

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl
- II GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,4
  - II GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,6
  - II bei Parzellen 1 - 9 (Berechnung ohne Streuobstwiese) GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,5
  - II GFZ (§ 20 BauNVO) max. 0,8
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, jedoch nicht bindend
- SD Satteldach
- DN Dachneigung 25° - 32°

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung
- o offene Bauweise

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ▲ Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Meter
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- G Gehsteig, Breite 1,2 m
- ☉ zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1, 25 BauGB) in der Lage veränderbar
- Ga Flächen für Garagen Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

- ☉ Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz Mindestlänge des Stauraumes = 5,0m
- ☉ Straßenbegleitgrün mit Anpflanzungen und öffentl. Stellplätzen, Breite 2,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ☉ Streuobstwiese als westlicher Abschluß der Parzellen 1 - 9, Breite 17 m nicht bebaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ☉ Straßenbegleitgrün, privat Breite 0,5 m
- ☉ anbaufreie Zone (8 m) zur Kreisstraße
- ☉ geplanter Kinderspielplatz
- ☉ Anpflanzung eines 3-m breiten Strauchgürtels am Hangfußpunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet "WA" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl Im Geltungsbereich sind max. Grundflächenzahlen (GRZ) und max. Geschößflächenzahlen (GFZ) sowie Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

- 1000 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser bei Parzellen 10 und 20 einschli. Hangbereich
  - 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser
  - 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften
  - 480 m<sup>2</sup> bei Parzellen 1 - 9, wegen der mitzuverwendenden Streuobstwiese werden die Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> festgesetzt
- 2.3 Im WA dürfen Wohngebäude nur als Einzelhäuser errichtet werden. Ausgenommen Parzellen 13 und 17, 23 und 24, 21 und 25 sowie 26 und 27. Hier sind nur Doppelhaushälften als Grenzbebauung zulässig.
- 2.4 Um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten wird im Wohngebiet eine max. Nutzung von 2 WE / Parzelle festgesetzt.
- 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 gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind für sämtliche auf den Bauparzellen geplanten Baukörpern einzuhalten.
- 2.7 Bei den Parzellen 10 und 20 ist von den geplanten Gebäuden bis zu den am Hang vorhandenen Laubbäumen ein Abstand von > 13 m einzuhalten.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Allgemeines In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 98 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 im WA II 6,00 m, E + D 4,50 m 5,50 m bei Parzellen 1 - 9
- 3.2.5 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer 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 erstliegende Baurvorhaben hat Vorrang.
4. Dachflächen
- 4.1 Die Dachneigung wird mit 25° bis 32° 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 32° für Wohngebäude E + D erlaubt.
- 4.6 Zwerchgiebel sind bei Gebäuden mit E + D erlaubt. Quergiebel sind sowohl bei Gebäuden mit II als auch bei Gebäuden mit E + D erlaubt. Bei Zwerchgiebeln und Quergiebeln darf jedoch die max. Breite nicht mehr als 25% der Gebäudebreite betragen. Bei Quergiebeln wird die max. Tiefe mit 1,5 m festgelegt. Bei den Parzellen Nr. 1 - 9 sind Quergiebel nicht erlaubt.

- 4.7 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 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 verwenden.
- 5.4 Zusammengebauete 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
6. Garagen und Stellplätze
- 6.1 Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Die max. Wandhöhe im Mittel wird an der Grundstücksgrenze auf 3 m festgesetzt. (gem. Art. 7, Abs. 4 BayBO)
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.
7. Einfriedung
- 7.1 Bei allen Grundstücken müssen die Zäune straßenseitig um 0,5 m zurückgesetzt und mind. auf der Hälfte der Länge mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Der 0,5 m - Streifen ist zu begrünen.
- 7.2 Einfriedung an Straßen sind als Holzzäune mit sankrechter Lattung ( Staketenzaun ) von max. 100 cm Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
- 7.3 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. gleicher Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

- 7.4 Zaunsöckel aus Beton ( Einfriedungssockel ) oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 7.5 Die Verteiler- und Hausanschlussschranke der ISAR Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
- 7.6 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über OK. Straßenniveau freizuhalten. Zulässig sind dort hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,0 m.
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, Granit, Rasengittersteine oder Kies zu verwenden.
- 9.3 Auf allen Grundstücken sind pro 300 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche je ein Laubbaum heimischer Art (einschließlich Obstbäume) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern sind zu beachten (Art. 47 und 48 ABGB).

C. HINWEISE

1. Straßengestaltung
- Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: Einzelzeiler Granitgroßsteinpflaster, 4,75 m Fahrbahnbreite Dreizeiler Granitgroßsteinpflaster als Entwässerungsrinne; bzw. Einzelzeiler Granitgroßsteinpflaster, 4,75 m Fahrbahnbreite; Grünstreifen 2,00 m breit mit öffentl. Stellplätzen und anschl. Gehsteig 1,2 m breit.

2. Planzeichen
- 5 - Maßangabe in Metern
  - ☐ Parzellennummer
  - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
  - aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3. Landwirtschaft
- Wegen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.
4. Allgemein
1. Die Parzellen 10 und 20 grenzen an einen Hangwald mit altem Baumbestand. Aufgrund des Fallbereiches der Bäume und der damit verbundenen Haftung ist für die Bebaubarkeit der Grundstücke ein Zuerwerb der an die Parzellen anschließenden Teilflächen des Hanges erforderlich. Der Hangwald muß in seinem Bestand erhalten bleiben und gepflegt werden um Hangrutschen und Erosionen zu vermeiden. Die am Fußpunkt des Hanges stehenden Fichten können entfernt werden. Eine flächige Nutzung des Hanges wird untersagt. Einzelbaumaßnahmen sind erlaubt. Die Ergänzung des Baumbestandes muß mit Laubbäumen heimischer Art erfolgen.
2. Bei den Parzellen 10 und 20 muß vom jeweiligen Grundstückskäufer die anschließende Hälfte des Hanges mit erworben werden.
3. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich eine 10 kV und eine 20 kV Freileitung. Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungsschneise im Bereich von 0,1 mikro Tesla. In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärken dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können, die gegebenenfalls zu gesundheitlichen Auswirkungen bei Menschen führen können. Dies ist jedoch noch strittig.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB) vom ... 06. Feb. 1997 ... bis ... 07. März 1997 ... im Rathaus der Gemeinde Polling öffentlich ausgelegt. Polling, ... 10. März 1997. (Siegel) ... 1. Bürgermeister
2. Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. März 1997, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Polling, ... 24. März 1997 (Siegel) ... 1. Bürgermeister
3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Polling, ... 28. April 1997 (Siegel) ... 1. Bürgermeister
4. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigt mit Bescheid vom 08.03. Az. 04000/93/25145, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt. Mühldorf a. Inn, den 29.08.97 ... 1. Bürgermeister
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 23. Juni 1997 örtlich durch Anschlag an der Amtsfahle bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 23. Juni 1997 eingesehen werden. Polling, ... 23. Juni 1997 (Siegel) ... 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

für das  
BAUGEBIET POLLING  
"GRÜNDL"  
M 1 : 1000

Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Art. 98 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 Abschnitten.

SATZUNG für 1. Abschnitt

Fertigungsdaten: Vorentwurf am 18.07.1996

Entwurf am 19.09.1996  
geändert am 19.12.1996  
geändert am 20.03.1997

Planverfasser: Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Lehrstraße 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7289  
Fax: 08633/6223

Polling, ... 24. April 1997  
... 1. Bürgermeister



ERLÄUTERUNG und BEGRÜNDUNG  
zum Bebauungsplan der Gemeinde Polling

1. Abschnitt

Plangebiet: Polling, Gründl  
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  
-----

Die im Entwurf vom 19.09.1996 geplante Bebauung wird um den 2. Abschnitt, folgende Fl.-Nr. 438 Teilbereich, 439 Teilbereich und 442 Teilbereich, erweitert. Diese werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Desweiteren wird im 2. Abschnitt die Anbindung an die Kreisstraße, MÜ 11, gezeigt. Der Bebauungsplan wird in Abschnitt 1 und 2 gegliedert. Der Abschnitt 2 tritt erst dann in Kraft, wenn die Grundstücksverhandlungen von Seiten der Gemeinde abgeschlossen sind und die Gemeinde die Satzung für Abschnitt 2 erlassen hat.

Das gesamte Baugebiet ist ca. 2,33 ha groß und setzt sich aus folgenden Fl.- Nr. zusammen:

Abschnitt 1: Fläche ca. 1,78 ha  
Fl.-Nr. 438, 439 Teilbereich, 64/5, 64/4, 473/1 Teilbereich, der zur Südseite angrenzenden ansteigenden Hälfte des Hanges, der Fl.-Nr. 92 Teilbereich und der Fl.-Nr. 64/6 Teilbereich.

Abschnitt 2: Fläche ca. 0,55 ha  
Fl.-Nr. 438 Teilbereich, 439 Teilbereich und 442 Teilbereich.

Es liegt im Norden der Gemeinde Polling.  
Das Baugebiet wird begrenzt im Norden von Fl.-Nr. 443, landwirtschaftlicher Fläche, und der Kreisstraße MÜ 11, im Süden durch den ansteigenden Hang mit Baumbewuchs und durch eine bestehende Bebauung, im Westen durch landwirtschaftliche Flächen von Fl.-Nr. 443, 442 Teilbereich, 469/2, 469, 470 sowie den Hangbereich mit Baumbestand Fl.-Nr. 457 und im Osten durch eine bereits bestehende Bebauung mit unterschiedlichen Höhen und Dachneigungen.  
Das Gebiet wurde bzw. wird ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt.  
Es gibt keinerlei Hinweise darauf, daß Verunreinigungen jeglicher Art vorgenommen worden sind. Es bestehen somit keine Verdachtsmomente im Hinblick auf Altlasten.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 7,0 m ab und stellt ein Vieleck dar. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 6,0 m unter jetzigem Geländeniveau. Der Boden besteht aus einer Humusschicht und Kiesboden.

### 3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellung, einer Erweiterung des Ortsrandes von Polling im Abschnitt 1 um 13 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser und im Abschnitt 2 um 6 Einfamilienhäuser verwirklicht. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA nach ( § 4 BauNVO ) ausgewiesen.

Eine Geschlossenheit des Baugebiets wird durch die Gesamtkonzeption erreicht. Einheitlich ist die Festlegung der Dachform mit Satteldächern, welche sowohl in West-Ost-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung erstellt werden können. Ausgenommen für die Wahl der Firstrichtung sind die Parzellen Nr. 1 - 9. Hier ist die Firstrichtung mit Nord-Süd festgelegt. Durch die Begrenzung auf eine Nutzung von max. II wird ein unruhiges Erscheinungsbild vermieden.

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 wird.

Ziel der Festsetzung für das "Allgemeine Wohngebiet" ist es, den Ortsrand so zu planen, dass ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten festgesetzt, um den dörflichen Charakter der Wohnbauten nicht zu beeinträchtigen.

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.

Als westlicher Abschluß der Parzellen 1 - 9 wird eine Streuobstwiese mit einer Breite von 17 m eingeplant. Bei den Parzellen 10 und 20 muß vom jeweiligen Grundstückskäufer die anschließende Hälfte des Hanges mit erworben werden.

Der Kinderspielplatz befindet sich beim Kindergarten bzw. Sportplatz. Um diesen zu erreichen müssen die Kinder keine Hauptverkehrsstraßen überqueren. Der Weg verläuft vom zukünftigen Baugebiet über den Gründlweg entlang der Grünbacher Straße in den Monhamer Weg zum Kinderspielplatz. Im Verlauf der gesamten Strecke ist ein Gehsteig vorhanden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

---

##### a) Art der baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

##### b) Folgende Haustypen sind geplant

Abschnitt 1	
Gebäude mit II	21 Wohnungen
Garagen	21 Stück

Abschnitte 2	
Gebäude mit II	6 Wohnungen
Garagen	6 Stück

##### c) Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet (1. Abschnitt) innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden im Abschnitt 1 ca. 63 Einwohner, davon ca. 21 vorschulpflichtige Kinder und im Abschnitt 2 ca. 18 Einwohner, davon ca. 6 vorschulpflichtige Kinder in dem Gebiet erwartet.

Flächenzusammenstellung in ha ( ca. )

-----  
für Abschnitt 1

Netto - Wohnbauland ( Gesamtfläche aller Wohnbau- grundstücke )	1,180 ha
Gehsteig + öffentl. Grünstreifen	0,032 ha
Wohnstraße + Wendehammer	0,224 ha
Grünfläche Hang	0,128 ha
Grünfläche Streuobstwiese ( Parzellen 5 - 9 )	0,216 ha
	-----
Brutto - Wohnbauland	1,780 ha
= Brutto - Wohnbaufläche gesamt	

Vom Brutto - Wohnbauland entfallen auf

Netto - Wohnbauland WA	84,05 %
Verkehrsfläche für innere Erschließung	15,95 %
	-----
	100,00 %

Die Vorlage der Berechnung für Abschnitt 2 erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt ( nach dem Grundstückserwerb durch die Gemeinde ).

5. Verkehr  
-----

Die Erschließung der Wohnbebauung (Abschnitt 1) erfolgt über einen Anschluß an die bestehende Mühlendorfer Straße. Die in Nord - Süd Richtung verlaufende Erschließungsstraße des Wohngebietes ist mit 4,75 m Breite und im Westen mit einem parallel verlaufenden Gehsteig ( 1,2 m breit ) sowie einem Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen ( 2,00 m breit ) eingeplant. Bei den Grundstücken im Osten der Erschließungsstraße sind die Gartenzäune 0,5 m zurückzusetzen und der verbleibende straßenbegleitende Streifen ist vom Grundstückseigentümer zu begrünen. Die Breite der Ringstraße ist mit 4,75 m und beidseitig mit einen 0,5 m breiten privaten Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Verkehrsfläche ist in diesem Bereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge gemeinsam nutzbar.  
Der private Stellplatznachweis ist mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit erfolgt und bei Bedarf über einen innerhalb der Baugrenzen zu errichtenden weiteren Stellplatz.

## 6. Ver- und Entsorgung

---

### Wasserversorgung

Die vorhandenen Leitungen in der Mühldorfer Straße 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.

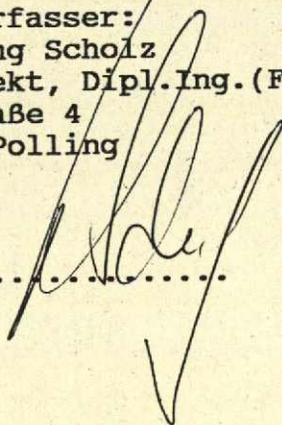
7. Kostenschätzung - Erschließung ( Abschnitt 1 )

	Kosten :	Einnahmen
	DM	DM
a) Wasserversorgung		
ca. 400 lfm a) 370,-	148.000,-	
ca. 11.800 m2 Grundstücksfläche		
a) 1,30,-		15.340,-
ca. 7.080 m2 Geschoßfläche		
a) 6,50,-		46.020,-
b) Abwasserleitung ( Kanal)		
ca. 400 lfm a) 780,00 DM	312.000,-	
ca. 7.080 m2 Geschoßfläche		
a) 33,00 DM		233.640,-
c) Straßenkosten		davon 90 %
Grunderwerb der Gemeinde		
ca. 2.560 m2 a) 78,00 DM	199.680,-	
Herstellung der Fahrbahn einschl. Straßenentwässerung		
ca. 2.560 m2 a) 150,00 DM	384.000,-	525.312,-
d) Beleuchtung		
8 Stck. a) 2.500,00 DM	20.000,-	
Summen	1.063.680	820.312,-

Polling, den 19.12.1996

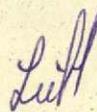
geändert am 20.03.1997

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



Polling, den 24.04.1997

Gemeinde Polling

.....  
Liebl  
1. Bürgermeister

# Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung  
— eines Bebauungsplanes — <sup>1)</sup>

~~— der Änderung eines Bebauungsplanes — <sup>1)</sup>~~

Der ~~Stadt~~ Markt - Gemeinderat

hat am 20. März 1997 für das Gebiet Gröndl

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

vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 10.06.97 Nr. 61-610/2 genehmigt worden - gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt <sup>1)</sup>

ist von der Regierung von/der <sup>1)</sup>

vom Landratsamt mit Schreiben vom Nr.

gemäß § 11 Abs. 1 BauGB als ~~rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden - gilt gem. § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich <sup>1)</sup>~~ nicht beanstandet worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus - in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft - <sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>~~ mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch

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

am <sup>2)</sup> 23.06.1997

Abgenommen am 25.07.1997

Verwaltungsgemeinschaft Polling

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 23.06.1997

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Stempelstelle

Unterschrift

Liebl

1. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

## Genehmigungsaufgaben und Hinweise:

1. Der Erhaltung des Hangwaldes durch die Aufnahme eines entsprechenden Passus in die Grundstückskaufverträge wird zugestimmt.  
Dieser Passus sagt aber nichts über die Artenzusammensetzung des Hangwaldbereiches aus. So kann z.B. der Besitzer eines solchen Waldgrundstückes langfristig die Umwandlung von ökologisch wertvollen Laubholzbereichen in z.B. Fichtenreinkulturen vornehmen. Dies ist auch Wald i.S. des Bayerischen Waldgesetzes.  
Aus diesem Grunde sollte der Passus gewährleisten, daß langfristig an den Hangflächen keine Fichtenmonokultur entsteht, sondern ein artenreicher Laubmischwaldbestand gefördert wird.
2. Der Kinderspielplatz wurde im 2. Abschnitt des Baugebietes dargestellt, womit Einverständnis besteht. Die Ausführung sollte jedoch bereits während der Baumaßnahmen zum 1. Abschnitt erfolgen, um den Belangen der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Rechnung zu tragen. Das notwendige Genehmigungsverfahren wäre mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.



# LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühlendorf a. Inn

## Entwurf

Landratsamt Mühlendorf a. Inn  
Postfach 409, 84446 Mühlendorf a. Inn

Gemeinde Polling

84570 Polling

I.S.v.: 28.04.1997  
Herr Rudolf

**Bauleitplanung;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Gründl" (1. Abschnitt) der Ge-  
meinde Polling  
hier: Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 20.03.1997  
1 Verfahrensordner  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn erläßt folgenden

### B e s c h e i d :

Der am 20.03.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gründl" (1. Abschnitt) in der Planfassung vom 19.09.1996 mit Änderungsvermerkungen vom 19.12.1996 und vom 20.03.1997 verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings sind folgende Hinweise geboten:

#### Hinweise:

1. Der Erhaltung des Hangwaldes durch die Aufnahme eines entsprechenden Passus in die Grundstückskaufverträge wird zugestimmt.  
Dieser Passus sagt aber nichts über die Artenzusammensetzung des Hangwaldbereiches aus. So kann z.B. der Besitzer eines solchen Waldgrundstückes langfristig die Umwandlung von ökologisch wertvollen Laubholzbereichen in z.B. Fichtenreinkulturen vornehmen. Dies ist auch Wald i.S. des Bayerischen Waldgesetzes.

Aus diesem Grunde sollte der Passus gewährleisten, daß lang-

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühlendorf a. Inn, 10.06.1997

fristig an den Hangflächen keine Fichtenmonokultur entsteht, sondern ein artenreicher Laubmischwaldbestand gefördert wird.

2. Der Kinderspielplatz wurde im 2. Abschnitt des Baugebietes dargestellt, womit Einverständnis besteht. Die Ausführung sollte jedoch bereits während der Baumaßnahmen zum 1. Abschnitt erfolgen, um den Belangen der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Rechnung zu tragen. Das notwendige Genehmigungsverfahren wäre mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

#### Gründe:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gründl" (1. Abschnitt) unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein 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. 4 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiell-rechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes (siehe Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 7) genehmigt am 03.03.1997 durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn) überein.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

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 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 beigefügt werden.

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

I. A.

*Hei*  
Hoch  
Reg.-Rat

-S-

*Hei*

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/2, Hr. Beck  
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 20.03.1997

III. Sachgebiet 36 und 36/4  
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. WV: nach Eingang EB