

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Teilbebauungsplan West - 1. Änderung'

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
 Bay. BO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997
 BauNVO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
 GO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 2000

A. Planzeichen als Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Firstichtung vorgeschlagen (Firstichtung frei wählbar).	
	private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungs- verbot und vorgeschlagener Garagenzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 6 BauGB

B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet	
	Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.	
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4	§ 19 BauNVO
GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl 0,7	§ 20 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E + D	Zulässig: Max. Erdgeschoss mit ausgebautem Dach- geschoss oder Erdgeschoss. Dachgeschoss kann auch als Vollgeschoss ausgeführt werden.	§ 20 BauNVO
Wandhöhen	Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Wandhöhe bei E + D	max. 4,25 m bei Wohngebäuden max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden	
Dachform	Die Wohngebäude sind mit Satteldach auszuführen. Die Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen.	
Dachneigung	bei E+D 22 - 35 Grad bei Erdgeschossig 22 - 35 Grad Abweichende Dachneigungen bei Wintergärten zulässig.	
Dachdeckung	in rotbraunen oder naturroten Ziegeln bzw. Dachsteinen sowie Blechdeckungen. Bei Wintergärten sind Glasdeckungen zulässig.	
Dachaufbauten	Dachgauben sind zulässig ab 28° Dachneigung. Dacheinschnitte unzulässig.	
Dachüberstände	Am Ortsgang max. 0,80 m. An der Traufe max. 1,0 m. Größere Überstände sind in Verbindung mit Balkonen zugelassen.	
Zwerggiebel	zulässig, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen. (Zwerggiebellänge max. 33 % der Fassadenlänge). Zwerggiebellänge bei Grundstück Fl.-Nr. 495/3 max. 5,00 m. Der First des Zwerggiebels hat mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zu liegen. Die Dachneigung des Zwerggiebels ist der Dachneigung des Haupt- gebäudes anzugleichen. Abweichende Wandhöhen für Zwerggiebel sind zulässig.	
Garagen und Nebengebäude	Garagen u. Nebengebäude dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 Bay. BO einhalten auch mit einem Abstand von 1-3 Metern an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.	
Zusätzliche private Stellplätze	Zusätzliche private Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.	

D. Planzeichen als Hinweise

	Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	best. Gebäude mit Hausnummer
	vorgeschlagener Baukörper
Ga	vorgeschlagener Garagenstandort
495/3	Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
SD	Satteldach

E. Sonstige Hinweise

Neu zu erstellende Elektro-/Verteilerschränke sind soweit möglich in die Zaunzellen zu integrieren.
 Die Bau- u. Bepflanzungsvorhaben innerhalb der Elektrofreileitungs-Schutzzone sind mit dem
 zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzusprechen.
 Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten.
 Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energie-
 versorgungsunternehmen vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der
 Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und
 Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.
 Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.
 Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
 Maßnahme:
 Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr
 für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.
 Altlasten:
 Der Gemeinde Polling sind keine Altlasten bekannt.
 Den Eigentümern wird geraten, die Fichten Zug um Zug einzuschlagen und statt dessen
 stabiles Laubholz nachzupflanzen.
 Den Eigentümern wird ferner empfohlen, beim Ausbau des Dachgeschosses im Fallbereich
 der Bäume einen entsprechend verstärkten Dachausbau durchzuführen.

C. Weitere Festsetzungen

Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB
Für die kleinkräumigen Gartenstrukturen bei den Neubauflächen wird besonders empfohlen mit Obstgehölzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern die Gestaltung zu betreiben. Pro Bauparzelle sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Bei Gestaltung der Grünflächen ohne Nutzpflanzen sind heimische Sträucher und schwachwachsende Baumarten für die Leitpflanzen auszuwählen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen, wird die Empfehlung ausgesprochen, mit schwachwüchsigen Obstbäumen und üblichen heimischen Gartenkleingehölzen die Gestaltung zu betreiben. Pflanzliste: Obstbäume (mögl. alte Sorten) als Halbstamm ULMUS CARPINIFOLIA - Feldulme SORBUS TORMINIALIS - Elsbeere HIPPOPHAE RHAMNOIDES - Sanddorn AMELANCHIER OVALIS - Gemeine Felsenblume SORBUS DOMESTICA - Speierling BETULA PENDULA - Birke FRAXINUS EXCELSIOR - Esche CORYLUS AVELLANA - Haselnuss CRATAEGUS SPEC. - Weissdorn	

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung Art. 98 Abs. 1.4 Bay BO
 Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 20 cm über das
 angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen.
 Die Höhe der Zäune entlang der Straßen ist auf max. 80 cm beschränkt.

Einfriedigungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holz-
 zäune mit senkrechten Holzlatten auszuführen. Einfriedigungen der rückwärtigen und
 seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung: mit Hinterpflanzung).

Vorplätze Art. 98 Abs. 1.3 Bay BO
 Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden.
 Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig.
 Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche
 Straßen und Gehwege geleitet werden.

Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wasser-
 durchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasenfuge etc.

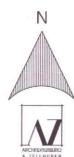
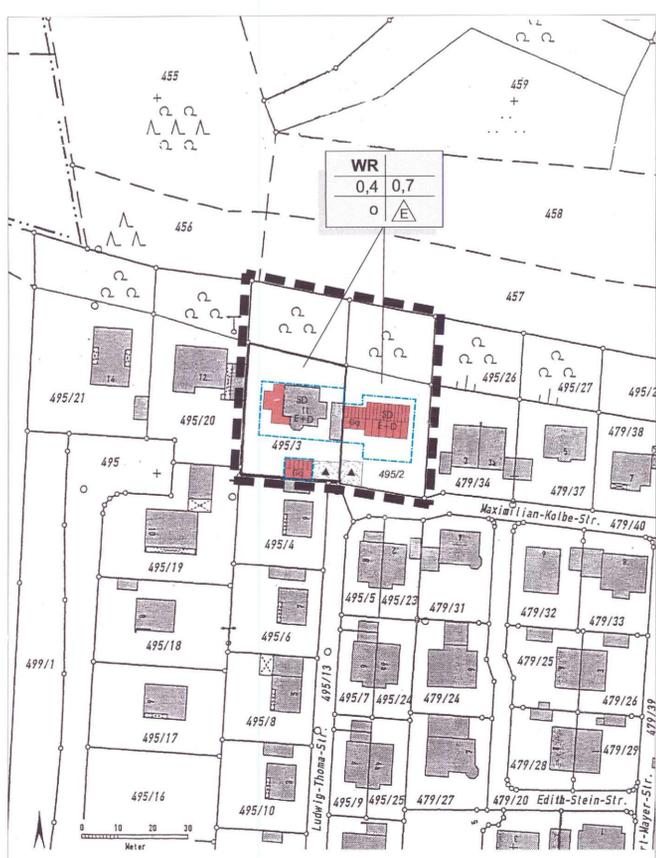
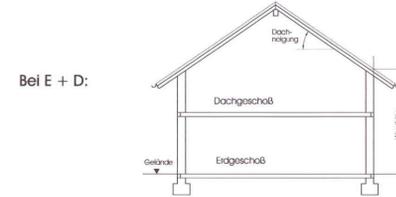
Oberflächenwasser
 Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den
 Kanal abgeleitet, werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Garten-
 bewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und
 anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst fähig zu versickern. Das Niederschlagswasser
 der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasser-
 freistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von
 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu behandeln. Die Anlagen
 sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TRENKW ist im
 Bauantrag schriftlich zu bestätigen.
 Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-,
 zink- oder bleigedackte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach den Maßgaben des
 ATV-DVWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

F. Empfehlungen

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert.
 Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
 Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden sollen mit Kletter- und
 Rankpflanzen begrünt werden.
 Zusätzliche private Stellplätze auf dem Baugrundstück werden empfohlen.
 Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen bei den Baumaterialien wird
 empfohlen.

Darstellung der Messgrößen:



M. 1:1.000

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung (1. Änderung)

Der Gemeinderat von Polling hat in der Sitzung vom 18.12.2003 die Änderung des Bebauungsplanes
 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.01.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den 02.01.04
 Siegel: [Signature]
 Liebt, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (1. Änderung) in der Fassung vom 16.03.04 wurde mit
 Begründung in der Zeit vom 03.03.04 bis einschließlich 06.05.04 öffentlich ausgelegt. Dies
 wurde am 03.03.04 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Polling, den 10.05.04
 Siegel: [Signature]
 Liebt, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum
 Entwurf der Bebauungsplanänderung (1. Änderung) in der Fassung vom 16.03.04 in der Zeit vom
 03.03.04 bis einschließlich 06.05.04 beteiligt.

Polling, den 10.05.04
 Siegel: [Signature]
 Liebt, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.05.04 die Bebauungsplan-
 änderung (1. Änderung) in der Fassung vom 16.03.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den 03.06.04
 Siegel: [Signature]
 Liebt, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 07.06.04. Die Be-
 bauungsplanänderung (1. Änderung) wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amts-
 räumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen
 Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingew-
 wiesen worden. Die Bebauungsplanänderung (1. Änderung) ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich
 (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, den 09.07.04
 Siegel: [Signature]
 Liebt, 1. Bürgermeister

TEILBEBAUUNGSPLAN WEST 1. ÄNDERUNG

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

Ort, Datum: Taufkirchen, den 16.03.2004
 geändert: 19.05.2004

Entwurf:

 ARCHITEKTURBÜRO
 A. ZELLHUBER
 Andreas Zellhuber
 Architekt Dipl.-Ing. FH
 Lindenstraße 1
 84326 Taufkirchen
 Tel. (0 87 27) 91 03 72
 Fax (0 87 27) 91 03 73

Bekanntmachung

über die Änderung eines Bebauungsplan

I.

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat am **19.05.2004** die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet **Polling West** als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

bedurfte keiner Genehmigung.

ist vom _____ (Genehmigungsbehörde) mit Schreiben vom _____, Nr. _____ genehmigt worden.

gilt gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt.

II.

Der Plan i. d. F. vom **19.05.2004** liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im **Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15**, auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der geänderte Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches – BauGB – wird auf folgendes hingewiesen:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften wird unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes schriftlich gegenüber der unten bezeichneten Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Des weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Polling, 04.06.2004



Gemeinde Polling


.....
Liebl, 1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

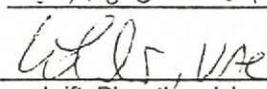
An die Amtstafel angeheftet am 07. Juni 2004

Abgenommen am 09. Juli 2004

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan ist somit

am 07.06.2004 in Kraft getreten.

Polling 05.07.04
Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Teil Bebauungsplan West 1. Änderung

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

Begründung

Vorhabensträger:

Polling, den 16.03.2004



.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister



Entwurf:

Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 1
84326 Taufkirchen



.....

Dem Wunsch des Anliegers vom Grundstück Fl.Nr. 495/3 Gmkg. Polling, den vom 17.10.1969 rechtskräftigen Teilbebauungsplan West zu ändern, wurde vom Gemeinderat von Polling stattgegeben.

Der Aufstellungsbeschuß zur Bebauungsplanänderung Teilbebauungsplan West (1. Änderung) für die Parzellen Fl. Nr. 495/3 und Fl.Nr. 495/2 der Gemarkung Polling wurde vom Gemeinderat von Polling am 18.12.2003 beschlossen.

Die 1. Änderung zum Teilbebauungsplan West bezieht sich auf folgende Änderungen und Ergänzungen :

Baugrenzen

Firstrichtung

Private Stellplätze mit Einfriedungsverbot u. vorgeschlagener Garagenzufahrt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Grünordnung

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

Wegen geringfügiger Änderung des bereits bestehenden Baurechts ist keine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.