



# Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Oberflossing'

**Rechtsgrundlagen:**  
Die Gemeinde Polling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. Sept. 2016 (BGBl. I, S. 2079) sowie des Art 91 Abs. 3, Art. 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) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

- A. Planzeichen als Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze: Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauUV darf durch Vorächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.
  - Straßenverkehrsflächen: Angabe der Ausbaubreite in Metern
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Pflanzung einer Alle mit Bäumen I. Ordnung
  - Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen
  - Bestehende zu erhaltende Hecke
  - Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern: In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Befestigung, Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig.
  - Baubeschränkungszonen wegen 110 kV-Elektroleitung
  - Leitungsschutzzone wegen 110 kV-Elektroleitung
  - Zulässige Stellplätze für Busse und PKWs
  - Notwendiger Bodenabtrag bei Stellplatznutzung für Busse und PKWs auf max. 402,00 m³/m³

- B. Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung: Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind zulässig
- GE** Gewerbegebiet
- Im Gewerbegebiet sind Wohnungen unzulässig. Beteilungen hiervon sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu 2 Wohnungen je Baugrundstück für Aufsicht- und Betriebszwecke sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen bei Ausschöpfung der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, für die nicht zum Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärm- und Beurteilungsvorgaben sind dabei die TA Lärm heranzuziehen. Die zwei erlaubten Wohneinheiten (bsp. Betriebsleiter-Wohnungen) sind ausschließlich dem Gewerbebetrieb zuzuordnen. Die Wohneinheiten müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sein.
- Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
- Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (- 4. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Holzmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- GRZ** max. zulässige Grundflächenzahl 0,6  
**GFZ** max. zulässige Geschossflächenzahl 1,2  
**O** offene Bauweise
- Höhenfestlegungen** Die Dachdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf max. 1,20 m, bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO max. 0,30 m über der Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.  
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.
- Wandhöhe** max. 10,50 m für alle Gebäude mit Ausnahme von freistehenden Wohngebäuden. Für freistehende Wohngebäude gilt eine max. Wandhöhe von 6,30m.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Dachform** Satteldächer, Pultdächer, Zeltdächer  
**Dacheinschnitte u. Dachaufbauten** sind nicht zulässig  
**Dachneigung** 8 - 25 Grad  
**Dachdeckung** Ziegel oder Dachsteine; Weichplatten in Faserzement oder Metall; Blechdeckungen beschichtet oder lackiert; Glasdeckungen; begrünte Dächer (Grasdächer)

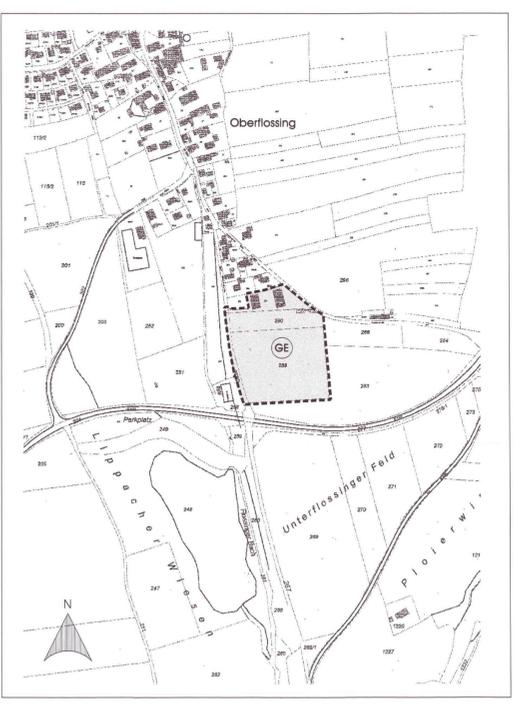
- Abstandsflächenregelung** Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke** Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.100 m².
- Flächen für Lagerplätze, Kfz-Stellplätze, Garagen u. Nebenanlagen n. § 14 BauNVO** Lagerplätze, Kfz-Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig.
- Versorgungsmedien** Die Versorgungsmedien sind unterirdisch auszuführen.
- Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** Haus- und Betriebsabwasser sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- Niederschlagswasser** Das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Fahr- und Dachflächen ist nach den Vorgaben des AV-DWK-Arbeitsblattes A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' zu versickern. Mit dem Bauantrag ist auch ein entsprechender Entwässerungsplan mit Erläuterungen einzureichen.
- Werbeanlagen** Die Größe der Werbeanlage wird über Einzelbaugenehmigung geregelt. Zugelassen sind 4 Fahnenmasten mit einer Höhe von 7,0 m. Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schiffen, sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen die in die freie Landschaft wirken. Hierzu zählen insbesondere beleuchtete bzw. selbstleuchtende Werbeanlagen.
- Immissionsschutz/Schallleistungspegel in den Gewerbegebiets-Teilflächen GE1 - GE4**  
GE 1 (Fl.-Nr. 291): 64 dB(A)²/m² zur Tagzeit, 46 dB(A)²/m² zur Nachtzeit  
GE 2 (Fl.-Nr. 290 und 289 nord. Straße): 58 dB(A)²/m² zur Tagzeit, 46 dB(A)²/m² zur Nachtzeit  
GE 3 (Fl.-Nr. 289 süd. Straße bis Baubeschränkungszone): 61 dB(A)²/m² zur Tagzeit, 49 dB(A)²/m² zur Nachtzeit  
GE 4 (Fl.-Nr. 289 im Bereich Baubeschränkungszone): 65 dB(A)²/m² zur Tagzeit, 53 dB(A)²/m² zur Nachtzeit
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Bauwerber mittels Lärmgutachten nachzuweisen sein Betrieb bzw. sein Gelände die flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten wird, sofern dies von der Baugenehmigungsbehörde gefordert wird.
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im gesamten Gewerbegebiet sind bereits im Vorfeld des eigentlichen Vorhabens Sanierungs- und Befunduntersuchungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen zu lassen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden wenn vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Situation abgeklärt ist und eine schriftliche Freigabe vorliegt.
- Klären der archäologischen Situation (Sondagen, Befunde)**

- C. Weitere Festsetzungen**
- Grünordnung**
- Pflanzfestsetzungen:** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegen - zu begrünen.  
Je 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Bäumen 1 Laubbäum I. Ordnung gem. Artenverwendungsliste oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.
- Pflanzstärke:** Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14-16 cm  
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12-14 cm
- Begrünung der Stellplätze:** Außerhalb der Baubeschränkungszone: Überstellung der Stellplätze mit Laubbäumen I. Ordnung (1 Baum/m² Stellplätze).  
Innerhalb der Baubeschränkungszone: Eingrünung der Stellplätze mit Sträuchern (je angefangene 3 m² Stellplatzfläche 1m² Strauchpflanzung)
- Entlang der Erschließungsstraße ist eine Alle mit Laubbäumen I. Ordnung (Acer platanoides) zu pflanzen. Da die Lage der Zufahrten noch nicht bekannt ist, erfolgt die Darstellung der Baumstandorte im Maßnahmenplan ohne Lagerfestsetzung.
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind die Grundstücksgrenzen beidseits mit einer geschlossenen, je Grundstückskante mindestens 3 m breiten Hecke aus Bäumen I. Ordnung und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen (Gesamtbreite der Hecke mind. 6 m).  
Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, aus dem der Standort der zu pflanzenden Bäume und Sträucher hervorgeht.
- Die Pflanzung entlang der Grenzen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft erfolgt zu 100 % gemäß Artenverwendungsliste. Unterhalb der Freileitung ist sie auf eine Höhe von 3 m zu beschränken. In diesem Bereich ist regelmäßig ein Auf-den-Stock-setzen der Hecke durchzuführen. Weiterhin sind hier Buch-Weide (Salix fragilis) und Korb-Weide (Salix viminalis) als Kopfweiden in die Pflanzung zu integrieren.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.  
Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzzeit nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
- Die fertiggestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei dem zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18922 erfolgen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu landschaftlicher Nutzfläche zu beachten.  
Die Hecke entlang der Böschung von Flurstück 290 ist zu erhalten.
- Einfriedigungen** Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:  
- freiwachsenden Hecken  
- Gehölzgruppen oder -reihen  
- durchsichtigen, max. 2 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu berücken sind  
- geschichteten Hecken  
Es sind ausschließlich Laubgehölze als Heckenpflanzung zulässig. Zaunfundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen. Stützmauern zum angrenzenden Gelände sind zur Gewährleistung der Wandbewegungen von Terraten nicht zulässig.
- Zuwege und Stellplätze** Zuwege und Stellplätze sind mit wasserdruchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schottersteinen, Rasengittersteinen, Fugengittersteinen) zu befestigen. Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rautenlage ist nicht zulässig. Stellplätze für Busse und PKWs unter der 110 kV - Elektroleitungs-Baubeschränkungszone dürfen auch befestigt und asphaltiert werden.

- D. Planzeichen als Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksummen von bestehenden Grundstücken
  - best. Gebäude mit Hausnummer
  - Höhenschichtlinie best. Gelände
  - best. Böschung
  - Maßangabe in Metern
  - Achse 110 kV-Elektroleitung
  - Stahlgittermast - 110 kV-Elektroleitung
  - best. Niederspannungs-Erdkabel der E.ON Bayern
- E. Sonstige Hinweise**
- Kartengrundlage** Amtliches Katasterblatt 1:1000 Vermessungsamt Mühldorf
- Maßnahme** Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bau- u. Befestigungsbeschränkungen in Schutzzonebereichen der E.ON Bayern AG** Bei Bau- und Befestigungsarbeiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH Dachau vorzunehmen. Außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBGA), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen. Alle Pläne für Bau- und Befestigungsvorhaben jeder Art in Schutzzonebereichen sind der E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Schutzbereiche bei Niederspannungskabeln der E.ON Bayern AG** Beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse
- Schutzbereiche bei 20 kV-Kabeln der E.ON Bayern AG** Beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse
- Landwirtschaftliche Immissionen** Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zweifelsfrei auftretenden Lärm- und Geruchsbelastungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähhäckeln an Wochenenden. Durch das Ausbringen von Landwirtschafsmüngen können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelastungen auftreten. Auf Grund der Dauerveratbarung sind diese Einwirkungen als örtlich hinzunehmen.
- Agenda 21** Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:  
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen  
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen  
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Brand- und Katastrophenschutz** Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstiegs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein.
- Erschließungsanlagen** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Freistichungen** Frei wählbar
- Alliasten** Alliasten sind der Gemeinde Polling nicht bekannt.
- Stellplätze, Zufahrten** Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Hinweis zum Lärmschutz** Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmwirkungen im und vom Bebauungsplangebiet kann dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Kottmarer vom 29.08.2006 Nr. 2913/0/2006-PT entnommen werden. Das Gutachten der schalltechnischen Untersuchung liegt bei der Gemeinde Polling im Rathaus auf.
- Begrünung** Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen begrünt werden.

- F. Empfehlungen**
- Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind wünschenswert. Form und Anbringung sind der Gebäudegestaltung anzupassen.
- Die Decken von Tiefgaragen sind mind. 0,60 m unter Geländehöhe abzusenken, mit entsprechender starker Oberbodenschicht zu bedecken und standortgemäß zu begrünen. Pflanzmöglichkeiten für Großbäume sind zu schaffen.
- Die zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschränke des Stromversorgers sollen wenn möglich in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
- Eine Begrünung von Gebäudewänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden ist empfehlenswert. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste sinnvoll. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von <15° sollten eine extensive Dachbegrünung erhalten.
- Die Beleuchtung im Außenbereich soll mit Naturdampf-Niederdrucklampen ausgeführt werden. Diese sind energiesparend und insektenfreundlich. Die gesamte Energie dieser Lampen wird im Gelbbereich bei etwa 590 Nanometern ausgestrahlt und verlockt nur sehr wenige Insekten zum tödlichen Flug.

## Übersichtslageplan M. 1 : 5.000



- Artenverwendungslisten:**
- Bäume:** Eiche (Ahus glauca), Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata), Horn-Buche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Wilde Birne (Pyrus pyrastra), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Silber-Eiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Weide (Salix L.), Mehl-Beere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Birke (Betula pendula), Obstbäume Hochstamm (bewährte u. standortgerechte Sorten)
- Sträucher:** Hartweid (Cornus sanguinea), Zwei- u. eilgriffliger Weidorn (Crataegus laevigata bzw. C. monogyna), Pfaffenröhren (Eonymus europaeus), Wildrose (A. Rosa spec.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wälgler Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Rote Heckkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenrose (Rosa canina), Weiden (Salix L. S.)
- Extensive Dachbegrünung:** Fetthenne (Sedum spec.), Lauch (Allium spec.), Thymian (Thymus serpyllum), Schillekraut (Koeleria pyramidata), Dachwurz (Sempervivum spec.), Kl. Habichtskraut (Hieracium pilosella), Ringelgräser (Poa spec.) u. a.
- Rank- und Kletterpflanzen:** Nord/Windostexponierte Lagen: Efeu (Hedera helix), Jellingsteinliebhaber (Lonicera l. A.), Weidenröschen (Clematis l. A.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Süd/Südwestexponierte Lagen:** Rosen (Rosa spec.), Wilder Wein (Parthenocissus l. A.), Blauregen (Wisteria sinensis)
- Saatgutliste: (für die Ausbringung von Magerwiesen)** Anthoxanthum odoratum - Ruchgras, Arrhenatherum elatius - Glattfahler, Festuca rubra rubra - Rotchwingel, Festuca pratensis - Wiesenschwingel, Poa pratensis - Wiesenfensgras, Achillea millefolium - Schafräule, Plantago lanceolata - Spitzwegerich, Centaurea jacea - Wiesenflockenblume, Salvia pratensis - Wiesenlabiell, Galium mollugo - Wiesenlabkraut  
30% Einjährige (Hof)er zur Etablierung bodenständiger Arten

## Verfahrensvermerke:

1. **Änderungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 15.01.09 ... die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde dem ... ersichtlich bekannt gemacht.  
Polling, den 28.01.09
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Der befohlenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.02.09 ... bis einschließlich ... 09.03.09 ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird.  
Polling, den 16.03.09
3. **Beteiligung der Behörden:**  
Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ... 04.03.09 ... bis einschließlich ... 03.03.09 ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Polling, den 16.03.09
4. **Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.09 ... den Bebauungsplan/ die Bebauungsänderung in der Fassung vom ... 19.03.09 ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Polling, den 24.03.09
5. **Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am ... 23.03.09 ... Der Bebauungsplan/ die Bebauungsänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienststellen in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedem Amtsinhalt 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 28.03.09

**Bebauungsplan**  
**'GEWERBEGEBIET OBERFLOSSING'**

1. Vereinfachte Änderung

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

---

Ort, Datum: Taufkirchen, den 19.01.2009

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