



Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd'

Rechtsgrundlagen:
 Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Planzeichen als Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Firstrichtung vorgeschlagen (Firstrichtung frei wählbar.)
 - Straßenverkefzflächen
 - Angabe der Ausbaubreite in Metern
 - Eigentümerweg (EW) mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Stellplätze öffentlich mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
 - vorgeschlagene Standorte von zu pflanzenden Bäumen (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
 - zwingend vorgeschriebene lockere Streuobstbepflanzung oder zu pflanzende freiwachsende Straucher (Intensivbepflanzung mit Angabe der Grundstückerbreite in Metern (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen))
 - Freizeithaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern
 - In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnabsenkung unzulässig.
 - anbaufreie Zone, mit Angabe der anbaufreien Zone in Metern
 - Wasserfläche (Bachverlauf)

- B. Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- MD Dorfgebiet
 - Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Unzulässig Reihen- und Doppelhäuser.
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
 - GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6
 - O offene Bauweise
 - II max. 2 Vollgeschosse
 - Zulässig: Erdgeschoss mit Obergeschoss oder Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder Erdgeschoss.
 - E + D Zulässig: Max. Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder Erdgeschoss.
- Wandhöhen**
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Wandhöhe bei II**
- max. 6,50 m bei Wohngebäuden
 max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden
- Wandhöhe bei E + D**
- max. 4,70 m bei Wohngebäuden
 max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden
- Dachform**
- Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung**
- bei II 24 - 28 Grad
 bei E + D 28 - 35 Grad
 bei erdgeschossig 28 - 35 Grad
- Dachdeckung**
- In naturtonen Ziegeln oder Dachsteinen.
- Dachaufbauten**
- Dachbauten sind zulässig ab 28° Dachneigung, Dachanschnitte 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, nur bei E + D oder E, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen. (Zwerggiebelhöhe max. 25 % der Fassadenlänge).
- 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 heranrücken.
- Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
- Hauptgebäude**
- Das Seitenverhältnis (Länge/Breite) des Hauptgebäudes muß mindestens 5:4 betragen.
- Zusätzliche private Stellplätze**
- Zusätzliche private Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

C. Weitere Festsetzungen

- Grünordnung**
- Für die kleinstmöglichen Gartenstrukturen bei den Neubauflächen wird besonders empfohlen mit Obstgehäusen 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 schwachwachsenden Obstbäumen und üblichen heimischen Gartengehölzen die Gestaltung zu betreiben.
- Pflanzenliste:**
- | | |
|---|-------------------------------|
| Obstbäume (mögl. alte Sorten) als Halbstamm | SORBUS DOMESTICA - Speierling |
| ULMUS CARPINIFOLIA - Feldulme | BETULA PENDULA - Birke |
| SORBUS TORMINALIS - Esbenede | FRAXINUS EXCELSOR - Esche |
| HIPPOPHAES RHAMNOIDES - Sanddorn | CORYLUS AVELLANA - Haselnuss |
| AMELANCHIER OVATUS - Gemeine Felsenbirne | CRATAEGUS SPEC. - Weissdorn |
- Ortsrandbegrenzung:**
- Ausführung als lockere Streuobstbepflanzung mit heimischen Obstbäumen oder freiwachsenden Sträuchern.
- Empfohlene Sträucher für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträucher:
- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| LIGUSTRUM VULGARE - Liguster | CORNUS SANGUINEA - Hartesgel |
| VIBURNUM LANTANA - Schneeball | CORNUS MAS - Kornelkirsche |
- Ausführung als zweifelhige Strauchhecke bei den zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträuchern.
- Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung**
- Erfang der Straßen und Fußwege sind die Zäune und Einfriedigungen 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die zurückgesetzten Flächen (Vorgartenflächen) sind als Grünflächen auszuführen.
- 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 öffentlichen 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**
- Die Befestigung der Zufahrt muß wasserundurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
- Empfohlene Befestigungen:
- Rasengrillsteine, Natursteinpflaster, wasserundurchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasenfüge
- Oberflächenwasser**
- Unverschlussten Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.
- Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserundurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TREGW ist im Bauvertrag schriftlich zu bestätigen.
- Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach den Maßgaben der ATV-DWK-Merkblätter M 153 zu behandeln. Dazu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

D. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschriebene Grundstücksgrenze)
- best. Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Baukörper
- Nummernierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Maßangabe in Metern
- Flurstücknummern von bestehenden Grundstücken
- Satteldach
- bestehende Bäume und Sträucher
- Baudenkmal

E. Sonstige Hinweise

Die neu zu erstellenden Elektro-Verteilerschränke sind soweit möglich in die Zaunzäune zu integrieren. Die Bau- u. Bepflanzungsvorhaben innerhalb der Elektrofreileitungsschutzzone sind der Fa. E.ON Netz GmbH vorzulegen.

Bei Baumaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen vorzunehmen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feuerteknik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen und zum Teil gewerblichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähdreschen an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauerabwärtung sind diese Einwirkungen als örtlich hinzunehmen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

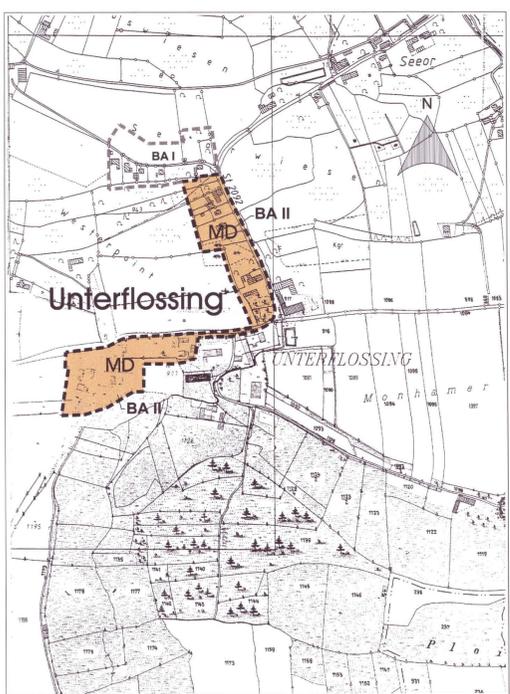
- Vermeidung von Energieverschwendung
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Das Seitenverhältnis (Länge/Breite) des Hauptgebäudes muß mindestens 5:4 betragen.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

Die rechtskräftigen Lückenfüllungssetzungen für die Ortschaft Unterflossing vom 30.04.1996, sowie die 1. Satzung zur Änderung der Satzung vom 17.07.1997 und die 2. Satzung zur Änderung der Satzung vom 18.02.1999 werden nach Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd' aufgehoben.

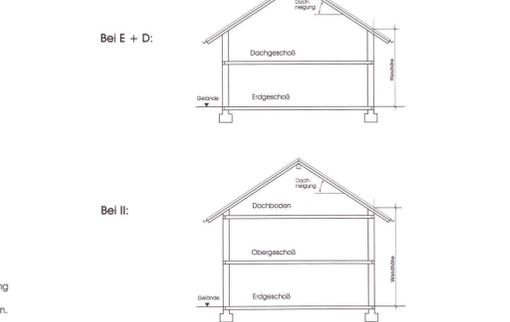
Übersichtslageplan M. 1: 5.000



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 sind unter Ziff. A bereits festgesetzten privaten Stellplatzflächen werden empfohlen.
- Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der Ica-Ampel-Weise sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
- Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen bei den Baumaterialien wird empfohlen.
- Kellergeschosse:**
- Durch die vorhandenen hohen Grundwasserstände wird empfohlen keine Kellergeschosse auszuführen. Wenn Kellergeschosse ausgeführt werden sollen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton (wu-Beton) als sogenannte 'weiße Wanne' auszubilden.

Darstellung der Messgrößen:



Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.5.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 23.10.01 förmlich bekannt gemacht.
 Polling, den 23.10.01
 (Signaturen)
- 2. Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
 Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.01 bis einschließlich 28.11.01 durchgeführt.
 Polling, den 03.12.01
 (Signaturen)
- 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.3.06 wurde mit Begründung in der Zeit vom 10.3.06 bis einschließlich 19.7.06 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.4.06 örtlich durch Aushang bekannt gemacht.
 Polling, den 28.5.2006
 (Signaturen)
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
 Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.3.06 in der Zeit vom 10.4.06 bis einschließlich 19.7.06 beteiligt.
 Polling, den 24.5.2006
 (Signaturen)
- 5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.6.06 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.6.06 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Polling, den 23.6.06
 (Signaturen)
- 6. Bekanntmachung**
 Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am 23.6.06. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienststellen in den Amtsräumen 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 hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung sechsmonatlich (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
 Polling, den 26.7.2006
 (Signaturen)

Bebauungsplan 'DORFGEBIET UNTERFLOSSING BA II Süd'

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

Ort, Datum: Taufkirchen, den 22.06.2006

Entwurf: (Signaturen)

Andreas Zellhuber
 Architekt Dipl.-Ing. FH
 Lindenstraße 3
 84326 Taufkirchen
 Tel. (0 87 27) 91 03 72
 Fax (0 87 27) 91 03 73

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd als Satzung

Der **Gemeinderat der Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom 22.06.2006 den Bebauungsplan Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd i.d.F. vom 22.06.2006 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in **Unterflossing**. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im **Rathaus Polling, Monhamer Weg 1, Zimmer Nr. 15**, zu den **Öffnungszeiten** einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Polling, 23.06.2006

.....
Liebl
1. Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

23. Juni 2006

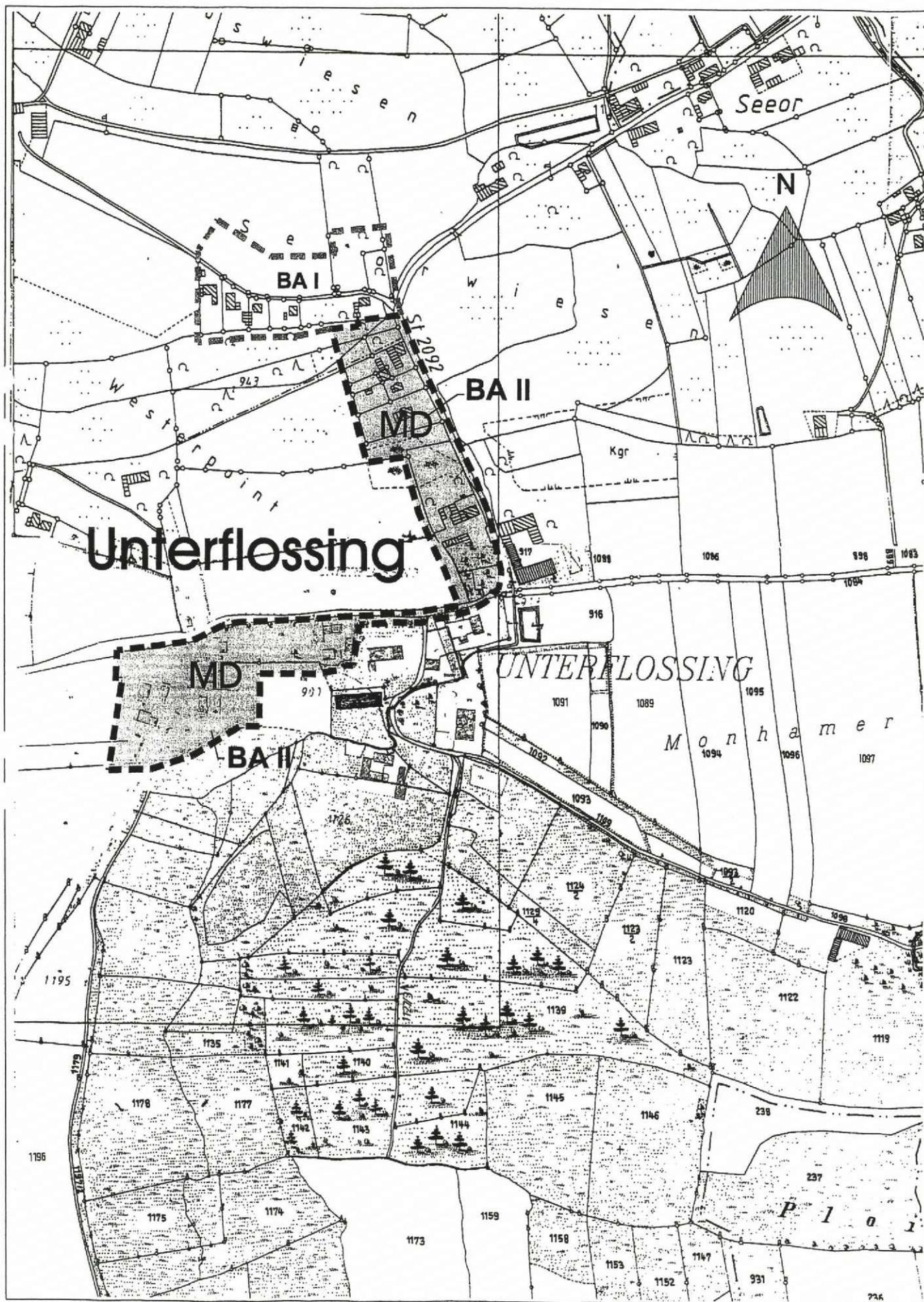
Abgenommen am:

26. Juli 2006

.....
Polling, 26.07.2006
Ort, Datum

.....
Verwaltungsgemeinschaft Polling
Unterschrift

Übersichtslageplan M. 1: 5.000



Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“

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

Begründung

Vorhabensträger:

Polling, den 10.03.2006


.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister



Entwurf:

Taufkirchen, den 10.03.2006
Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 3
84326 Taufkirchen


.....

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

- 1.1 Allgemeine Lage
- 1.2 Umgebende Bebauung

2. Rechtsverhältnisse

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

- 4.1 Bebauung
- 4.2 Verkehrserschließung
- 4.3 Abwasserbeseitigung
- 4.4 Oberflächenwasser
- 4.5 Wasserversorgung
- 4.6 Stromversorgung
- 4.7 Telefon
- 4.8 Abfallbeseitigung

5. Grünordnung

6. Kenndaten der Planung

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- 7.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

8. Altlasten

Begründung gemäß § 9 (8) Bau GB
Zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“

Die Ausweisung des neuen Baugebietes dient nach dem Bau GB zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung.

Gedacht ist hier in erster Linie an die junge nachwachsende Generation der Bewohner von Unterflossing und Umgebung, denen man die Möglichkeit für eine Bebauung am Ort Unterflossing schaffen möchte.

1. Der Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage

Das geplante Baugebiet „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“ befindet sich im Ortsteil Unterflossing an der Staatsstraße ST 2092 Kraiburg - Mühldorf.

Die straßenmäßige Anbindung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die Staatsstraße ST 2092 Polling-Mühldorf

1.2 Umgebende Nutzung und Bebauung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu ausgewiesenen Bauflächen und die umlaufenden Flächen werden zur Zeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Bebauung entspricht einer typischen Dorfgebietsbebauung (Wohnen, Landwirtschaft etc.)

2. Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling ist die vorgesehene Bebauungsplanfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan wird entsprechend des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“ die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. (Deckblatt zum genehmigten Flächennutzungsplan Eigenes Verfahren)

Die Grundstücke der im Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“ neu ausgewiesenen Bauparzellen befinden sich im Privatbesitz und sollen auch in Privatbesitz bleiben.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Die Erschließung und Ausweisung des neuen Baugebietes dient zur Deckung des Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung von Unterflossing und Umgebung. Mit der Ausweisung der Baugrundstücke soll einer Abwanderung von Wohnungs- und Grundstückssuchenden der nachwachsenden Generation von Unterflossing entgegen gewirkt werden. Ferner sollen für die in Unterflossing bereits ortsansässigen Bewohner Städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten Ihrer bestehenden Gebäude geschaffen werden.

4. Bebauungs- u. Erschließungskonzept

4.1 Bebauung

Die Bebauung ist für eine Dorfgebietsnutzung (MD) vorgesehen. Es ist beabsichtigt eine offene mit freistehenden Wohnhäusern, Garagen- und Nebengebäuden geplantes Baugebiet zu erstellen.

Vorgesehen für BA II ist eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit Garagen und Nebengebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausführung als Erdgeschoß mit Obergeschoß oder Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß oder eine erdgeschossige Bebauung. Maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,35; Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Wandhöhe darf bei II max. 6.50 m bei Wohngebäuden und max. 3.00 m bei Garagen u. Nebengebäuden und bei E + D max. 4,70 m bei Wohngebäuden und max. 3,00 bei Garagen und Nebengebäuden betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. festgesetzten (Gde/LRA) mittleren Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Eine Bebauung erfolgt erst wenn die gemeindliche Abwasserkanalisation erstellt worden ist.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Staatsstraße ST 2092 (Kraiburg/Mühldorf).

Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes an die ST 2092 erfolgt über die vorhandenen Straßen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt über die zum Teil vorhandene bzw. zu erweiternde öffentliche Kanalisation der Gemeinde Polling mit Einleitung in die bestehende Kläranlage. Vorhanden ist ein sog. Trennsystem.

4.4 Oberflächenwasser

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

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TRENGW ist im Bauantrag schriftlich zu bestätigen.

Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedckte 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.

4.5 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Polling.

4.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der E.ON Netz GmbH Netzzentrum Süd Dachau

4.7 Telefon

Die Telefonversorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.

4.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vom Landkreis Mühldorf a. Inn.

5. Grünordnung

Zur Abschirmung des Ortsrandes ist soweit nicht bereits vorhanden ein Grüngürtel mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ausführung als lockere Streuobstbepflanzung mit heimischen Obstbäumen oder freiwachsenden heimischen Sträuchern.

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen wird die Empfehlung ausgesprochen mit schwachwüchsigen Obstbäumen und üblichen heimischen Gartenkleingehölzen die Gestaltung zu betreiben.

Pro Bauparzelle sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.

6. Kenndaten der Planung

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“ beträgt ca. 38400 m²

Vorgesehen sind 4 neue Bauparzellen für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Weiter vorgesehen sind Städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten der bereits bestehenden Gebäudlichkeiten.

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

7.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Größe der Ausgleichsflächen errechnet sich nach der Grundstücksgröße. Der Ausgleichsfaktor (Berechnungsfaktor) beträgt 0,3 der Grundstücksflächen (Parzellengrößen).

Für die Bauparzellen 7,8,9 entfallen die Ausgleichsflächen, da diese Bauparzellen bereits durch vorh. Rechtskräftige Lückenfüllungssatzungen ausgewiesen waren. Die Wahl und Abstimmung der Ausgleichfläche für die Bauparzelle Nr. 14 (Fl.Nr. 905) erfolgte bei einer Ortsbesichtigung mit der Fachkraft für Naturschutz des Landratsamtes Mühldorf a. Inn und der Gemeinde Polling. Es wurde festgelegt aus dem Grundstück Fl.Nr. 116 Gemarkung Guttenburg in Mauerschwang eine Fläche von 265 m² für den Naturschutz zur Verfügung zu stellen.

Die zur Innaue geneigte Fläche ist naturschutzfachlich gut geeignet. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ an und wird als Grünlandbranche genutzt.

Die Ausgleichsfläche ist in den Lageplänen M 1 : 5000 und M 1 : 1000 (Seite 8 und 9) dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird dinglich gesichert und an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet.

Geplant ist eine Hecke an der Hangoberkante zur ackerbaulichen Nutzung. Der untere Hangbereich kann entweder als Wiese mit einzelnen Obsthochstämmen bewähr

ter heimischer Sorten/Wildobstssorten oder als Altgrasbestand (abschnittsweise Mahd im zweijährigen Abstand) gestaltet werden. Die Hecke ist bis zum selbstständigen Weiterwachsen zu pflegen und wirksam vor Wildverbiss zu schützen. Dies kann durch einen Wildschutzzaun erfolgen. Alternativ kann eine Benjeshecke (aufgeschichtetes Gehölzschnittgut) mit mittiger Initialpflanzung angelegt werden. Hierbei kann auf den Wildschutzzaun verzichtet werden.

Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Bepflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen (möglichst aus standortheimischer Anzucht)

Pflanzliste vorgeschlagen:

1. Laubbäume

Acer campestre

Malus sylvestris

Pyrus communis

Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn

Holz-Apfel

Wild-Birne

Eberesche, Vogelbeere

Obstbaum-Hochstämme

Walnuß

2. Sträucher

Cornus mas

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa arvensis

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Haselnus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Gewöhnliche Heckenkirsche

Schlehe

Feld-Rose

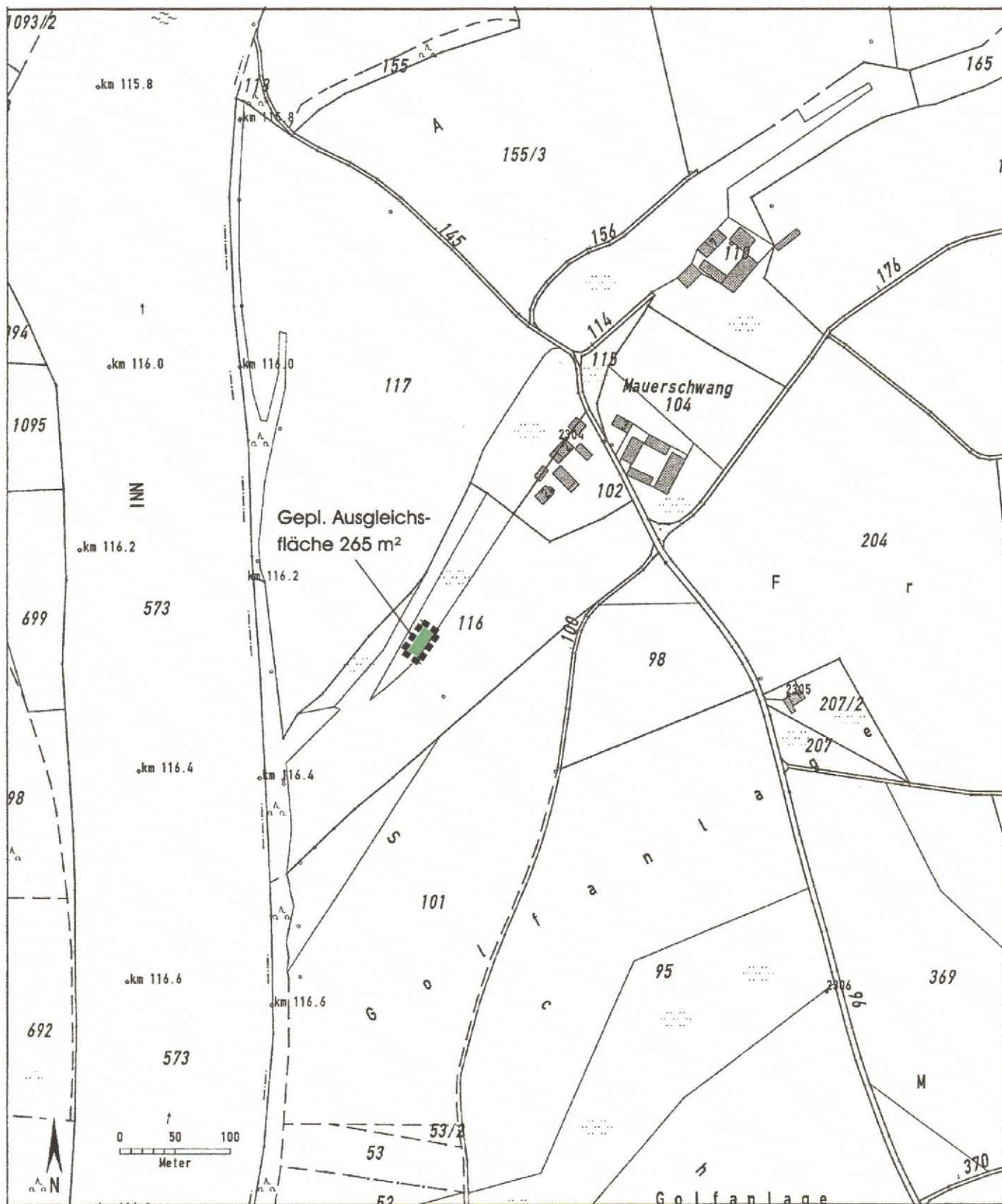
Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

8. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Polling nicht bekannt.

Ausgleichsflächenlageplan M. 1: 5.000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Guttenburg

Vermessungsamt Mühldorf a.Inn, 06.04.2006

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

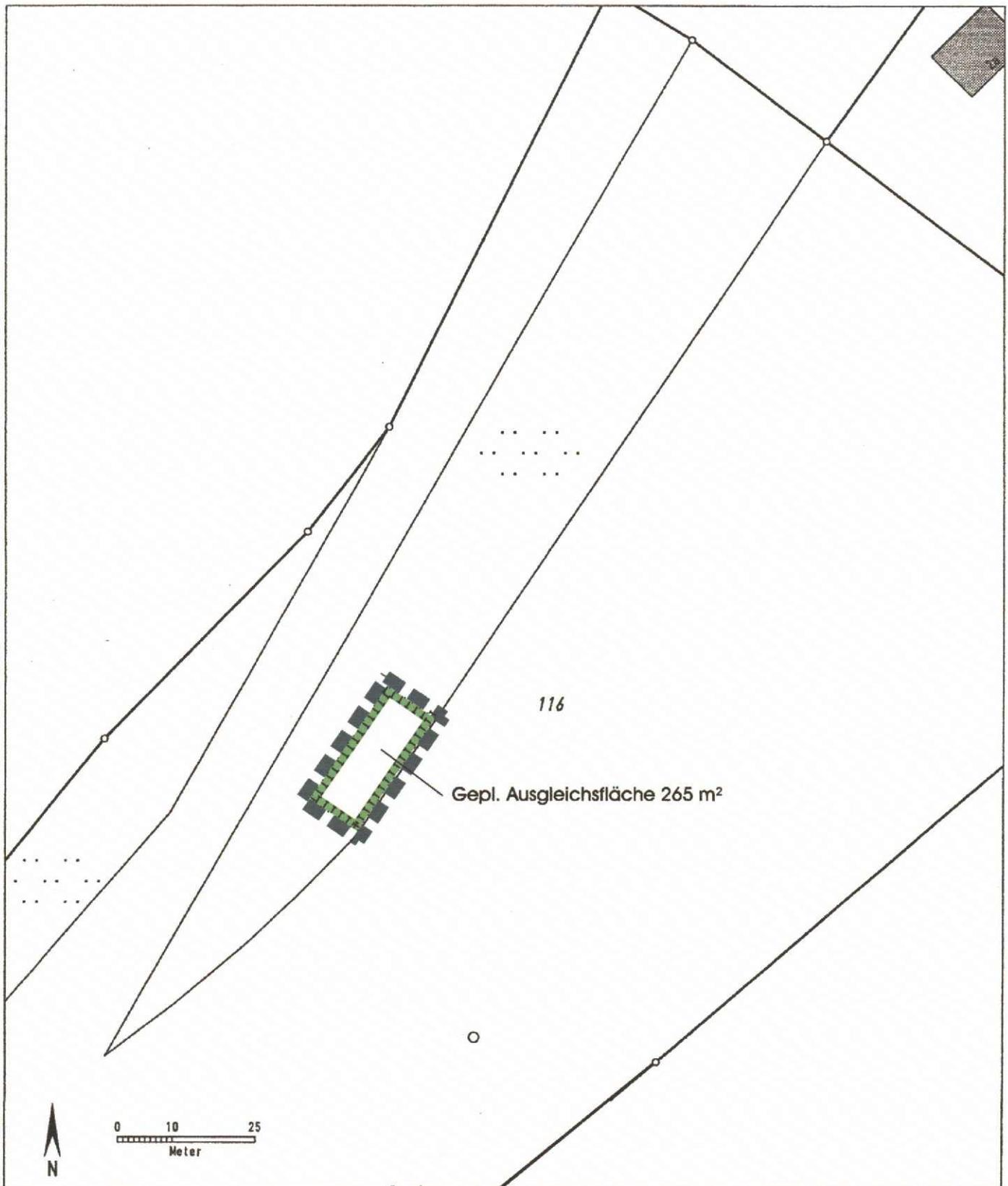
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Ausgleichsflächenlageplan M. 1:1.000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Guttenburg

Vermessungsamt Mühldorf a.Inn, 06.04.2006

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.