Detailplan
Alnus glutinosa - Schwarzerlen
zu pflanzen; Heister 2xv. oB. 150-200.

Die bachbegleitende Vegetation ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Dafür, sowie auch zur Gewässerpflege, sind beidseitig des Baches 4 m breite Streifen der Sukzession zu überlassen, ebenso breite direkte Zugänge zum Bach. Um die aufkommende Krautschicht zu erhalten und eine vollständige Verbuschung zu unterbinden, sind diese Bereiche einmal jährlich - nicht vor Juni- zu mähen (Schnitthöhe ca. 10 cm).

Das Mähgut ist zu entfernen, um Nährstoffeintrag ins Gewässer zu verhindern.
Uferstauden dürfen nicht gemäht werden.

4. Weitere Pflanzgebote

4.1. Pflanzenauswahl:

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzung ist nachfolgenden Bestimmungen zu entnehmen.

4.2. Pflanzgröße und Qualität:

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechend DIN 18916.

Sträucher sind mindestens als 2x verschulte Ware, 60-100 cm, in Gruppen ab 3 Stück je Art, im Verband einzubringen.

Die Pflanzgröße der Bäume ist dem jeweiligen Punkt zu entnehmen.

Grundsätzlich ist stanortgerechten, heimischen Gehölzen der Vorzug zu geben.

4.3. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten (BGB- Nachbarrecht):

- Gehölze bis 2 m Höhe
(Sträucher, geschnittene Hecken) = 0,5 m zur Grenze,
- Gehölze über 2 m Höhe
(Bäume, Großsträucher) = 2,0 m zur Grenze.

Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche sind bei Bäumen Grenzabstände von 4,0 m zu berücksichtigen.

Straßenseitig muß kein Grenzabstand eingehalten werden, sofern durch die Bepflanzung der Verkehr bzw. die Sicht nicht behindert wird.

4.3.1. Private Grünflächen

Die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind, sind gärtnerisch als dauernde Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Mindestens 20 % der gärtnerisch gestalteten Flächen ist mit einer Bepflanzung mit Sträuchern, vorzugsweise heimischer Art, und bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden (krautige Pflanzen) auszubilden.

Baumpflanzungen:

Auf 200 qm Grundstücksfläche sollte mindestens 1 Laubbaum bodenständiger Art kommen; Hochstamm oder Stammbusch, StU 12/ 14.

Heckpflanzungen:

Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird jeweils ein 2 m breiter Streifen als „zu bepflanzende Fläche“ festgesetzt. Es sollen primär heimische Sträucher mit Fruchtbildung (Vogelnährgehölze) Verwendung finden, mindestens 5 verschiedene Arten, als 2-reihige, freiwachsende Hecke mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m in der Reihe:

| | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Cornus mas / sanguinea | - Hartriegel | (Str 2xv 60-100) |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | |
| Euonymus euopaeus | - Pfaffenhütchen | |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | |
| Prunus spinosa | - Schlehe | |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum | |
| Rosa canina | - Wildrose | |
| Sambuca nigra / racemosa | - Holunder | |
| Viburnum lantana / opulus | - Schneeball | |

Bei Platzmangel kann der Streifen alternativ auf eine breite von 1 m reduziert werden, die Abpflanzung hat dann als geschnittene Hecke mit einer Pflanzdichte von 2 Stück pro 1qm zu erfolgen:

| | |
|-------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | - Liguster. |

4.3.2. Sichtdreiecke

Einmündungsbereiche und Kreuzungsbereiche sind als Dreieckszone festgesetzt, in denen Pflanzungen eine Aufwuchshöhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, ausgenommen sind einzelne Bäume, wenn sie als Hochstamm gepflanzt werden und der Kronenansatz mit der Zeit auf 2,5 m angehoben wird, um das notwendige Lichtprofil zu gewährleisten. Alle übrigen sichtbehindernden Elemente müssen entsprechend zurückverlagert werden.

4.3.3 110 KV- Freileitung

Die Hochspannungsleitung läßt innerhalb des beidseitig je 40 m breiten Schutzstreifens nur eine Unterpflanzung mit Sträuchern zu. Es sind Vogelnährgehölze entsprechend Pkt. 4.3.1. zu verwenden.

Zusätzlich können Obstbäume als Strauch oder Halbstamm gepflanzt werden.

Bei Beeinträchtigung der Freileitung sind Gehölze zu kürzen.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als Extensivrasen für Trockenstandorte (Samenmischung mit Kräuteranteilen) anzulegen. Um ein möglichst hohes Kräuteraufkommen zu gewährleisten, ist der Standort der Ansaat entsprechend abzumagern bzw. eine Humusandeckung von maximal 7 cm vorzunehmen.

Die Grünfläche darf zu maximal 50 % für Stellplätze herangezogen werden.

Wird die Fläche von Erschließungsstraßen und Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken durchschnitten, dürfen die Bankette ohne weitere Oberbodenandeckung der Sukzession überlassen bleiben.

4.3.4 Erdwall

Zum Schutz vor evt. Hochwasser bzw. Rückstau des Innleitengrabens wird entlang des Grabens ein Erdwall angeschüttet.

Der parallel im Abstand von 4,00 m zum Bachlauf liegende Erdwall ist auf seiner gesamten Länge flächig zu bepflanzen. Zur Pflanzung sind 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 zu verwenden. Die Pflanzung beträgt 1,00 m x 1,00 m. Die Bäume der Wuchsklasse I und II sind als Heister 2 x verpflanzt im unterschiedlichen Abstand (8 - 15 m) dazwischen zu pflanzen. Um eine gute Mischpflanzung zu erhalten, sind 2 - 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen.

4.3.5 Lärmschutz

Die der Erschließungsstraße gegenüberliegende öffentliche Grünfläche, ist aufgrund ihrer anzustrebenden Lärmverminderung, mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro qm zu bepflanzen.

4.3.6 Wiesen- und Rasenflächen

Die Wiesen und -Rasenflächen sollen als Extensivrasen, wie im Pkt. 4.3.3. beschrieben, angelegt werden. Um krautige Bestände zu erzeugen, ist auf eine Düngung zu verzichten. Der Schnitt erfolgt in der Regel 1-3 mal jährlich.

4.3.7. Parken / Lagerplätze

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (unversiegelt) zu befestigen als wassergebundene Decke, Schotterrasen oder sonstigem Belag mit Grünanteil.

Zusätzlich zur Bepflanzung gemäß Pkt. 4.3.1. (je 200 qm 1 Baum), ist bei Parkplätzen je 10 Stellplätzen ein Laubbaum als Hochstamm, StU 12 / 14 zu pflanzen.

30 % der Gesamtfläche sind einzugrünen, wobei der Begrünung eine gliedernde Funktion zukommen soll.

Abfallbehälter und Lagerplätze sind, sofern sie außerhalb der Gebäude liegen, durch Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

4.3.8. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Sie sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,5 m zulässig. Eine Bodenfreiheit von 10 cm soll gegeben sein.

Die Zäune sind mit Schling- / Kletterpflanzen, oder durch vorgelagerte Sträucher zu kaschieren.

4.3.9. Entwässerungsgraben

Der Graben ist mit heimischen Sträuchern abzapflanzen; gruppenweise ab 5 Stück je Art, mit einem Pflanzabstand zur Erschließungsstraße von mindestens 1,5 m.

Die nicht beplanten Bereiche (Sichtdreieck, Zugänge zum Graben, Grabenböschungen) sind mit Grassamen einzusäen.

5. Pflege

Im Bereich des vorhandenen Wiesenbaches, mit seiner beidseitigen Schutzzone, darf nicht gedüngt werden. die zur Gewässerpflege der Sukzession überlassenen Bereiche, müssen jährlich gemäht werden (nicht vor Juni), um der natürlichen Verbuschung entgegenzuwirken.

Das Mähgut ist abzufahren.

Der Entwässerungsgraben ist als solcher zu erhalten (keine Verbuschung).

Wiesenflächen sind 2x jährlich zu mähen (nach Abschluß der Grasblüte und ab Mitte September). Das Mähgut ist abzufahren bzw. sachgemäß zu kompostieren.

Neupflanzungen sind jährlich auszumähen, falls krautiger Aufwuchs die Jungpflanzen in ihrer Entwicklung negativ beeinträchtigen sollte. Das Mähgut darf hier auf den Flächen verbleiben (ausgenommen Wiesenbach).

Ferner sind die Gehölze, insbesondere die Abpflanzung der wechselfeuchten Mulde, vor Wildverbiß zu schützen.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Pflanzflächen gegen Unkrautbewuchs und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und der Bodengare mit frischem, gesiebten Rindenmulch ca. 7 cm stark zu mulchen.

HINWEIS

Zur Sicherung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen, Freiflächengestaltungspläne durch einen anerkannten Landschaftsarchitekten anzufertigen und zur Genehmigung vorzulegen.

Polling, den 19.03.1998

Josef Maier
Architekt
Lohbergstr. 18
84570 Polling

24. März 1998

Gemeinde Polling

Liebl
Liebl
1. Bürgermeister



Landratsamt
Mühldorf a. Inn

Eing. 29.0KT.1998

Nr.

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung

– eines ~~Bebauungsplanes~~ – ¹⁾

– der Änderung eines ~~Bebauungsplanes~~ – ¹⁾

Grünordnungsplanes

Der ~~Stadtrat~~ – Gemeinderat

hat am 19.03.1998

für das Gebiet Industriegebiet

Weiding-Nord die Änderung des Grünordnungsplanes

~~als Satzungsbeschluss~~ – als Satzung beschlossen. ~~Dieser Beschluss~~ – Diese

Änderung des ~~Bebauungsplanes~~ ^{Grünordnungsplanes} ist

vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 20.04.98 Nr. 61-610/2

~~gemäß § 11 Abs. 3 BauGB~~ (Satz 1 und 2 BauGB als Verstoß)

~~ist von der Rechtsaufsicht~~

~~nicht beanstandet~~

~~worden~~

Nr.

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB rechtsaufsichtlich ~~beanstandet~~ worden. ~~Der~~ ~~Bebauungsplan~~ ~~ist~~ ~~von~~ ~~der~~ ~~Rechtsaufsicht~~ ~~nicht~~ ~~beanstandet~~ ~~worden~~.

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

Grünordnungsplan

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.

Grünordnungsplanes

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

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrensvorschriften 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 Verfahrensvorschriften 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. Anschlag an der Amtstafel)

am ³⁾ 07.09. 19 98

Abgenommen am 12.10. 19 98

Verwaltungsgemeinschaft Polling

Kohler, Ae

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 07.09.1998

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Unterschrift

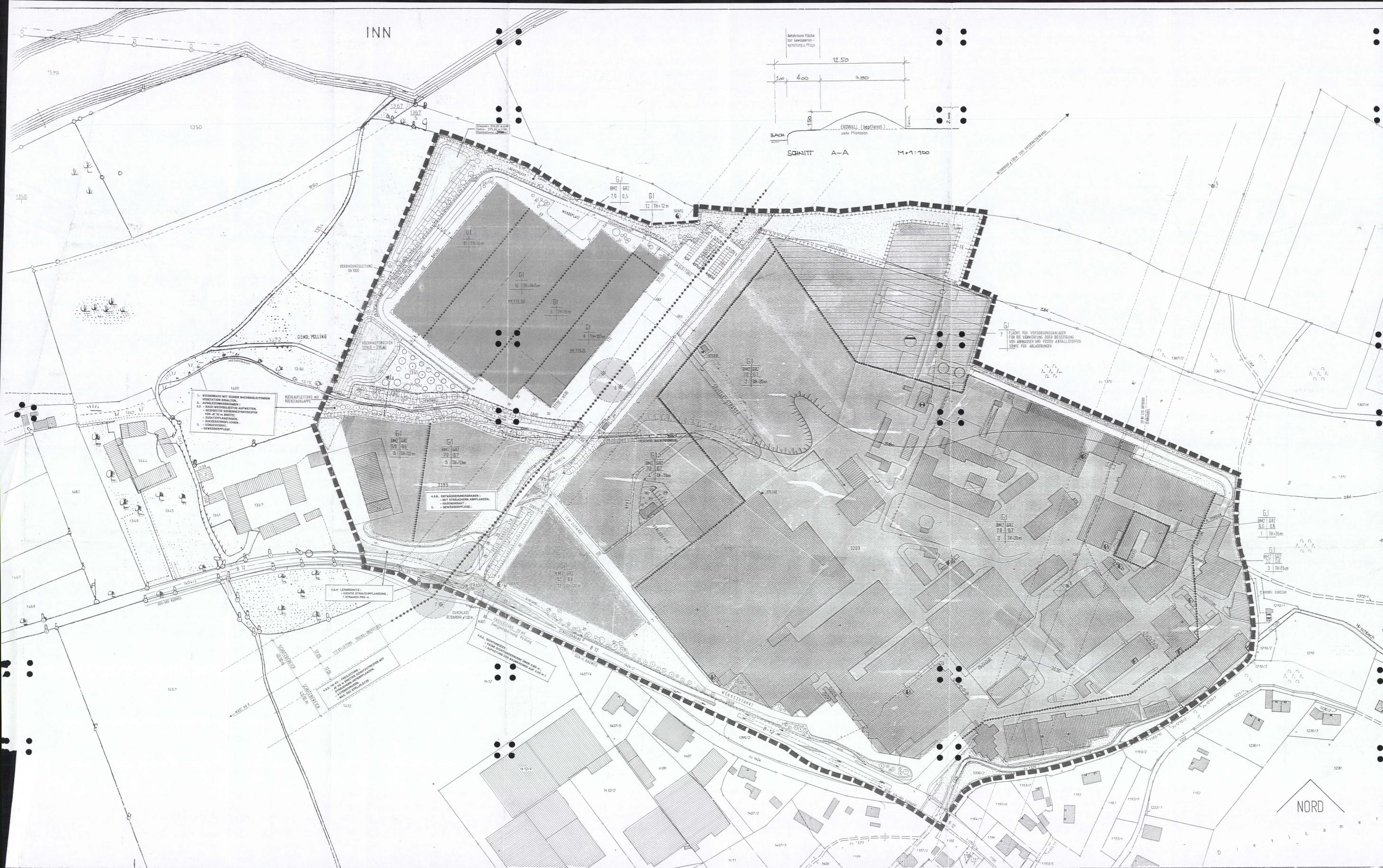
Liebl
1. Bürgermeister

Dienstbezeichnung



¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!





Verfahrenshinweise

1. Die Änderung des Grünordnungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 16.02.99 bis 17.01.99 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling öffentlich ausgelegt.
Polling, den 19.03.1998
2. Der Gemeinderat Polling hat mit Beschluß vom 19.03.98 die Änderung gemäß § 10 Baugesetzbuch als SATZUNG beschlossen.
3. Das Landratsamt Mühldorf hat die Änderung mit Schreiben vom 20.04.98 gemäß Baugesetzbuch genehmigt.
Mühldorf, den 03. Nov. 1998

Rumbold
Rumbold, Landrat



4. Die genehmigte Änderung wurde vom 07.09.98 bis 12.10.98 in der Verwaltungsgemeinschaft Polling gemäß § 12 Satz 1 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 07.09.98 ortsbüchlich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden.
Der Grünordnungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 Baugesetzbuch rechtsverbindlich.

Gemeinde Polling
Polling, den 14.10.1998
Liubl
1. Bürgermeister



Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing. 27.01.1998
Nr.
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1 : 1000

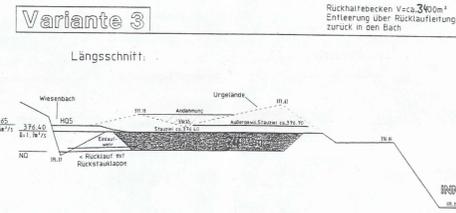
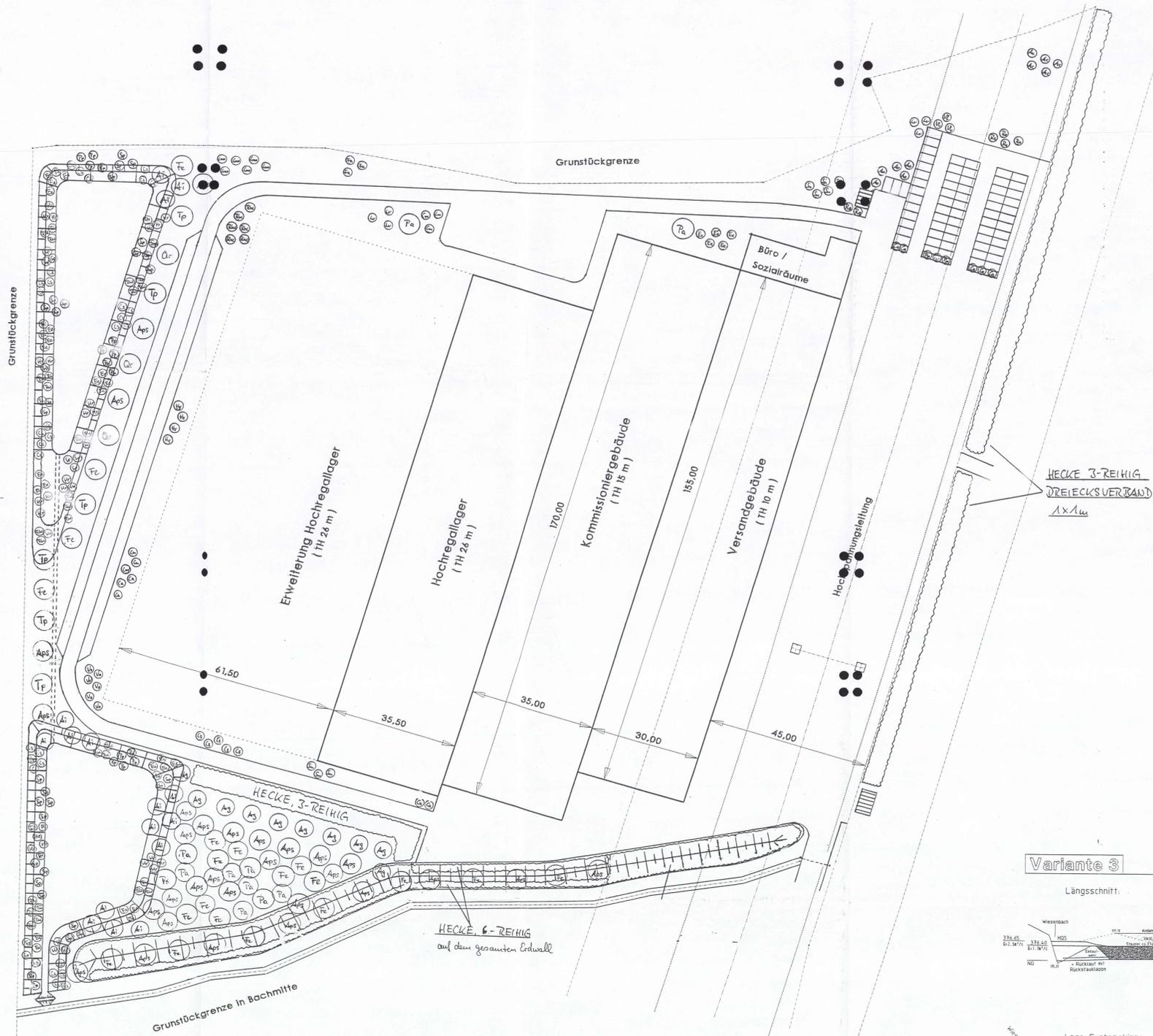
Industriegebiet - WEIDING-NORD -
Gemeinde POLLING, Kreis Mühldorf a. Inn

Änderung vom 20.01.1997
20. NOV. 97

PLANER
JM JOSEF MAER
ARCHITECT BOB
84570 POLLING, LOHBERGSTRASSE 18
TEL: 08435/8986-0 FAX: 893090
Gemeinde Polling 24. März 1998
1. Bürgermeister
Liubl



RÜCKHALTEBECKEN $V \approx 3400 \text{ m}^3$
 SOHLE ca 375.60 STAUBZIEL ca 376.60
 RÜCKLAUF IN DEN BACH



PFLANZENLISTE

Liste 1 - Bäume

Mindestgröße: H 3xv, STU 16 - 18
 Entlang der Umfahrt, westlich des Gebäudes

| | | |
|-----|---------------------------------|-----|
| Aps | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | = 5 |
| Fe | Fraxinus excelsior (Eiche) | = 4 |
| Qr | Quercus robur (Stieleiche) | = 3 |
| Tc | Tilia cordata (Winterlinde) | = 6 |

Mindestgröße: H 2xv, 150 - 200 cm
 Für alle übrigen Baumpflanzungen

| | | |
|-----|---------------------------------|------|
| Aps | Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | = 26 |
| Ag | Alnus glutinosa (Rotriehe) | = 10 |
| Al | Alnus incana (Grauerle) | = 16 |
| Fe | Fraxinus excelsior (Eiche) | = 16 |
| Pa | Prunus avium (Vogelkirsche) | = 11 |

Liste 2 - Sträucher

Mindestgröße: Str. 2xv, 60 - 100
 Heckenlänge im Dreiecksverband 1 x 1 m, jeweils 3
 nach Art zusammen

| | | |
|----|--|-------|
| Ac | Acer campestre (Feldahorn) | = 180 |
| Ad | Amygdalus ovalis (gsm. Feigenblume) | = 180 |
| Cm | Corvus mas (Kornelkirsche) | = 180 |
| Cs | Corvus sanguinea (Harrriegel) | = 210 |
| Ca | Corvus avellana (Hase) | = 180 |
| Cm | Cornus monosperma (Weißdorn) | = 180 |
| Ec | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | = 210 |
| Fa | Fraxinus albus (Faulbaum) | = 180 |
| Hr | Hippophae rhamnoides (Sanddorn) | = 210 |
| Lv | Ligustrum vulgare (Liguster) | = 180 |
| Pp | Prunus padus (Traubenkirsche) | = 180 |
| Rh | Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) | = 210 |
| Ra | Rosa arvensis (Feldrose) | = 180 |
| Sp | Salix purpurea (Purpurweide) | = 60 |
| Sn | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | = 180 |
| Vi | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | = 180 |
| Vo | Viburnum opulus (gsm. Schneeball) | = 180 |

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

M 1 : 500

TEKTUR ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET - WEIDING - NORD -
 DER GEMEINDE POLLING, KRS. MÜHLDORF/INN
 FÜR TEILFLÄCHE FL.-NR.: 1361

ALS BEILAGE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
 ÄNDERUNG VOM 20.01.1997
 20.11.1997

PLANNER
 JOSEF MAIER
 ARCHITECT BDA
 84570 POLLING LOHBERGSTRASSE
 TEL: 08453/8964-0 FAX: 893090

POLLING, DEN 20. AUGUST 1997
 19. MÄRZ 1996

Mühldorf, 03.12.1996
 Ing. Büro M. Neumann