

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Dorfgebiet Unterflossing BA I'

Rechtsgrundlagen:
 Die Gemeinde Polling erlasst aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese vereinfachte 1. Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

- A. Planzeichen als Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 Bau GB
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 Bau NVO
 - Firstrichtung vorgeschlagen (Firstrichtung frei wählbar)
 - öffentlicher Fußweg (F) mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
 - Eigentümernweg (EW) mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 6 Bau GB
 - private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungs- und vorgeschlagener Garagenzufahrt
 - Zufahrten zu den Parzellen über öffentliche Grünfläche und über öffentlichen Fußweg
 - öffentliche Grünflächen mit Angabe der Breite in Metern
 - vorgeschlagene Standorte von zu pflanzenden Bäumen (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
 - zwingend vorgeschriebene lockere Streubestpflanzung oder zu pflanzende freiwachsende Sträucher (Interpretive Bepflanzung) mit Angabe der Grünstufenbreite in Metern (auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
 - Freizuhaltenen Sichtflächen mit Angabe der Sichtweite in Metern § 9 Abs. 7 Bau GB
 - in diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Einbauung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig
 - anbaufähige Zone, mit Angabe der anbaufähigen Zone in Metern
 - Wasserfläche (Bochverlauf)

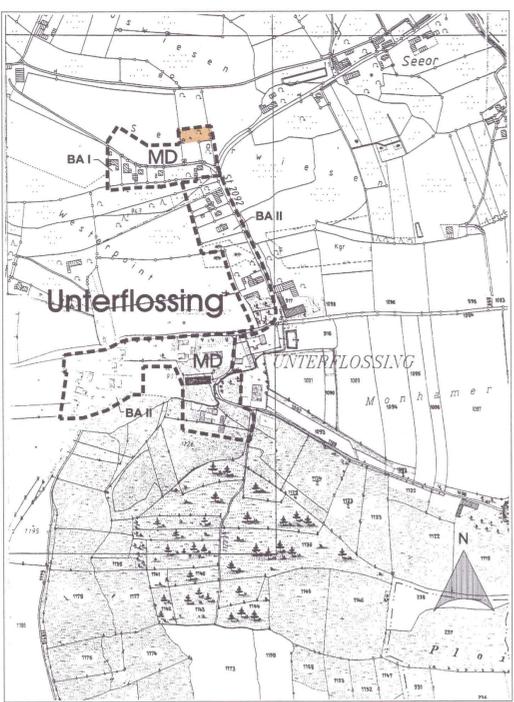
- B. Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- MD Dorfgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB u. § 4 Bau NVO
 Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienhäuser, je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Unzulässig Reihen- und Doppelhäuser.
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35 § 19 Bau NVO
 - GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6 § 20 Bau NVO
 - O offene Bauweise § 22 Abs. 2 Bau NVO
 - E max. Erdgeschöß
 - E+D max. Erdgeschöß mit ausgebautem Dachgeschöß oder Erdgeschöß
 - Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe, taufseitig gemessen. § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO
 - Wandhöhe bei E max. 3,00 m
 - 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 E+D 28 - 35 Grad bei Erdgeschößig 28 - 35 Grad
 - Dachdeckung In naturrotten Ziegeln oder Dachsteinen.
 - Dachaufbauten Dachgauben 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 u. 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 werden. 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.
 - Parzelle 6.1 Auf Parzelle 6.1 ist keine Wohnbebauung zulässig.

- C. Weitere Festsetzungen**
- Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 Bau GB
 Für die kleinräumigen Gartenstrukturen bei den Neubaufächern wird besonders empfohlen mit 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 Baumarten für die Leitpflanzen auszuwählen.
 Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen in den Parzellen, wird die Empfehlung ausgesprochen, mit schwachwachsenden Obstbäumen und üblichen heimischen Gartenkeimlingen die Gestaltung zu betreiben.
 Pflanzliste:
 Obstbäume (mögl. alle Sorten) als Halbstamm: **SORBUS DOMESTICA** - Speierling
BETULA CARPINIFOLIA - Feldulme
SCORBUS TORMINALIS - Esbäbere
HIPPOPHAE RHAMNOIDES - Sanddorn
AMELANCHIER OVATA - Gemeine Felsenbirne
 Sträucher: **BETULA PENDULA** - Birk
FRAXINUS EXCELSIOR - Esche
CORYLUS AVELLANA - Haselnuss
CRATAEGUS SPEC. - Weissdorn
- Ortsrandbegrenzung:**
 Ausführung als lockere Streubestpflanzung mit heimischen Obstbäumen oder freiwachsenden Sträuchern.
 Empfohlene Sträucher für die zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträucher:
LIGUSTRUM VULGARE - Liguster **CORNUS SANGUINEA** - Hartfistel
VIBURNUM LANTANA - Schneebal **CORNUS MAS** - Kornelkirsche
 Ausführung als zweireihige Strauchhecke bei den zwingend vorgeschriebenen zu pflanzenden Sträuchern.
- Einfriedungen und Grundstücksgestaltung** Art. 98 Abs. 1.4 Bay BO
 Entlang der Straßen und Fußwege sind die Zäune und Einfriedungen 50 cm von der Grundstücksgrenze festzusetzen. 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 Holzlaten auszuführen. Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung; mit Hinterpflanzung).
- Vorplätze** Art. 98 Abs. 1.3 Bay BO
 Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig.
 Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
 Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wasser- durchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rautenlage
- 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 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- freisetzungsvorordnung (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 Bauantrag schriftlich zu bestätigen.
 Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedächte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach den Maßgaben des ATV-DIN-Normenbuches M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

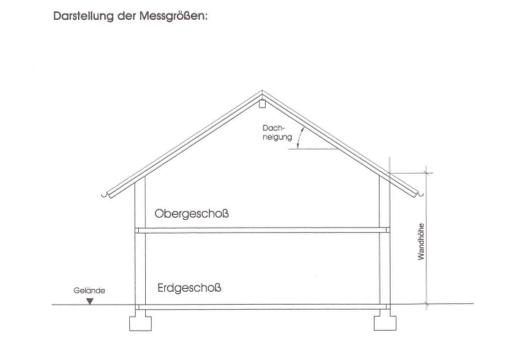
- D. Planzeichen als Hinweise**
- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
 - Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenzen)
 - best. Gebäude mit Hausnummer
 - vorgeschlagener Baukörper
 - Nummerierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
 - vorgeschlagener Garagenstandort
 - Maßangabe in Metern
 - Flurstücknummern von bestehenden Grundstücken
 - bestehende Bäume und Sträucher

- E. Sonstige Hinweise**
- Die neu zu erstellenden Elektro-Verteilerschrank sind soweit möglich in die Zaunzäune zu integrieren.
 Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die auch 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 Geruchsbelastungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähdreschen an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschafslünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelastungen auftreten. Auf Grund der Daueremissionen 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 durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
 Maßnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

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 Rankepflanzen begrünt werden.
 Zusätzliche private Stellplätze auf dem Baugrundstück, die an der unter Ziff. A bereits festgesetzten privaten Stellplatzflächen werden empfohlen.
 Die Verteiler- und Hausanschlüsse der Isar-Amper-Netze 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, sind diese in wasser- undurchlässigen Beton (wu-Beton) als sogenannte 'weiße Wanne' auszubilden.



Verfahrensvermerke:

- 1. Änderungsbeschluss:**
 Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom **2.1.05** die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am **02.01.05** öffentlich bekannt gemacht.
 Polling, den **2.8.05**
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**
 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **2.4.05** bis einschließlich **2.7.05** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umwidmung abgesehen wird.
 Polling, den **2.9.05**
- 3. Beteiligung der Behörden:**
 Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **2.4.05** bis einschließlich **2.7.05** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Polling, den **2.9.05**
- 4. Satzungsbeschluss:**
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **2.1.05** den Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.05.05** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Polling, den **0.3.05**
- 5. Bekanntmachung:**
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte öffentlich durch Aushang am **01.06.05**. 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 Rechtswirksamkeit des § 4 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 **0.2.05**

Bebauungsplan 'DORFGEBIET UNTERFLOSSING BA I Nord'

1. Vereinfachte Änderung

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

Ort, Datum: Taufkirchen, den 12.05.2005

Entwurf: **Andreas Zellhuber**
 Architekt Dipl.-Ing. FH
 Lindenstraße 1
 84326 Taufkirchen
 Tel. (0 87 27) 91 03 72
 Fax (0 87 27) 91 03 73

ARCHEKTURBÜRO
A. ZELLHUBER

Bekanntmachung

Beschluss über die Änderung eines Bebauungsplanes als Satzung

(§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch -Bekanntmachung-)

Der **Gemeinderat der Gemeinde Polling** hat in seiner Sitzung am 21.07.2005 die Änderung des Bebauungsplanes für das **Dorfgebiet Unterflossing BA I Nord i.d.F. vom 12.05.2005** als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15, während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über den 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 dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der **Gemeinde** unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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, 29.07.2005



Gemeinde Polling


Liebl, 1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 01. Aug. 2005

Abgenommen am: 05. Sep. 2005

Polling, 05.09.2005
Ort, Datum

Verwaltungsgemeinschaft Polling
Unterschrift

B 5

Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA I“

1. Vereinfachte Änderung

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

Begründung

Vorhabensträger:

Entwurf:

Polling, den 12.05.2005

Taufkirchen, den 12.05.2005
Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 1
84326 Taufkirchen




.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister


.....

Dem Wunsch des Anliegers vom Grundstück Fl.Nr. 946 Gmkg. Flossing, den vom 18.04.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterflossing BA I“ zu ändern, wurde vom Gemeinderat von Polling stattgegeben.

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

Geltungsbereich
Baugrenze
Eigentümerweg
Art und Maß der baulichen Nutzung
Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 1 BNat Sch G 2002)
Wegen der geringfügigen Änderung ist keine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich..

Umweltprüfung: Wegen der Geringfügigkeit ist keine Umweltprüfung erforderlich.