

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DN Dachneigung 28° - 35°

offene Bauweise

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:
600 m² für Einzelhäuser bei Parzellen-Nr. 5, 6 und 7
ohne anschließenden Hangbereich (Fl.-Nr 495/1)
500 m² für Einzelhäuser
300 m² für Doppelhaushälften

5.4 Zusammengebaute Gebäude sind in Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

8.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

C. HINWEISE

1. Straßengestaltung

Haftungsrechtliche Probleme bzgl. der Windwurfgefahr beim Wald (Pl.-Nr. 485/1)
Bezüglich der Windwurfgefahr ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Grunddienstarkeit eine Haftung der Gemeinde bzw. des Waldbesitzers bei den Parzellen 5, 6 und 7 auszuschließen.

VERFAHRENSHINWEIS

15. Nov. 1993
Polling
2. Bürgermeister

25. Nov. 1993
2. Bürgermeister

Polling, 15. Dez. 1993
2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 07. April 1994
eingesehen werden.

Polling 07. April 1994  2. Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 14.03.1994 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st., daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den 27.07.1994

UFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANE.

BAUGEBIET POLLING " WEST IV "

Gemeinde Polling erläßt aufgrund

Gemeinde Polling erläßt aufgrund

Nr.

§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GMO)
 Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung
 (BayBO)
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie
 die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

en Bebauungsplan in 2 Abschnitte als

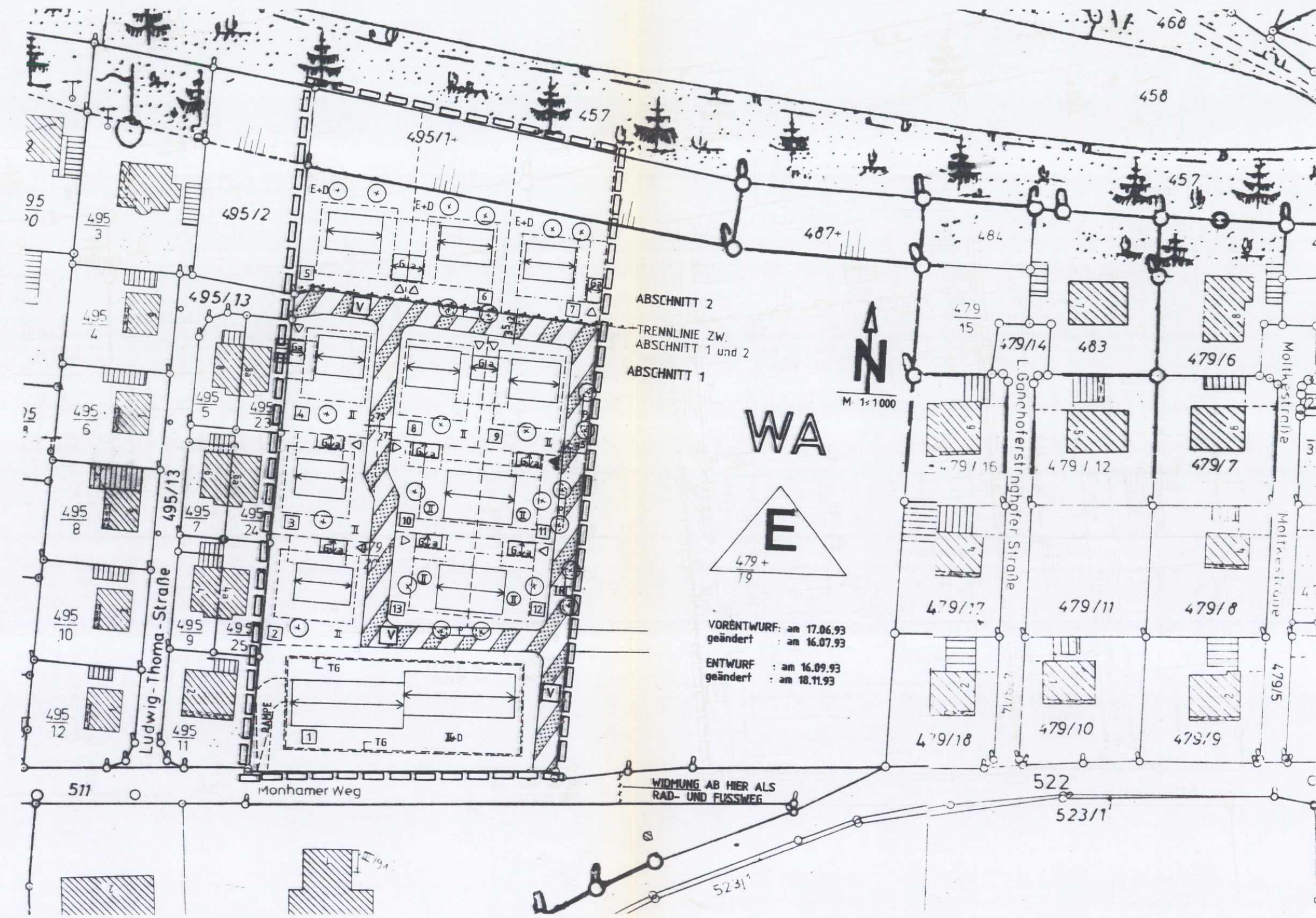
S A T Z U N G

Vorentwurf	am	17.06.1993
geändert	am	16.07.1993
Entwurf	am	16.09.1993
geändert	am	18.11.1993

Verfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing.(PH)
Lexstraße 4
84570 Polling
Tel.: 08633/7253
Fax : 08633/6223

na, 10. Dez. 1993

.....
Bürgermeister



BP 08

A U F S T E L L U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S

für das

BAUGEBIET POLLING " WEST IV "

M 1 : 1000



Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund

- des § 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan in 2 Abschnitte als

S A T Z U N G

=====

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 17.06.1993
geändert am 16.07.1993

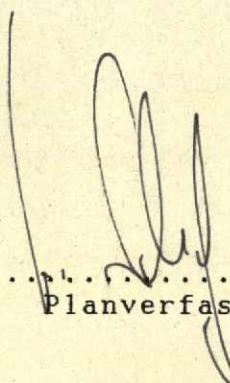
Entwurf am 16.09.1993
geändert am 18.11.1993

Planverfasser:

Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing.(FH)
Lexstraße 4
84570 Polling
Tel.: 08633/7253
Fax : 08633/6223

Polling, 10. Dez. 1993


..... Liebl
2. Bürgermeister


.....
Planverfasser

Der Bebauungsplan wird in 2 Abschnitte gegliedert!
Abschnitt 1 umfaßt die Parzellen 1 - 4 und 8 - 13.
Abschnitt 2 umfaßt die Parzellen 5 - 7 und tritt erst
dann in Kraft, wenn der Zuerwerb der Waldhangfläche
privatrechtlich erfolgt und nachgewiesen ist.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
=====

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVo)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

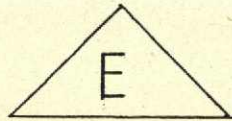
-	E + D	GRZ	(§ 19 BauNVO)	max. 0,4
		GFZ	(§ 20 BauNVO)	max. 0,4
-	II (II) +	GRZ	(§ 19 BauNVO)	max. 0,4
		GFZ	(§ 20 BauNVO)	max. 0,8
-	II + D	GRZ	(§ 19 BauNVO)	max. 0,4
		GFZ	(§ 20 BauNVO)	max. 0,8

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,

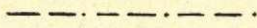
SD Satteldach

DN Dachneigung 28° - 35°

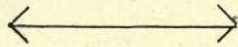
3. BAUWEISE; BAUGRENZEN



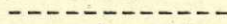
nur Einzelhäuser zulässig
ausgenommen Parzellen 10 - 13
hier sind nur Doppelhaushälften als
Grenzbebauung zwischen Parzellen
10 und 11 bzw. 12 und 13 zulässig.
Bei Parzelle 1 ist eine Bebauung mit
einem Mehrfamilienhaus zulässig.



Baugrenze



vorgeschlagene Firstrichtung

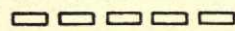


Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

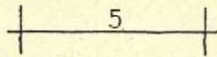


offene Bauweise

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



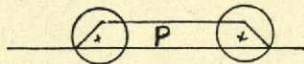
Maßangabe in Metern



Parzellennummer



Verkehrsberuhigter Bereich
- Wohnstraße - im Sinne der StVO



öffentliche Parkplätze



zu pflanzende Bäume,
(§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)

Ga

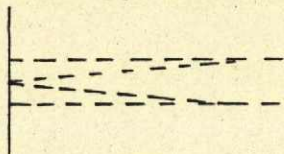
Flächen für Garagen



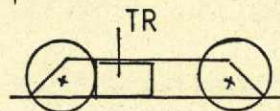
Zufahrt zu Garagen
als privater Stellplatz
Mindestlänge des Stauraumes = 5,0m

TG

Tiefgarage, zulässiger Bauraum



Tiefgaragenrampe



Stationsstandort für Trafostation
auf Einschnürungen integrieren



Trennlinie zwischen Abschnitt 1
und Abschnitt 2
(Gliederung des Bebauungsplanes
in 2 Abschnitte)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
=====

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet " WA " gemäß § 4 BauNVo festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Parzellen-Nr. 5, 6 und 7

- E + D GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
 GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,4

Parzellen-Nr. 2 - 4 und 8 - 13

- II + GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
 (II) GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8

Parzellen-Nr. 1

- II + D GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
 GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8

Im Geltungsbereich sind max. Grundflächenzahlen (GRZ) und max. Geschößflächenzahlen (GFZ) zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

E + D 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß

 DG nicht als Vollgeschoß zulässig

II + D Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert. DG nicht als Vollgeschoß zulässig

Dachgeschosse sind bei E + D und Bei II + D nach Art. 48 BayBO und nach § 14 DVBayBO auszuführen und nicht als Vollgeschoß nach Art. 2, Abs. 4 BayBO

Die Anrechnung des Dachgeschosses auf die Geschößfläche erfolgt nach § 20 Abs. 2 BauNVO

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

600 m² für Einzelhäuser bei Parzellen-Nr. 5, 6 und 7
 ohne anschließenden Hangbereich (Fl.-Nr 495/1)
500 m² für Einzelhäuser
300 m² für Doppelhaushälften

- 2.3 Im WA dürfen Wohngebäude nur als Einzelhäuser errichtet werden. Ausgenommen Parzellen 10 - 13 hier sind nur Doppelhaushälften als Grenzbebauung zwischen Parzellen 10 und 11 bzw. 12 und 13 zulässig. Bei Parzelle 1 ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus " Gebäudelänge max. 50 m " und eine Baukörperbreite von max. 11,5 m zulässig.
- 2.4 Um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten wird im Wohngebiet eine max. Nutzung von 2 WE / Parzelle festgesetzt. Ausgenommen ist Parzelle 1. Hier ist ein Mehrfamilienhaus mit erdgeschossig Büros und Geschäftsnutzung und einer max. Gebäudelänge von 50 m und eine Baukörperbreite von max. 11,5 m zulässig.
- 2.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Wintergärten, Balkone, etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVo zulässig
- 2.6 Die Parzellen - Nr. 5, 6 und 7 grenzen an eine Fläche mit altem Baumbestand. Aufgrund des Fallbereiches der Bäume (20 m) und der damit verbundenen Haftung wird ein Zuerwerb der an die Parzellen anschließenden Teilflächen von Fl.-Nr. 495/1 empfohlen. Die Mindestgröße der Bauparzellen-Nr. 5, 6 und 7 soll 600 m² ohne Hangbereich (Fl.-Nr. 495/1) betragen.
3. Bauliche Gestaltung
- 3.1 Allgemeines
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
- 3.1.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 3.1.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
- 3.2 Baukörper
- 3.2.1 Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 5:4).
- 3.2.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
- 3.2.3 Die mit II gekennzeichneten Gebäude können als Einzelhäuser mit Kniestock oder als max. 2 Vollgeschosse ausgebildet werden.

3.2.4 Maximale Wandhöhen :

E + D 4,25 m; II 6,0 m; II + D 6,25 m

3.2.5 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeo-berfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Um-fassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

3.2.6 Doppelhaushälften und Garagen
die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden,
sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.
Das ersteingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

4. Dachflächen

4.1 Die Dachneigung wird mit 28° bis 35° festgesetzt.

4.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Der First muß in Längs-richtung und mittig der Gebäude verlaufen.

4.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

4.4 Dachüberstände:

Am Ortgang sind max. 0,8 m und an der Traufe max. 1,0 m erlaubt. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.

4.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dach-neigungen ab 35° für Gebäude E + D und II + D zulässig.

4.6 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig.
Sie sollten jedoch im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollten als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

5.2 Balkone sind in Holz- oder Stahlkonstruktion auszuführen.

5.3 Für die Dacheindeckung sind Ziegel in ziegelrot zu ver-wenden.

5.4 Zusammengebaute Gebäude sind in Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

- 5.5 Als Material für die Fassade sind zugelassen:
- verputztes Mauerwerk (Sockel mit unterschiedlicher Putz- und Farbgestaltung zur Fassade sind nicht zugelassen) .
 - Holz - Verkleidung senkrecht

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
(gem. Art. 7, Abs. 5 BayBO)
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.

7. Einfriedung

- 7.1 Einfriedung an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 110 cm Höhe auszubilden.
- 7.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. gleicher Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.3 Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel) oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 7.4 Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der ISAR Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

- 8.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

9. Grünordnung

- 9.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 9.2 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge, Rasengittersteine oder Kies zu verwenden.
- 9.3 Auf allen Grundstücken sind pro 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein Laubbaum heimischer Art (einschließlich Obstbäume) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern sind zu beachten.
- 9.4. Die öffentlichen Parkplätze sind mit standortgemäßen, heimischen Groß- bzw. Kleinbäumen zu bepflanzen.
(Anzahl und Standort lt. Bebauungsplanentwurf)

C. HINWEISE
=====

1. Straßengestaltung

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
Einzeiler Granitgroßsteinpflaster; 6 m Fahrbahnbreite;
Dreizeiler Granitgroßsteinpflaster als Entwässerungs-
rinne; wechselseitige Einschnürungen durch eine ca. 2 m
breite öffentl. Parkfläche

2. Öffentlicher Parkplatz

Der öffentliche Parkplatz darf nicht asphaltiert werden.
Als Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag
mit Rasenfugen vorzusehen.

3. Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten
Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchs-
immissionen auftreten.

4. Haftungsrechtliche Probleme bzgl. der Windwurfgefahr
beim Wald (Fl.-Nr. 485/1)

Bezüglich der Windwurfgefahr ist im Baugenehmigungsver-
fahren durch eine Grunddienstbarkeit eine Haftung der
Gemeinde bzw. des Waldbesitzers bei den Parzellen
5, 6 und 7 auszuschließen.

D. VERFAHRENSHINWEISE
=====

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB) vom bis im Rathaus der Gemeinde Polling öffentlich ausgelegt.

Polling,
(Siegel) Bürgermeister

2. Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling,
Bürgermeister
(Siegel)

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Polling, Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am
..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab
eingesehen werden.

Polling,
(Siegel) Bürgermeister

Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 14.03.1994

Gemeinde
Polling

84570 Polling

Ihr Schreiben vom: 15.12.1993
Herr Rudolf

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "West IV - Abschnitt I" der Gemeinde Polling

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung
i.d.F. vom 18.11.1993
2 Heftungen Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 18.11.1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "West IV - Abschnitt I" (Planfassung vom 17.06.1993 mit Änderungsvermerken vom 16.07.1993, 16.09.1993 und vom 18.11.1993) verletzt keine Rechtsvorschriften.

Gründe:

Der Bebauungsplan "West IV - Abschnitt I" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein gültiger Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 ZustVBauGB).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein (siehe Flächennutzungsplangenehmigung vom 01.10.1980).

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern. Wenn möglich sollte der Textteil mit der Planzeichnung auf einem Bogen Planpapier zusammengefaßt werden.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

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 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, 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.

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/2
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Textteil u. Begründung
i.d.F. vom 18.11.1993

III. Sachgebiet 36 und 36 a im Hause
mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. nach Eing. EB, WV

I. A.

-S-

Heckl

Reg.-Rat

He. 14.3.94

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung
— eines Bebauungsplanes — ¹⁾

~~— der Änderung eines Bebauungsplanes — ¹⁾~~

Landratsamt
Mühlendorf a. Inn

Eing.: 21. JULI 1994

Nr.

Der Stadt ~~Markt~~ — Gemeinderat

hat am 18.11.1993 für das Gebiet West IV am
Rathaus, Abschnitt I

einen Bebauungsplan ~~— die Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ —~~ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ~~— Diese~~
~~Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ ist von der Regierung von/der ¹⁾~~

vom Landratsamt Mühlendorf a. Inn mit Schreiben vom 14.03.1994 61-610/2

~~genehmigt worden — gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt ¹⁾~~

~~ist von der Regierung von/der ¹⁾~~

~~vom Landratsamt — mit Schreiben vom — Nr. —~~

gemäß § 11 Abs. 4 BauGB als ~~rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden~~ gilt gem. § 11 Abs. 3 BauGB als
~~rechtsaufsichtlich unbedenklich ¹⁾~~ 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

Zimmer Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt ~~— der Bebauungsplan — die Änderung des Bebauungsplanes — ¹⁾~~ mit der Bekannt-
machung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbau-
gesetzes 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. ~~Amtstafel~~, Anschlag an der Amtstafel)

am ²⁾ 07.04.1994 19

Abgenommen am 16.05. 19 94

i. A. Wager VAG
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 07.04.1994

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Unterschrift

Liebl

2. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

ERLÄUTERUNG und BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan der Gemeinde Polling

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 21. JULI 1994
Nr.

Plangebiet: Polling - West IV
Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing. (FH)
Lexstraße 4,
84570 Polling

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 1,13 ha große Baugebiet setzt sich aus Fl.-Nr. 479/19 Teilbereich und der zur Nordseite angrenzenden, abfallenden Hälfte des Hanges Fl.-Nr. 495/1 Teilbereich zusammen. Es liegt im Westen der Gemeinde Polling zwischen einer westlich angrenzenden Doppelhausbebauung und einer im Osten bestehenden 2-Familienhaus-Bebauung,

(DN 28°, Gebäudehöhe E + I).

Das Baugebiet wird begrenzt im Norden von Fl.-Nr. 457, Hanglage mit Baumbewuchs, im Süden durch den Monhamer Weg, im Westen durch die bestehende Doppelhausbebauung und im Osten durch den restl. Grundstücksteilbereich von Fl.-Nr. 479/19 (der jedoch in der Vorentwurfsphase wegen der Gesamtkonzeption miteinbezogen wurde) und der angrenzenden 2-Fam.-Hausbebauung.

Der Grund wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Das Gelände ist eben und stellt ein Rechteck dar. Es liegt ca. 0,20 m tiefer als das Niveau des Monhamer Weges. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 6,0 m unter jetzigem Geländeniveau.

Der Boden besteht aus einer Humusschicht und Kiesboden. Auf Fl.-Nr. 479/19 Teilbereich ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellung, einer teilweisen Lückenfüllung zwischen bereits bestehender Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern, 2 Doppelhäusern und 1 Wohn-Geschäftshaus und einer zukunftsorientierten, neuen Ortskerngestaltung in der Nähe des kürzlich fertiggestellten Rathauses erfüllt. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Eine Geschlossenheit des Baugebiets wird durch die Gesamtkonzeption erreicht. Die mögliche Bebauung der noch nach Osten verbleibenden Restfläche Fl.-Nr. 479/19 Teilbereich (Restfläche ca. 10.000 m²) wurde bei der Vorentwurfsphase in die Planung miteinbezogen. Einheitlich ist die Festlegung der Dachform mit Satteldächern.

Ziel der Festsetzung ist es, im südlichen Teil des Baugebiets einen neuen Ortskern um das bestehende Rathaus vorzubereiten.

Um dies zu erreichen orientiert sich die erlaubte Nutzung im Süden mit II + D am Rathaus und verringert sich Richtung Norden über E + 1 bis auf E + D und trägt damit dem in Norden angrenzenden abfallenden Hang Rechnung. Somit wird dem Baugebiet ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild verliehen.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne daß jedem einzelnen Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen genommen werden soll.

Ziel der Festsetzung für das "Allgemeine Wohngebiet" ist es, den vorhandenen Charakter der Bebauung westlich und östlich des Plangebiets aufzunehmen.

Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Ausnahme Parzelle Nr. 1.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist. Bei den Baugruppen mit E+D soll durch ausreichende Kniestockhöhe die Nutzung des Dachraumes als Wohngeschoß gewährleistet werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo)

b) Folgende Haustypen sind geplant

Gebäude mit E + D	3 Wohnungen
Gebäude mit max. II	9 Wohnungen
Gebäude mit max. II + D	1 Wohn-Geschäftshaus
	EG Geschäfte u. Büros
	1.OG und DG
	Wohnungen (ca. 6)
Garagen	12 Stück
PKW Stellplätze öffentl.	5 Stück

c) Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

- Dann werden ca. 36 Einwohner mit ca. 12 vorschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet erwartet. (ohne Wohn- und Geschäftshaus)
- Bei der Berechnung mit Wohn- und Geschäftshaus werden ca. 54 Einwohner mit ca. 18 vorschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet erwartet.

Flächenzusammenstellung in ha

Netto - Wohnbauland	
(Gesamtfläche aller Wohnbau-	
grundstücke)	0,82 ha
Wohnstraße	0,17 ha
Stellplätze	0,01 ha
Brutto - Wohnbauland	1,00 ha
Fl.-Nr. 495/1 Grünfläche Hang	0,13 ha
Brutto - Wohnbaufläche gesamt	1,13 ha

Von der Brutto - Wohnbaufläche entfallen demnach auf

Brutto - Wohnbauland	88,5 %
Grünflächen	11,5 %
	100,0 %

Vom Brutto - Wohnbauland entfallen auf

Netto - Wohnbauland	82 %
Verkehrsfläche für innere	
Erschließung	18 %
	100 %

Es ergibt sich eine

Brutto - Wohnungsdichte von 13,00 Wohnungen je ha
Bruttowohnbauland

Netto - Wohnungsdichte von 15,85 Wohnungen je ha
Nettowohnbauland

5. Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine ringförmig gerichtete Wohnstraße (Ringstraße), die zum einen ihre Hauptzufahrt vom Monhamer Weg im Süden, zum anderen eine Anbindung an die bereits vorhandene Ludwig-Thoma-Str. hat. Die Wohnstraße ist als durchgehende, gestalterisch gegliederte Verkehrsfläche für Fußgänger und Kraftfahrzeuge gemeinsam nutzbar. Sie wurde verkehrsberuhigt angelegt, wobei gerade Streckenführungen durch Verschwenkung sowie wechselseitige Einschnürungen (Parkstreifen) gegliedert sind. Somit kann in Kreuzungsbereichen auf Sichtdreiecke verzichtet werden. Der private Stellplatznachweis erfolgt mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit. Für die Einfahrt wird eine Aufpflasterung vorgeschlagen. Stellplätze für Besucher sind in Längsparkbuchten an der Wohnstraße ausgewiesen.

Straßen bzw. die Stellplätze in den Längsparkbuchten werden mit Bäumen begrünt. Diese begleitende Bepflanzung im Innenbereich bildet an den Straßen das verbindende Element und leitet in die Hausgärten über.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die vorhandenen Leitungen im Monhamer Weg bzw. in der Ludwig-Thoma-Str. haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Plangebietes herangezogen werden.

Stromversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes kann das Leitungsnetz erweitert werden. Zuständig sind die Isar-Amperwerke.

Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Abfälle

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.

7. Kostenschätzung - Erschließung

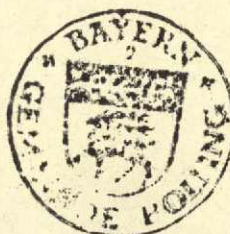
	Kosten : DM	Einnahmen DM
a) Wasserversorgung		
ca. 300 lfm a) 250,00 DM	75.000,-	
ca. 8.200 m2 Grundstücksfläche a) 1,25 DM		10.250,-
ca. 4.950 m2 Geschoßfläche a) 3,00 DM		14.850,-
b) Abwasserleitung (Kanal)		
ca. 300 lfm a) 540,00 DM	162.000,-	
ca. 4.950 m2 Geschoßfläche a) 13,00 DM		64.350,-
c) Straßenkosten		davon 90 %
Grunderwerb der Gemeinde ca. 1.800 m2 a) 40,00 DM	72.000,-	
Herstellung der Fahrbahn einschl. Straßenentwässerung ca. 1.800 m2 a) 155,00 DM	279.000,-	331.650,-
d) Beleuchtung		
7 Stck. a) 2.500,00 DM	17.500,-	
Summen	605.500,-	421.100,-

Polling, den 20.07.93.

Polling, den 18.11.93.

Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Lexstraße 4
84570 Polling

Gemeinde Polling
Bürgermeister



Liell
2. Bgm.

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 13.12.1994

Gemeinde
Polling

84570 Polling

Ihr Schreiben vom 09.11.1994
Herr Rudolf

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "West IV - Abschnitt II" der Gemeinde Polling

Anlagen: 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 21.07.1994
1 Heftung Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 27.10.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "West IV - Abschnitt II" (Planfassung vom 17.06.1993 mit Änderungsvermerken vom 16.07.1993, 16.09.1993, 18.11.1993 und vom 21.07.1994) verletzt keine Rechtsvorschriften.

Gründe:

Der Bebauungsplan "West IV - Abschnitt II" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein gültiger Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBauGB).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein (siehe Flächennutzungsplangenehmigung vom 01.10.1980).

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

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 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, 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.

gez.
Heckl
Reg.-Rat

in Abdruck an:

Sachgebiet 36/2

Herrn Beck

im Hause

mit 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 21.07.1994

mit der Bitte um Kenntnissnahme

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung
— eines Bebauungsplanes — ¹⁾

~~der Änderung eines Bebauungsplanes ¹⁾~~

Landratsamt
Mühldorf a. Inn

Eing.: 09. FEB. 1995

Nr.

Der Stadt — Markt — Gemeinderat

hat am 27.10.1994 für das Gebiet West IV am Rathaus,
Abschnitt II

einen Bebauungsplan ~~— die Änderung des Bebauungsplanes — ¹⁾~~ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ~~— Diese~~
~~Änderung des Bebauungsplanes — ¹⁾~~ ist von der Regierung von/der ~~—~~

vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 13.12.1994, Az.: 61-610/2

~~genehmigt worden — gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt ¹⁾~~

ist von der Regierung von/der ~~—~~

vom Landratsamt mit Schreiben vom Nr.

gemäß § 11 Abs. 4 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden — gilt gem. § 11 Abs. 3 BauGB als
rechtsaufsichtlich unbedenklich ¹⁾ 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

Zimmer Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt — der Bebauungsplan ~~— die Änderung des Bebauungsplanes — ¹⁾~~ mit der Bekannt-
machung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbau-
gesetzes 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. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)

am 19. 12. 1994

Abgenommen am 06. 02. 1995

i. A. Wager VAG
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 19.12.1994

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Unterschrift

Liebl
2. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 13.12.1994

Gemeinde
Polling

84570 Polling

Ihr Schreiben vom 09.11.1994
Herr Rudolf

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "West IV - Abschnitt II" der Gemeinde Polling

Anlagen: 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 21.07.1994
1 Heftung Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der am 27.10.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "West IV - Abschnitt II" (Planfassung vom 17.06.1993 mit Änderungsvermerken vom 16.07.1993, 16.09.1993, 18.11.1993 und vom 21.07.1994) verletzt keine Rechtsvorschriften.

Gründe:

Der Bebauungsplan "West IV - Abschnitt II" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein gültiger Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1; § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustVBauGB).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan geschaffene allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein (siehe Flächennutzungsplangenehmigung vom 01.10.1980).

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

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 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, 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

-S-

Hei.

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/2

Herrn Beck

im Hause

mit 1 Bebauungsplan i.d.F. vom 21.07.1994

III. Sachgebiet 36 und 36/4

im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. nach Eing. EB, WV

Der Bebauungsplan wird in 2 Abschnitte gegliedert!
Abschnitt 1 umfaßt die Parzellen 1 - 4 und 8 - 13.
Abschnitt 2 umfaßt die Parzellen 5 - 7 und tritt erst
dann in Kraft, wenn der Zuerwerb der Walhangfläche
privatrechtlich erfolgt und nachgewiesen ist.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl

- E + D GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,4

- II + GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8

- II + D GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,

SD Satteldach

DN Dachneigung 28° - 35°

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

□ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 Maßangabe in Metern

11 Parzellennummer

Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße - im Sinne der StVO

Öffentliche Parkplätze

zu pflanzende Bäume, (§ 9 Abs. 1, 25 BauGB)

Ga Flächen für Garagen

Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz Mindestlänge des Stauraumes = 5,0m

TG Tiefgarage, zulässiger Bauraum

Tiefgaragenrampe

Stationsstandort für Trafostation auf Einschnürungen integrieren

Trennlinie zwischen Abschnitt 1 und Abschnitt 2 (Gliederung des Bebauungsplanes in 2 Abschnitte)

Trennlinie zwischen Abschnitt 1 und Abschnitt 2 (Gliederung des Bebauungsplanes in 2 Abschnitte)

Trennlinie zwischen Abschnitt 1 und Abschnitt 2 (Gliederung des Bebauungsplanes in 2 Abschnitte)

Trennlinie zwischen Abschnitt 1 und Abschnitt 2 (Gliederung des Bebauungsplanes in 2 Abschnitte)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet " WA " gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl

Parzellen-Nr. 5, 6 und 7
- E + D GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,4

Parzellen-Nr. 2 - 4 und 8 - 13
- II + GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8

Parzellen-Nr. 1
- II + D GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8

Im Geltungsbereich sind max. Grundflächenzahlen (GRZ) und max. Geschosflächenzahlen (GFZ) zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

E + D 1 Vollgeschosß + Dachgeschosß

DG nicht als Vollgeschosß zulässig

II + D Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert. DG nicht als Vollgeschosß zulässig

Dachgeschosse sind bei E + D und bei II + D nach Art. 48 BayBO zulässig, soweit sie nicht als Vollgeschosß nach Art. 2, Abs. 4 BayBO auszuführen und nicht als Vollgeschosß nach Art. 2, Abs. 4 BayBO anzurechnen auf die Geschosfläche erfolgt nach § 20 Abs. 2 BauNVO

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

1000 m² für Einzelhäuser bei Parzellen-Nr. 5, 6 und 7 einschl. angrenzenden Hangbereich (Fl.-Nr. 495/1)

500 m² für Einzelhäuser

300 m² für Doppelhaushälften

2.3 Im WA dürfen Wohngebäude nur als Einzelhäuser errichtet werden. Ausgenommen Parzellen 10 - 13 hier sind nur Doppelhaushälften als Grenzbebauung zwischen Parzellen 10 und 11 bzw. 12 und 13 zulässig. Bei Parzelle 1 ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zulässig. Gebäudehöhe max. 50 m und eine Baukörperbreite von max. 11,5 m zulässig.

2.4 Um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten wird im Wohngebiet eine max. Nutzung von 2 WE / Parzelle festgesetzt. Ausgenommen ist Parzelle 1. Hier ist ein Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss Büro und Geschäftsnutzung und einer max. Gebäudelänge von 50 m und einer Baukörperbreite von max. 11,5 m zulässig.

2.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Wintergärten, Balkone, etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig

2.6 Die Parzellen - Nr. 5, 6 und 7 grenzen an eine Fläche mit altem Baumbestand. Aufgrund des Fallbereiches der Bäume (20 m) und der damit verbundenen Haftung ist für die Bebaubarkeit der Grundstücke ein Zuerwerb der an die Parzellen anschließenden Teilflächen des Hangs von Fl.-Nr. 495/1 erforderlich.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Allgemeines In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

3.1.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

3.1.2 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.

3.2 Baukörper

3.2.1 Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 5:4).

3.2.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.

3.2.3 Die mit II gekennzeichneten Gebäude können als Einzelhäuser mit Kniestock oder als max. 2 Vollgeschosse ausgebildet werden.

3.2.4 Maximale Wandhöhen :
E + D 4,25 m; II 6,0 m; II + D 6,25 m

3.2.5 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

3.2.6 Doppelhaushälften und Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden. Das ersteingereichete Bauvorhaben hat Vorrang.

4. Dachflächen

4.1 Die Dachneigung wird mit 28° bis 35° festgesetzt.

4.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Der First muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen.

4.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

4.4 Dachüberstände: Am Ortsgang sind max. 0,8 m und an der Traufe max. 1,0 m erlaubt. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.

4.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen ab 35° für Gebäude E + D und II + D zulässig.

4.6 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig. Sie sollen jedoch im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollten als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergegliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

5.2 Balkone sind in Holz- oder Stahlkonstruktion auszuführen.

5.3 Für die Dacheindeckung sind Ziegel in ziegelrot zu verwenden.

5.4 Zusammengebaute Gebäude sind in Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.5 Als Material für die Fassade sind zugelassen:
- verputztes Mauerwerk (Sockel mit unterschiedlicher Putz- und Farbgestaltung zur Fassade sind nicht zugelassen)
- Holz - Verkleidung senkrecht

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt. (gem. Art. 7, Abs. 5 BayBO)

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.

7. Einfriedung

7.1 Einfriedung an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 110 cm Höhe auszubilden.

7.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzäune von max. gleicher Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.3 Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel) oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

7.4 Die Verteiler- und Hausanschlüsse der ISAR Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

8.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

9. Grünordnung

9.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

9.2 Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge, Rasengittersteine oder Kies zu verwenden.

9.3 Auf allen Grundstücken sind pro 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein Laubbaum heimischer Art (einschließlich Obstbäume) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern sind zu beachten.

9.4 Die öffentlichen Parkplätze sind mit standortgemäßen, heimischen Groß- bzw. Kleinbäumen zu bepflanzen. (Anzahl und Standort lt. Bebauungsplanentwurf)

C. HINWEISE

1. Strassengestaltung

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
Einzelner Granitgroßsteinpflaster; 6 m Fahrbahnbreite;
Dreizeiler Granitgroßsteinpflaster als Entwässerungsrinne; wechselseitige Einschnürungen durch eine ca. 2 m breite öffentl. Parkfläche

2. Öffentlicher Parkplatz

Der öffentliche Parkplatz darf nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Rasenfugen vorzusehen.

3. Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

4. Haftungsrechtliche Probleme bzgl. der Windwurfgefahr beim Wald (Fl.-Nr. 485/1)
Bzgl. der Windwurfgefahr ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Grunddienstbarkeit eine Haftung der Gemeinde bzw. des Waldbesitzers bei den Parzellen 5, 6 und 7 auszuschließen.

5. Im Bereich des Baugebietes befindet sich eine 110 kV und eine 20 kV Freileitung. Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich bei den geplanten Wohngebäuden im Bereich von über 0,1 mikro Tesla. In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärken dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können. So legen eine Reihe von epidemiologischen Studien den Schluß nahe, daß in der Nähe von Hochspannungs-Freileitungen ein erhöhtes gesundheitliches Risiko (verschiedene Krebsarten, besonders bei Kindern) nicht auszuschließen ist. Auch eine Reihe von Untersuchungen an Zellen und Zellverbänden ergaben Hinweise auf mögliche Effekte. Bei einigen Menschen sind bei diesen Feldstärken physiologische Veränderungen möglich. Ihre Relevanz im Zusammenhang mit der Entstehung von Krankheiten ist jedoch noch unklar.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 02. Sept. 1994 bis 19. Okt. 1994 im Rathaus der Gemeinde Polling öffentlich ausgelegt.

Polling, 19. Okt. 1994
(Siegel) Bürgermeister

2. Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03. Nov. 1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, 03. Nov. 1994
(Siegel) Bürgermeister

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Polling, 09. Nov. 1994
(Siegel) Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19. Nov. 1994 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 19. Nov. 1994 eingesehen werden.

Polling, 19. Dez. 1994
(Siegel) Bürgermeister

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 13.12.1994 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st. daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den 15.02.1995
Rambold Landrat

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

für das
BAUGEBIET POLLING " WEST IV "

M 1 : 1000

Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund

- des § 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan in 2 Abschnitte als

SATZUNG

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 17.06.1993
geändert am 16.07.1993

Entwurf am 16.09.1993
geändert am 18.11.1993
geändert am 21.07.1994

Punkte 2.2, 2.6 und Hinweis Pkt. 5

Planverfasser:

Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Lexstraße 4
84570 Polling
Tel.: 08633/7253
Fax: 08633/6223

Polling, 03. Nov. 1994
(Siegel) Bürgermeister

