



Die Gemeinde Polling Landkreis Mühldorf/ob. erläßt gemäß §§ 2, 9, 10 Bundesbaugesetz -BauG- vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt Teil I Seite 341), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO-vom 25.1.1952(Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechts Band I Seite 461), Artikel 107 Bayer.Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Aug.1969 (GVBl.S.267) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (Bundesgesetzblatt Teil I S.1238)und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.161) diesen Bebauungsplan als SATZUNG

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) Festsetzungen**

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- ① Zahl der Vollgeschosse - zwingend -
- 0,25 Grundflächenzahl
- 0,05 Geschoßflächenzahl

**Textliche Festsetzungen**

- < 100 cm Höhe der Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen  
Maschendrahtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.
- TH 425 m Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Gelände-Oberfläche, als Höchstgrenze.
- < 6cm Sockelhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche als Höchstgrenze.
- SD 27-30° Dachneigung f. Garagen oder- sofern sie im unmittelbaren Anbau an das Hauptgebäude errichtet werden, können Dachform u. Dachneigung diesem angeglichen werden.
- Zu- u. Ausfahrt nicht zulässig.
- Sicht-Dreiecke: Innerhalb dieser ist eine Bebauung, Anpflanzung, Lagerung von Materialien höher 80 cm über Fahrbahnoberfläche nicht zulässig.
- Nebenanlagen: Die Stromleitungen nur mit Erdkabel.

**Baulinien, Baugrenzen, Bauweise u. Baugestaltung.**

- Baugrenze, (die nicht überschritten werden darf)
- Firststrichung
- SD 27-30° Dachneigung
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit max. 60 qm zulässig.
- Sonstiges**
- Garagen+Stellplätze - Grenzbebauung zwingend -
- Abgrenzung unterstiehlischer Nutzung
- Trafostation
- 8 Maßzahl
- Sichtdreieck
- Baukörperform L/B = 5/4 1 Grundstück-NR. 5-7-9
- Baukörperform L/B = 7/5 - NR. 1-3-11-13

**Verkehrsflächen:**

- Öffentliche Verkehrsflächen -Bestand-
- Öffentliche Verkehrsflächen -Ausbau-
- Straßenbegrenzungslinie
- Garagenstauraum
- Straßenseitige Einfriedung unzulässig

**B) Hinweise**

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Form der Baukörper
- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksteilung vorgeschlagen
- 113 Flurstücks Nr.
- 13 Maßzahl
- 11 Hausnummerierung

Weitere Grundstücksteilung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

**C) VERFAHRUNGSHINWEISE**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Absatz 6 Bundesbaugesetz v. bis in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft POLLING öffentlich ausgelegt.  
Polling, den
2. Der Gemeinderat Polling hat mit Beschluß v. den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als SATZUNG beschlossen.
3. Das Landratsamt Mühldorf/Inn hat den Bebauungsplan mit Schreiben v. AZ.Nr. gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 1 der V. v. 28.01.1977 GVBl. S. 67 geändert durch v. v. 20.06.78 GVBl. S. 339 genehmigt.  
Mühldorf, den
4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung v. bis in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt.  
Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.  
Polling, den

**2. Ausfertigung**

**GEMEINDE POLLING**

**TEKTUR NR. 10.1**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10**  
GEBIET NORD-OST M. 1:1000

erstellt : 10. SEPT. 1981  
geändert : 18. NOV. 1981

PLANFERTIGER:  
**HANNES STADLER**  
Ing. u. Architekturbüro  
Bahnhofsweg 15 - Tel. 5019  
8260 MÜHLDORF/INN

Landratsamt Mühldorf/Inn  
Eing.: 10.02.1981  
Nr. \_\_\_\_\_

Landratsamt Mühldorf a. Inn  
36 de

Mühldorf a. Inn, 21.1.1982

An das  
Sachgebiet 35/4  
Herrn Kozel

im Hause

### Bebauungsplan Polling Nord-Ost Änderung

1. Die Gemeinde Polling hat den Bebauungsplan Polling Nr. 10 Nord-Ost, genehmigt am 4.12.1974, durch einen Tekturplan in der letzten Fassung des Architekten Stadler vom 19.11.1981 ersetzt. Die vom Unterzeichneten mit Datum vom 29.7.1981 gefertigte Skizze wurde dabei nicht übernommen, da es der Wunsch der Gemeinde ist, überwiegend Satteldächer mit Firstrichtung Nord-Süd zu erstellen. Dabei treten naturgemäß wegen des Grundstückszuschnittes geringere überbaubare Flächen auf. Probleme gibt es weiterhin bei der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, insbesondere zur Hauptorientierung nach Süden, da die im Plan angegebenen Baugrenzen mit einem Grundstücksabstand von 5 m dann nicht eingehalten werden können, wenn mehr als ein notwendiges Fenster mit nach Süden orientiert ist. Ebenso ist die Anbindung der Garagen an den Hauptbaukörper nicht gewährleistet, da die meisten Bauwerber wohl ihr Wohngebäude möglichst weit nach Osten situieren wollen und somit einzelstehende Garagen erstellt werden müssen, nachdem von Herrn Regierungsdirektor Wittich der Wunsch der Gemeinde akzeptiert worden ist, die Bauvorhaben so zu planen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der erreichten Form zu belassen. Die Baukörperform L zu B im Verhältnis 5:3 sollte im Hinblick auf die schmalen Grundstücke Parzellennr. 3, 5 und 7 auf ein Verhältnis von L zu B = 7:5 abgeändert werden. Im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan hat der Architekt für die Grundstücke 5, 7 und 9 eine Baukörperform von L zu B = 5:4 und für die Grundstücke Parzellennr. 1, 3, 11 und 13 eine Baukörperform von L zu B = 7:5 eingezeichnet. Zur Vermeidung weiterer Verhandlungen wird diesem Wunsch der Gemeinde entsprochen.

2. Zu Mißverständnissen dürfte das Maß der baulichen Nutzung führen, da bei dem unbedingt einzuhaltenden einen Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von 0,25 eine Geschoßflächenzahl von max. 0,5 keinesfalls auftreten kann. Hier wäre die Geschoßflächenzahl, welche auch evtl. für Erschließungsbeiträge herangezogen wird, auf max. 0,4 festzulegen.
3. Im skizzierten Bebauungsvorschlag des Unterzeichneten wurde als Traufhöhe am Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachfläche 3,50 m vorgeschlagen, nunmehr beabsichtigt die Gemeinde eine Traufhöhe von 4,25 m festzusetzen. Die schematische Schnittzeichnung läßt die Deutung zu, daß als Traufhöhe evtl. die Unterkante der Fußpfette gemeint ist, was zu weiteren Fehlinterpretationen dann führt, wenn durch eine oder mehrere Pfetten das Dach noch weiter erhöht werden kann und somit plötzlich Häuser mit 2 Vollgeschoßen entstehen, was unabhängig von der unerfreulichen und aufgestellten Baugestaltung mit dem gesamten Bebauungsplankonzept nicht mehr zu vereinbaren ist.
4. Weiterhin sind weitere Grundstücksteilungen ohne Festsetzung einer Mindestgrundstücksfläche und je nach Belieben in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung abzulehnen, weil dann das Grundstück nicht mehr in angemessener Breite an der Sebastian-Bach-Straße liegen würde, die als Erschließungsstraße dient.

I. A.

  
Atcher  
Bauoberrat

D/ Herrn Beck



Die Gemeinde Polling Landkreis Mühldorf/ob. erl. läßt gemäß §§ 2, 9, 10 Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt Teil I Seite 341), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO - vom 25.1.1952 (Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechts Band I Seite 461), Artikel 107 Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Aug. 1969 (GVBl. S. 263) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (Bundesgesetzblatt Teil I S. 4238) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A) Festsetzungen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
  - Art der baulichen Nutzung:
    - WR: Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
    - E+D: Erdgeschoß u. evtl. ausgebautes Dachgeschoß
    - 025: Grundflächenzahl
    - 05: Geschosflächenzahl
  - Maß der baulichen Nutzung:
    - Maßzahl
    - Sichtdreieck
    - Baukörperform L/B ≥ 5/4 f. Grundstück - NR 5-7-9
    - Baukörperform L/B ≥ 7/5 - NR 1-3-11-13
  - Textliche Festsetzungen:
    - < 100 cm Höhe der Einfriedung an allen Grundstücksgrenzen. Maschendrahtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.
    - H 4,00 m Wandhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche, als Höchstgrenze.
    - < 6 cm Sockelhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche als Höchstgrenze.
    - SD 27-30° Dachneigung f. Garagen oder - sofern sie im unmittelbaren Anbau an das Hauptgebäude errichtet werden, können Dachform u. Dachneigung diesem angeglichen werden.
    - Zu- u. Ausfahrt nicht zulässig.
    - Sichtdreiecke: Innerhalb dieser ist eine Bebauung, Anpflanzung, Lagerung von Materialien höher 80 cm über Fahrbahnoberfläche nicht zulässig.
    - Nebenanlagen: Die Stromleitungen nur mit Erdkabel.
  - Verkehrsflächen:
    - Öffentliche Verkehrsflächen - Bestand
    - Öffentliche Verkehrsflächen - Ausbau
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Garagenstauraum
    - Straßenseitige Einfriedung unzulässig
  - B) Hinweise:
    - Bestehende Hauptgebäude
    - Bestehende Nebengebäude
    - vorgeschlagene Form der Baukörper
    - Grundstücksgrenzen
    - Grundstücksteilung vorgeschlagen
    - Flurstücks Nr.
    - Maßzahl
    - Hausnummerierung

Weitere Grundstücksteilung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

**C) Verfahrenshinweise**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 22.11.73 bis 15.1.74 in der Gemeindekanzlei Polling öffentlich ausgelegt.  
Polling, den 17.1.74
- Der Gemeinderat Polling hat mit Beschluß v. 7.2.74 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.  
Polling, den 2.2.74
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 28.8.1974 und 23.9.1974 Nr.11/3-610-2 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S.327), geändert durch Verordnungen vom 25.11.1969 (GVBl. S.370) und 4.12.1973 (GVBl. S.650) genehmigt.  
Mühldorf a. Inn, den 12.12.1974
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 24.10.74 bis 15.11.74 in Polling gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 10.11.74 ortsüblich durch Anschlag an die Hausnummern bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.  
Polling, den 14. NOV. 1974
- Der Gemeinderat hat am 22.07.1982 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Sätze 1 und 2 BBauG als Satzung beschlossen. Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.  
Polling, den 16.02.1984
- Die Änderungssatzung des Bebauungsplanes ist am 02.03.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Polling, den 16.02.1984

**GEMEINDE POLLING**

**TEKTUR NR. 10.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 GEBIET NORD-OST M. 1:1000**

erstellt : 10. SEPT. 1981  
geändert : 18. März 1982  
22. Juli 1982

PLANFERTIGER:  
**HANNES STADLER**  
DPL.-ING. (FH) ARCHITECT  
Bahnhofstraße 15, Tel. 5919  
8260 MÜHLDORF/INN

erhalten am 22.03.85