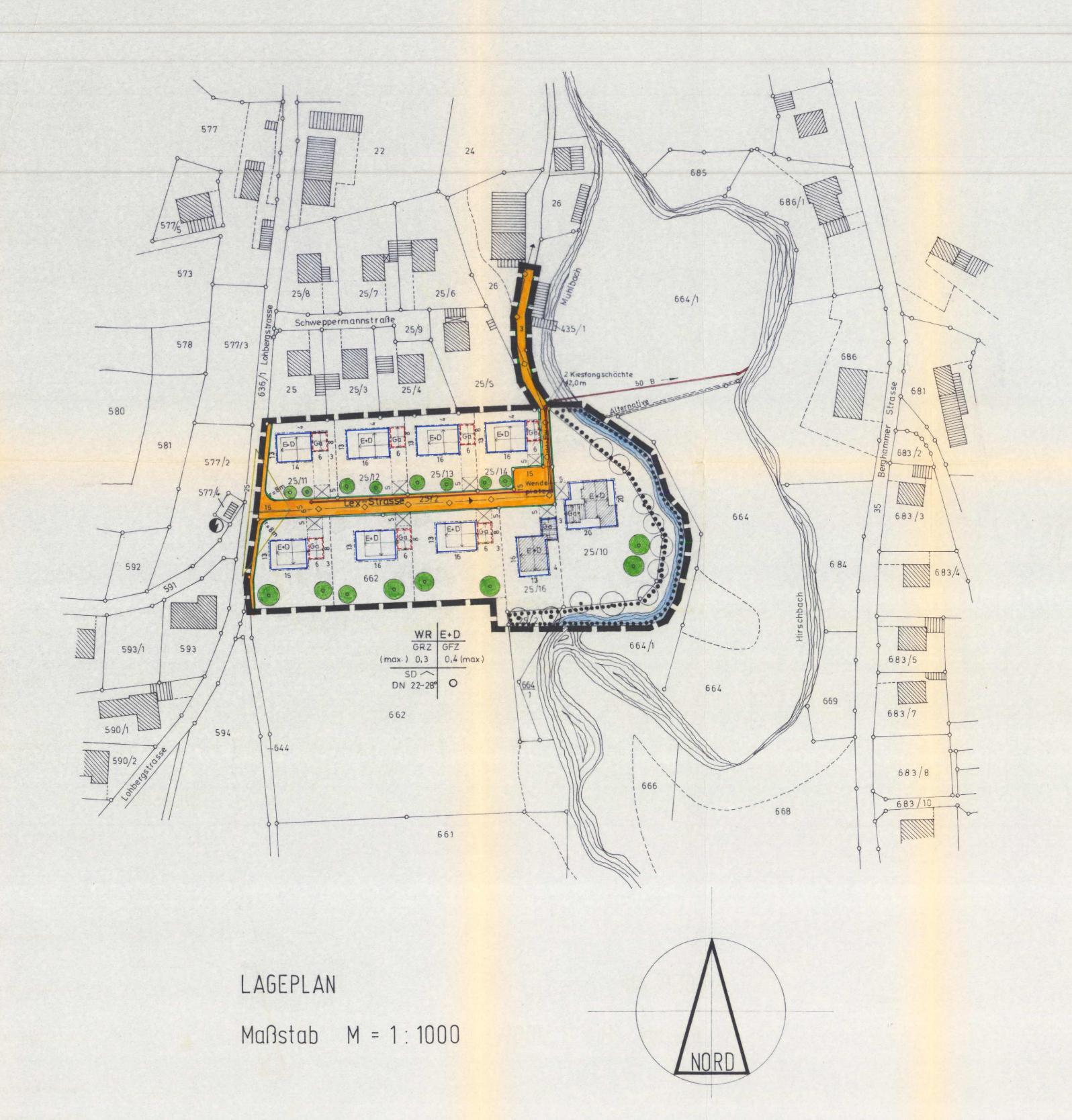
BEBAUUNGSPLAN Nr:

der Gemeinde Polling

zur Bebauung in Polling - Süd auf Flurstück - Nr. 25/2



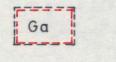
ZEICHENERKLARUNG

Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BBau G

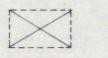
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 B BauG

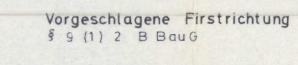


§ 23 (1) und (3) Bau NVO



Fläche für Garagen § 9 (1) 4 B Bau G Grenzbebauung nicht zwingend





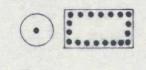
Stauraum



Breite der Strassen, Wege und Vorplätze



zu pflanzende Bäume § 9 (1) 25 B Bau G



zu erhaltende Bäume "Flächen für die Erhaltung von Bäumen § 9(1) 25 B Bau G Sträuchern und Gewässern

Fußweg

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reines	Wohngebie
		Bau NVO

Grundflächenzahl 0,3 (max.) § 19 Bau NVO

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl 0,4 (max.) § 20 Bau NVO

SD Satteldach

Dachneigung 22-28°

Offene Bauweise

Erdgeschoß und zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoß mit max. 1,0m hohem Kniestock

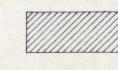
Hinweise

0

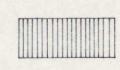
E+D



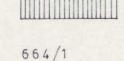
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorhandenes Wohngebäude



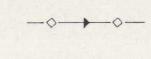
Vorhandenes Nebengebäude



Flurstücksnummern



Vorhandene Trafostation



Abwasserkanal



Regenwasserkanal

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland ist als reines Wohngebiet festgesetzt (WR)
- 1.2. Der Uferbereich des Mühlbaches ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.
- 1.3. Bauliche Anlagen und feste Zäune dürfen nur in einem Abstand von 4m von der Böschungsoberkante des Bachlaufes errichtet werden.
- 1.4. Das Maß der baulichen Nutzung für die überbaubaren Grund-stücksflächen wird nach § 17 Abs. 1 Bau NVO festgelegt .
- 1.4.1. Geschossflächenzahl 0,4 (GFZ) max.
- 1.4.2. Grundflächenzahl 0,3 (GRZ) max.
- 1.5. Offene Bauweise

2. Gestaltung

- 2.1. BAUKÖRPER
- 2.11. Zulässige Geschoßzahl: E+D
- 2.12. Dachform und Dachneigung Wohngebäude: Satteldach 22°-28° Garagengebäude: Satteldach mit gleicher Dachneigung wie
- 2.13. Freisitze und Gartengeräteräume in Verbindung mit Garagen sind zulässig.
- 2.14. Der Grundriss der Häuser muß die Form eines länglichen Rechtecks aufweisen, wobei das Seitenverhältniss min. 5:4 betragen muß. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen,
- 2.15. Die Oberkante des EG-Fußbodens darf nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 2.16. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
- 2.17. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Die Dachüberstände dürfen max. 0,80 m an der Traufseite und 0,50 m am Ortgang betragen ausgenommen bei vorgehängten Balkonen mit durchgehender Säulenabstützung. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen

2.2. FENSTER - UND TÜRÖFFNUNGEN

- 2.21. 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 Fensterformate sind zu vermeiden.
- 2.22. Fenster-und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 2.23. Pro Hauseite sind hier höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von max. 0,80 qm zulässig.

2.3. BAUSTOFFE UND FARBEN

- 2.31. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzschalung zulässig. Holzschalungen sind hell bis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im EG und DG ist unzulässig.
- 2.32. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel in ziegelroter Farbe zu verwenden.

2.4. GRUNDSTÜCKEINFRIEDUNG

- 2.41. Höhe max. 1,0m, Maschendraht (grün), Lattenzaun, Jägerzaun an der Straßengrenze ist zülässig.
- 2.42. Garagenvorplätze müssen zur Straße hin offene Stellplätze mit mind. 5,5m Tiefe und mind. 3,0m Breite erhalten.
- 2.43. Stützmauern sind nicht zulässig

2.5. BEPFLANZUNG

- 2.51. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum oder halbstämmiger Obsbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.52. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten
- 2.53 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind durch Anpflanzungen , Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

1. AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung § 2 Abs. 6 B BauG vom 29.04.85 bis mit 30.05.85 . öffentlich ausgelegt. Polling, den 12.12.1985/ Bürgermerster

2. SATZUNG

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ______ den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen

Polling, den 12. 12. 1985 13 2 POP Bürgermeister

3. Genehmigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 9.10.1985 Az: 61-610/2 Sg.35/4tg gemäß § 11 in Verbindung mit § 147 Abs. 3 BBauG und § 2 Abs.1 ZustVBBauG/StBauFG genehmigt. Mühldorf a. Inn, den 30.01.1986 Munich

4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 22.10.85 bis 12.12.85 in Polling, Rathaus gemäß § 12 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 22.10.85 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich

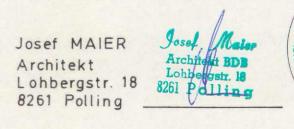
Rambold, Landrat

Polling, den 12.12.1985 (2) 1 Burgermeister

Muhidori alinn BEBAUUNGSPLAN Eing. 09. JAN. 1916 -Lexwiese -Inc.

19.2.1982

Der Planer Josef MAIER Architekt



GEÄNDERT 20.9.1982 POLLING, DEN 12.12.1979 GEANDERT 25.3.1980 27.1.1981

15.12.1983 -11- 5 · 10 · 198 4

BP 04

Abdruck

Landratsamt Mühldorf a. Inn

61-610/2

35/4tg

Sg. (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

2 (08631) 69-

Zimmer Nr.

Mühldorf a. Inn

H.Leitner

467

256

9.10.1985

Bauleitplanung;

hier: Genehmigung des Bebauungsplanes "Polling-Süd-Lexwiese"

Anlagen: 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 18.3.1985

1 Begründung plus Verfahrensunterlagen

1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Polling-Süd-Lexwiese" wird in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.6.1985 (Planfassung yom 18.3.1985) mit folgenden Auflagen genehmigt:

Auflagen:

1. Bei der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist durch Hinzusetzen des Wortes "maximal" klarzustellen, daß es sich um Höchstwerte handelt.

 Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke anzubringen und urkundenmäßig zu sichern (Unterschrift des Bürgermeisters mit Datum und Siegel).

Gründe:

Nach § 11 in Verbindung mit § 147 Abs. 3 BBauG und § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf die vorliegende Bebauungsplanänderung der Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn. Die Genehmigung war zu erteilen, da der Bebauungsplan formell richtig zustandegekommen ist und die Festsetzungen den materiell-rechtlichen Bestimmungen des BBauG und den aufgrund des BBauG erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflagen sind berechtigt, weil sie der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit dienen. Die Auflagen verändern nicht den Regelungsgehalt von Festsetzungen und können deshalb von der Gemeindeverwaltung in eigener Zuständigkeit erledigt werden.

Der genehmigte Bebauungsplan ist mit seiner Begründung 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) sind 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 den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Danach sind vier Ausfertigungen des Planes (versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk) mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung dem Landratsamt Mühldorf a.Inn zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nochmals vorzulegen.

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 Leistungsorte 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 in 8260 Mühldorfa, Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstraße 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 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 beigefügt werden.

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



I.A. gez.

Karosser Reg.Rat

In Abdruck an das Sachgebiet 37/2 mit 1 Plan i.d.F. vom 18.3.1985 und Begründung zur Kenntnisnahme.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Lexwiese" der Gemeinde Polling

Ortsteil:

Polling Süd, Landkreis Mühldorf a. Inn Fl.Nr.

25/2 Gemarkung Polling

Entwurfsverfasser:

Architekt BDB Josef Maier, Lohbergstr. 18,

8261 Polling

Einwohnerzahl der Gemeinde Polling am

Gemeinde mit mittlerer Wohnsiedlungstätigkeit

A Baurechtliche Voraussetzungen

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BBauG.
- 2. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohngebiet dargestellt.
- 3. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. (ganz)

B Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet liegt nicht im Außenbereich gem. § 35 BBauG. Es erhält über die Gemeindeverbindungsstraße Polling – Estern Anschluß an das bestehende Straßennetz (Einmündung in die Lohbergstraße).
- Der nächste zentrale Ort ist Mühldorf a. Inn Entfernung vom Planungsgebiet: 6,00 km
- 3. Entferungen zu:
 - a) Bahnhof Tüßling 2,50 km
 - b) Gemeindekanzlei Polling 0,4 km
 - c) Omnibus Polling: 300 m
 - d) Volksschule Polling: 250 m
 - e) Kath. Kirche: 200 m
 - f) Postamt: 300 m
 - g) Kindergarten: 600 m
 - h) Versorgungsläden: 300 m

C Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: teilweise geneigt
- 2. Vorhandender Baumbestand: keiner (bei Baugrundstücken)

Die Grünfläche entlang des Mühlbaches wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

- Bodenbeschaffenheit: Wiesen u. Äcker, 20 cm Humus, 1,5 m Lehm-Kies
- 4. Max. Höhenunterschied 5,00 m
- 5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ca. 5 $10~\mathrm{m}$
- Keine besonderen Maβnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes notwendig.

D Bodenordnende Maβnahmen

- 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 FF. BBauG wird nicht erforderlich.
- Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird nicht erforderlich.
- 3. Eine Flurbereinigung wird nicht erforderlich.

E Bauliche Nutzung

 Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flur-Nr.	(TF Te	= ilfläche)
F + D	0.7611	25/2		

- 2. Flächenanteile
 Brutto-Baufläche 0,7611 ha = 100 %
 abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen 0,0800 ha = 10,50 v.H.
 Netto-Wohngebiet: 0,6811 ha = 89,50 %
- 3. Es werden 9 Parzellen mit 9 Wohngebäuden, 9 Garagen und 9 PKW-Stellplätzen ausgewiesen.
- 4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs 35 Einwohner mit 10 volksschulpflichtigen Kindern.

F Erschlieβung

Die Erschließung erfolgt nach den Plänen des Ing.-Büros Zink (Bauentwurf vom 31.03.1981)

Straβen
 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemein deverbindungsstraβe. Ein Fuβ- und Radweg führt zur Hirschbach straβe. Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet be trägt 30 m.

Kostenträger: 10 v.H. die Gemeinde

90 v.H. die Anlieger

Straßenentwässerung: Regenwasserkanal zum Hirschbach

2. Wasser Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Polling. Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene Wasserversorgungsanlage in 30 m Entfernung. Eine Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird erforderlich: nur für das neue Baugebiet Kostenträger: Gemeinde Polling

3. Abwasser Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Sammelkläranlage. Anschluβ an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Polling. Nächste Anschluβmöglichkeit an den vorhandenen Kanal in 30 m Entfernung. Eine Erweiterung der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage ist geplant. Kostenträger: Gemeinde Polling

4. Strom
Die Stromversorgung erfolgt durch Isar-Amperwerke AG mittels
Verkabelung. Eine neue Trafo-Station wird nicht erforderlich.
Nächste Anschluβmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in
30 m Entfernung.
Kostenträger: Grundstückseigentümer

- 5. Gas nicht vorhanden
- 6. Müll Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch den Landkreis Mühldorf a. Inn.

G Erschlieβungskosten

- 1. Für die Wasserversorgung
 - a) Herstellungskosten

Hauptstrang 115 lfm Anschluβleitungen 9 Stück MwSt. + Nebenkosten enthalten	5.988, DM 4.198, DM
Insgesamt	10.186, DM

b) Einnahmen (Anschluβbeiträge lt. Satzung)

Grundstücksbeitrag 9 Grundst. qm a 1,25 DM Geschoßflächenbeitrag a 3.500 DM	9.000, DM
qm a 3, DM (einschl. Kellergeschoβflächen	10.500, DM
	19.500, DM
	==========

2. Abwasserleitungen

a)	Herstel	lungs	kosten
----	---------	-------	--------

	a) hersterrungskosten	
	Hauptsammler anteilig (Schmutzwasser) 185 m Nebensammler (Regenwasser) 130 m Anschluβleitungen	53.686, DM 25.947, DM 11.585, DM
		91.218, DM
	b) Einnahmen	
	Grundbeiträge aus Geschoßflächen qm a 9,90	34.500, DM
3	Straßen, Wege und Plätze	
٥.	Herstellungskosten	160.000, DM
	Diesen Ausgaben stehen Einnahmen aus Er- schlieβungsbeiträgen (90 %) gegenüber in Höhe von	112.000, DM
4.	Nachfolgelasten für schulische Einrichtung etc. werden nicht erwartet.	
5.	Zusammenfassung der ermittelten Kosten	
	für Wasserversorgung	10.186, DM
	für Abwasserbeseitigung	91.218, DM
	für Straβen	160.000, DM
	Aufwand insgesamt:	261.404, DM
	für Wasserversorgung	19.500, DM
	für Abwasserbeseitigung	34.500, DM
	für Straβen	112.000, DM
	Einnahmen insgesamt:	165.800, DM
		===========

Polling, 18.03.1985

Gemeinde Polling

gez. Reisinger

1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Betreff:

Baurecht; Bebauungsplan Polling Süd - Lexwiese Landratsa.nt Muhidorfa.inn Eing.: 09. JAN. 1986 Nr.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den von der Gemeinde Polling am 14.06.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Polling Süd - Lexwiese in der Planfassung vom 18.03.1985 unter nachstehenden Auflagen mit Schreiben vom 09.10.1985, Az. 61-610/2 genehmigt.

Auflagen!

- 1. Bei der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist durch Hinzusetzen des Wortes "maximal" klarzustellen, daß es sich um Höchstwerte handelt.
- Auf dem Plan sind die Verfahrensvermerke anzubringen und urkundenmäßig zu sichern

Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 14.06.1985 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan liegt nummehr in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Polling in Polling, Rathausstr. 16, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über seinen Inhalt kann dorf Auskunft verlangt weden.

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 Vermögens-nachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs

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

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb wn 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, 22.10.1985 Gemeinde Polling

1. Bürgermeister

Angeheftet am! 22.40.85