

Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA I“

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

Begründung

Vorhabensträger:

Polling, den 18.04.2002



.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister

Entwurf:

Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 1
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 I“

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“ 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 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“ die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. (Deckblatt zum genehmigten Flächennutzungsplan Eigenes Verfahren)

Die Grundstücke der im Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA I“ neu ausgewiesenen Bauparzellen befinden sich im Privatbesitz und sollen auch in Privatbesitz bleiben. Durch das sog. „Einheimischen-Modell“ wird die Gemeinde Polling von den geplanten Bauparzellen 1-5 von 3 Bauparzellen Eigentümer werden.

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 entgegengewirkt 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 I ist eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit Garagen und Nebengebäuden mit maximal E + D. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausführung als „Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß“ oder eine erdgeschossige Bebauung. Maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,35; Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Wandhöhe darf 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.

Die Erschließungsstraße zu den geplanten Bauparzellen 1-6 ist vorhanden. Vorgesehen ist jedoch entlang der bestehenden Straße einen Grünstreifen und einen Fußweg zu errichten.

Gehweg und Fußwegbreite je 1,50 m

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 bleigedachte 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 Isar-Amper-Werke Ampfing.

4.7 Telefon

Die Telefonversorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.

4.9 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 I“ beträgt ca. 17200 m²

Vorgesehen sind 6 neue Bauparzellen für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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).

Die Wahl und Abstimmung der Ausgleichsflächen erfolgt gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde und Gemeinde Polling.

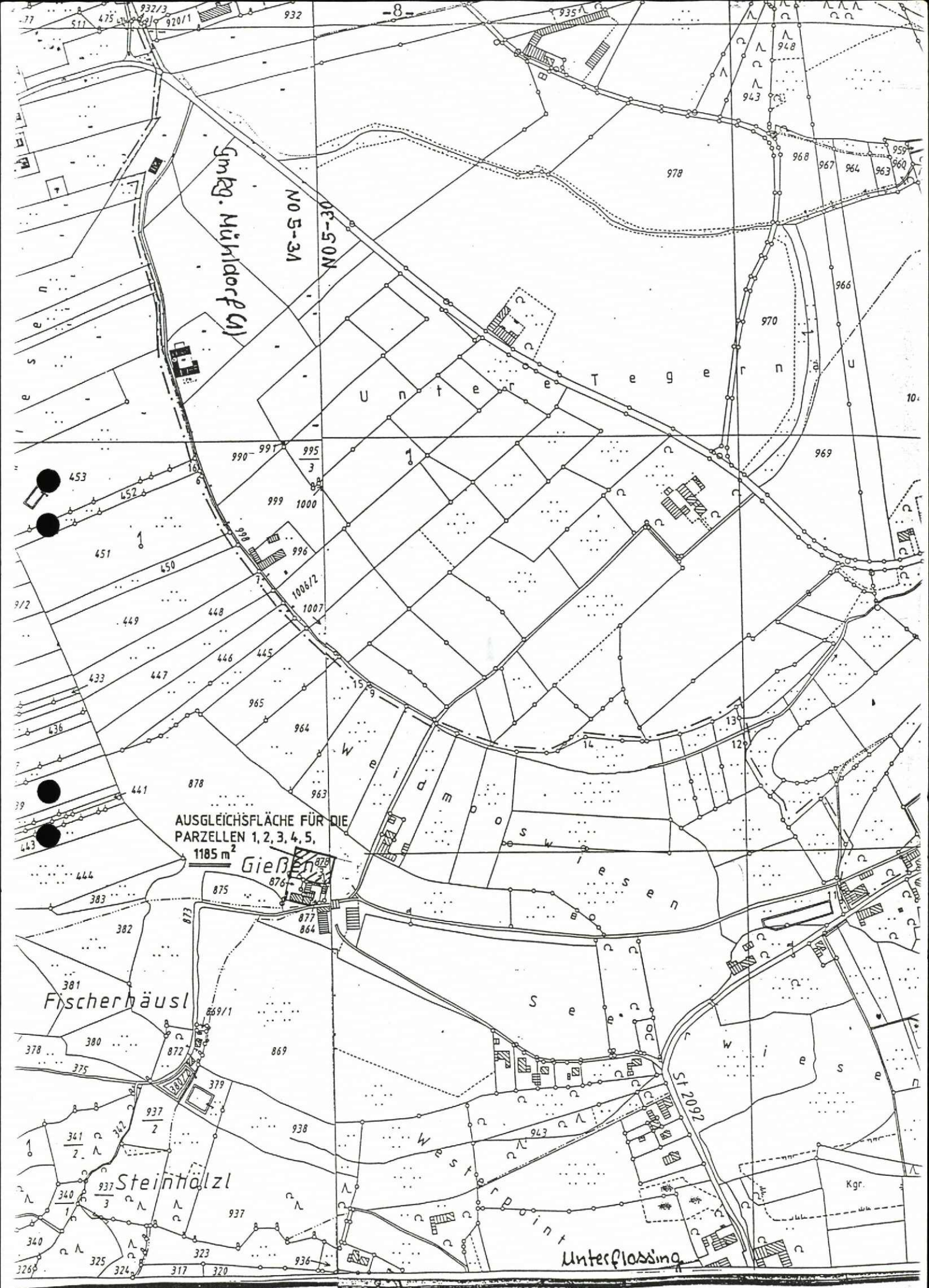
Bebaungsplan „Dorfgebiet Unterflossing“

Grundstücks- Parzellen- Nummerierung	Grundstücks- größe ca. m ²	Größe der Ausgleichsflä- che Faktor 0,3 (ca. m ²)	Bereitstellung der Ausgleichsfläche Fläche (m ²) Fl.Nr.
1	810	243	Gesamtfläche 1185 m ² auf Fl. Nr. 878
2	770	231	
3	788	237	
4	800	240	
5	780	234	Fläche 237 auf Fl.Nr. 946/2
6	790	237	

Ausgleichsflächendarstellung siehe Seiten 8 u. 9

8. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Polling nicht bekannt.



MD	
0,35	0,6
0	

AUSGLEICHSLÄCHE FÜR
PARZELLE 6
237 m²



Bekanntmachung *)

über einen ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

I.

Der ☐ Stadtrat ☐ Marktgemeinderat ☒ Gemeinderat ☐ _____

der/des ☒ Gemeinde Polling _____ hat am 18.04.2002

für das Gebiet ☒ Dorfgebiet Unterflossing BA I Nord _____

einen ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

☐ ist von der / vom _____
(Genehmigungsbehörde)

mit Schreiben vom _____ Nr. _____
genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

☐ gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

☒ bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i. d. F. vom 18.04.2002 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung

☒ im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1
84570 Polling

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

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

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

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

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

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

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

☐ Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.



Gemeinde Polling

Stadt – Marktgemeinde – Gemeinde

Polling, 13.05.2002

Ort, Datum

Liebl

Unterschrift, Dienstbezeichnung 1. Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 14.05.02

Der ☐ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

Abgenommen am 24.06.02

ist somit am _____ in Kraft getreten.

Polling 24.06.2002 Verwaltungsgemeinschaft Polling

Ort, Datum

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung