

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd'

Rechtsgrundlagen:

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Festrichtung vorgeschlagen (Festrichtung frei wählbar)
- Straßenverkehrsflächen Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Eigentümervorgew. (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 Steuabstufung oder zu pflanzende freiwachsende Sträucher (intensive Bepflanzung) mit Angabe der Grünstreifenbreite in Metern (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
- Freizuhaltenen Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern
- In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Erdaufbau oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Farbtafeloberkante 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 Zweifamilienhäuser, je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Unzulässig Reih- 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 Dachtraufe, 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 naturrotten Ziegeln oder Dachsteinen.
 - Dachaufbauten** Dachgauben sind zulässig ab 28° Dachneigung. Dachschneitlinie unzulässig.
 - Dachüberstände** Am Ortsgang max. 0,80 m. An der Traufe max. 1,0 m. Größere Überstände sind in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
 - Zwischgelände** Zulässig, nur bei E + D oder E, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen. (Zwischgeländelänge 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 kleinteiligen Gartenstrukturen bei den Neubauten wird besonders empfohlen im Obstgehölzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern die Gestaltung zu betreiben. Pro Bauparzelle sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Bei Gestaltung der Grünflächen ohne Nutzpflanzen sind heimische Sträucher und schwachwachsende Bäume für die Leitlinien auszuwählen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen, wird die Empfehlung ausgesprochen, mit schwachwüchsigen Obstbäumen und üblichen heimischen Gartenkleingehölzen die Gestaltung zu betreiben.

Pflanzenliste:
Obstbäume (mögl. alte Sorten) als Halbstamm
ULMUS CARRINIFOLIA - Feldulme
SORBUS TORMINALIS - Elsbeere
HIPPOPHAE RHAMNOIDES - Sanddorn
AMELANCHIER OVALIS - Gemeine Felsenbirne
Ortsandengrünung:
Ausführung als lockere Steuabstufung mit heimischen Obstbäumen oder freiwachsenden Sträuchern.
Empfohlene Sträucher für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträucher:
LIGUSTRUM VULGARE - Liguster
VIBURNUM LANTANA - Schneeball
Ausführung als zweifelhige Strauchhecke bei den zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträuchern.
CORNUS SANGUINEA - Hartweigel
CORNUS MAS - Kornelkirsche

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung
Entlang der Straßen und Fußwege sind die Zäune und Einfriedungen 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.

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

Vorplätze
Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächennasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
Empfohlene Befestigungen: Rasengriffelsteine, Natursteinpflaster, wasser- durchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rautenlage

Oberflächenwasser
Unverschmutztes 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 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 Niederschlagswasser- teileitungswand (NWfW) und ist nach den techn. Regeln zum schadslosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWfW und TREGW ist im Bauamt schriftlich zu bestätigen.
Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWfW fällt (unbeschichtete Kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach den Maßgaben des ATV-DWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserechtl. Genehmigung erforderlich.

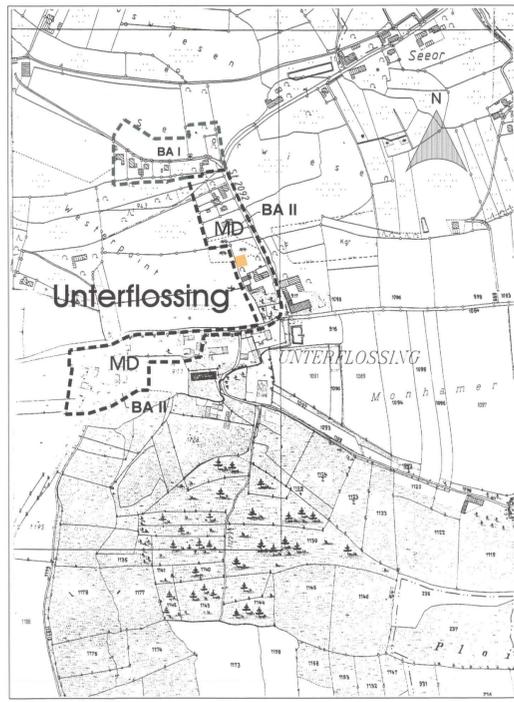
D. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
- best. Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Baukörper
- Nummerierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Maßangabe in Metern
- Flurstücknummern von bestehenden Grundstücken
- Satteldach
- bestehende Bäume und Sträucher
- Baudenkmal D-1-83-136-56
Das Baudenkmal unterliegt den besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG

E. Sonstige Hinweise

Die neu zu erstellenden Elektro-/Verteilerschranke sind soweit möglich in die Zaunzellen zu integrieren. Die Bau- u. Befestigungsvorhaben innerhalb der Elektroleitungs-Schutzzone sind der Fa. E.ON Netz GmbH vorzulegen.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungsleitungen einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Bauarbeitsgemeinschaft, der Feinmechanik 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 Betriebsflächen sind zeitweise auftretende Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet. Dies gilt auch für das Dreschen und Maltrickseln an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Lanowirtschaftsdüngern können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als örtlich hinzunehmen.
Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchereduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
Maßnahmen:
Die Planzeichnung ist zu Maßstabnahme 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.

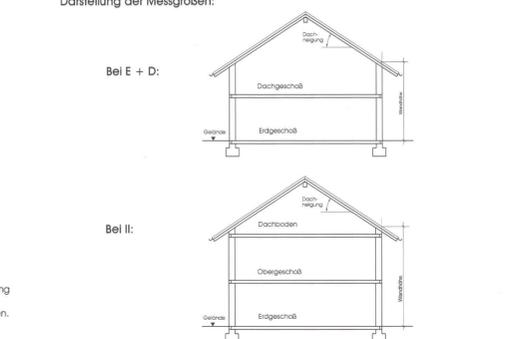
Übersichtslageplan M. 1 : 5.000



Immissionsschutz
Entlang der Staatsstraße 312092 werden im Bereich des Bebauungsplanes außer bei den Parzellen mit den Hausnummern 10 und 15 die schallschützenden Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden. Bei den Parzellen mit den Hausnummern 10 und 15 wird auch der Grenzwert der 16. BImSchV noch um 1,9 dB(A) nachts überschritten. Hier handelt es sich jedoch um einen Altbestand. Bei Umbaumaßnahmen wird die Verwendung von Schallschutzfenstern und ggf. Zwangsbelüftung insbesondere bei Schlaf- und Wohnräumen empfohlen.

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 zu den unter Ziff. A bereits festgesetzten privaten Stellplatzflächen werden empfohlen.
Die Verteiler- und Hausanschlussbänke der Ista-Ampere-Werte 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 wasser- undurchlässigen Beton (wu-Beton) als sogenannte "weiße Wanne" auszubilden.



Verfahrensvermerke

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
1. **Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom **15. MAI 2014** die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am **15. MAI 2014** öffentlich bekannt gemacht.
 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **10. JUNI 2014** bis einschließlich **04. JULI 2014** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umverteilung abgesehen wird.
 3. **Beteiligung der Behörden:**
Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **10. JUNI 2014** bis einschließlich **04. JULI 2014** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 4. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **17. JULI 2014** den Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **17. JULI 2014** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 5. **Ausgerichtet:**
Polling, den **12. JULI 2014**
 6. **Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt öffentlich durch Aushang am **17. AUG. 2014**. Der Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten 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 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Polling, den **17. AUG. 2014**

Bebauungsplan

'DORFGEBIET UNTERFLOSSING BA II Süd'

1. Vereinfachte Änderung

Beschlussfassung vom 17.07.2014

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

Ort, Datum: Taufkirchen, den 17.07.2014

Entwurf:

Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel.: (0 87 27) 91 03 72
Fax: (0 87 27) 91 03 73
Mail: Arch.A.Zellhuber@t-online.de

Bekanntmachung

Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 17.07.2014 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Dorfgebiet Unterflossing i. d. F. vom 17.07.2017 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 im Gemeindeteil Unterflossing. Von der Änderung ist das Grundstück Fl.Nr. 920 und 921 Gemarkung Flossing betroffen. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung im Rathaus Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15, 1. Stock, während der 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

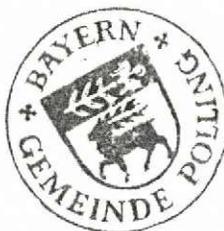
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Polling 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, 18.07.2014
Gemeinde Polling


Kronberger
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

..... 12. AUG. 2014

Abgenommen am:

..... 29. Aug. 2014

Polling, 29.08.2014
Ort, Datum


.....
Unterschrift

Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA II - Süd“

1. Vereinfachte Änderung

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

Begründung

Beschlußfassung vom 17.07.2014

Vorhabensträger:

Polling, den 17.07.2014


.....
H. Lorenz Kronberger 1. Bürgermeister

Entwurf:

Taufkirchen, den 17.07.2014
Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 3
84326 Taufkirchen


.....

Die 1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA II Süd“ bezieht sich auf folgende Änderungen und Ergänzungen.

- Rechtsgrundlagen (Präambel)
- Baugrenze für ein zusätzliches Wohn- und Nebengebäude auf Fl.Nr. 921
- Änderung der Baugrenze auf Fl.Nr. 920
- Grünordnung

Rechtsgrundlagen (Präambel)

Die Rechtsgrundlagen wurden der vereinfachten Bebauungsplanänderung angepaßt.

Baugrenzen (Neue Baugrenze; Geänderte Baugrenze)

Die Baufenstergröße für den geplanten Wohnhausneubau auf Fl. Nr. 921 beträgt 380 m².

Infolge der Verkleinerung der Baufensterfläche beim bestehenden Anwesen

Fl.Nr. 920 von 380 m² wurde die bebaubare Fläche nicht vergrößert.

Zusätzliche Kompensations- bzw. Ausgleichsflächen werden somit nicht erforderlich.

Grünordnung

Die Zufahrt zum geplanten Wohnhaus erfolgt über die z. Teil vorhandene Einfahrtslösung und setzt sich aus zwingend erschließungstechnischen Notwendigkeiten heraus über den westlichen Siedlungsrand fort. Die Breite der Zufahrtsstraße wird auf max. 4,00 m festgesetzt. Ausrundungen im Kurvenbereich sind zulässig. Die Zufahrtsstraße paßt sich somit weitgehendst an die vorhandene Geländetopographi an.

Die dabei notwendige Überbauung nach Norden von vorgesehenen Grünflächen wird durch die Neupflanzung von 4 Obstbäumen (mind. Halbstamm) auf dem Grundstück Fl.Nr. 921 kompensiert.

Zur Minderung des Eingriffes wird die Zufahrt mit einem versickerungsfähigen Belag befestigt.

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

Wegen der geringfügigen Änderung ist keine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

Umweltprüfung:

Wegen der Geringfügigkeit ist keine Umweltprüfung erforderlich.