

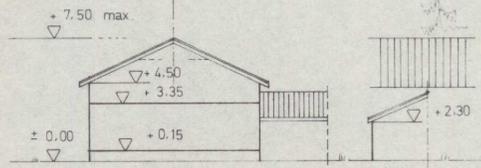
BEBAUUNGSPLAN FLOSSING-NORD

der Gemeinde POLLING

a) Erweiterung um 4 Parzellen
des mit Bescheid des LANDRATSAMTES MÜHLDORF vom 16.5.73 Nr. 2-3 BV 610-2 genehmigten Bebauungsplanes.

b) Ergänzung des Gehweges an der best. Straße Gweng-Flossing

c) Änderung der Bebauungshöchstgr. für die Parzellen 29 / 30 (von II auf I+D)



HÖCHSTGRENZEN (vertikal) DER BEBAUUNG FÜR DIE PARZELLEN 29 - 34 ANSONSTEN GELTEN DIE „WEITEREN FESTS.“ (siehe rechts)



Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Polling
Ortsteil : Oberflossing - Nord

Die Gemeinde Polling erläßt auf Grund der §§ 2 und 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 und 5 BaySt. i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) der BauNV i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber.S. 11) und Art. 23 GG i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599) den Bebauungsplan Oberflossing Nord- Erweiterung - in der Fassung vom 30.10.1975 als Satzung.
Der Bebauungsplan und die Begründung des Bebauungsplanes sind Bestandteil dieser Satzung.

1. Zeichenerklärung :

A) für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	zwingend Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss (Kniestock)
	zwingend 2-geschoßig
	Garagen
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Sichtdreiecke
	verbindliche Firstrichtung
	geplante Gebäude

Weitere Festsetzungen :

- Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNV festgesetzt. (WA)
- Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNV Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 zulässig bei I u. I+D
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 22 und 26° vorzuschreiben.
- Für Garagen sind Flachdächer anzuordnen. Parzellen 31-34 50° 22-26°.
- Einfriedigungen sind als Baggerzaun mit Hinterpflanzung zu erstellen. Die Höhe darf 1,00 m von der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Soweit seitliche Baugrenzen nicht festgesetzt sind, sind die Art. 6 und 7 BaySt. anzuwenden. Garagen dürfen, soweit im Bebauungsplan vorgesehen, an die Grenze gebaut werden.
- Ausserhalb der mit Baulinien und Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNV nicht errichtet werden.
- Die Sichtdreiecke der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen sind von Hochbauten, Bepflanzungen aller Art, Haufen und Stapeln, wenn sie eine grössere Höhe als 1,00 m über Strassenoberkante erreichen, freizuhalten.
- Die maximale Sockelhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Sparrenlage darf bei erdgeschossigen Gebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten. Die Anordnung von Kniestöcken ist nicht zulässig. - Parzellen 29 - 34 : Kniestöcke zulässig (maximal 1,15 m); der Gebäudesockel darf die Höhe einer Hauseingangsstufe (15 cm) nicht überschreiten.
- Die private Grünfläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nichtheimische Anpflanzungen, wie insbesondere Thujahecken sind unzulässig

B) für die Hinweise :

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Flurstücksnummern
	vorläufige Teilgrundstücksnummer
	Altbebauung (Hauptgebäude)
	Altbebauung (Nebengebäude)

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 17. MAI 1976 bis 21. JUNI 1976 in der Gemeinde Polling öffentlich ausgelegt.

Polling, den
1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1. JULI 1976 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Polling, den 7. JULI 1976
1. Bürgermeister

"Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan "Flossing-Nord" Erweiterung und Änderung mit Verfügung vom 16.12.1976 Nr. 61-610/2 Sg. 40/4 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 7.11.1975 (GVBl. S. 355) genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 7.2.1977
Rambold
Landrat

d) Die Genehmigung wurde am 28. JAN. 1977 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Gemeindekanzlei in Polling, Rathausstr. 16 zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Geschäftsstunden bereit liegt, und dass auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieser Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde Polling geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind (§ 155 a BBauG).

Polling, den 28. JAN. 1977
1. Bürgermeister

Entwurf : Mühldorf, 21.8.1972
Erweiterung : 30.10.1975

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Einge 03.FEB.1977
Nr.

INGENIEURBÜRO NEUMANN, BDB
826 Mühldorf - Mühlbach, Telefon 08631-7450

B e k a n n t m a c h u n g

Betreff: Genehmigung des Bebauungsplanes Flossing-Nord
Erweiterung und Änderung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den vom Gemeinderat der Gemeinde Polling am 01.07.1976 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan zur Erweiterung bzw. Änderung des Baugebietes Flossing Nord mit Schreiben vom 16.12.76 Nr. 61-610/2 unter den folgenden Auflagen genehmigt:

1. Die im Plan dargestellte Grünfläche westlich der Erweiterung ist in einer Tiefe von 6 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinzubeziehen. Sie ist bei den Parzellen Nr. 31-34 als private Grünfläche zeichnerisch und textlich festzusetzen.
2. Die allgemeine private - wie in Auflage 1 beschriebene - Grünfläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nichtheimische Anpflanzung, wie insbesondere Thujenhecken, sind unzulässig.
Diese Auflage ist als Festsetzung zeichnerisch mittels Baumsymbolen und textlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 10 ist für den Erweiterungs- und Änderungsbereich wie folgt zu ändern und zu ergänzen:
Der Gebäudesockel darf die Höhe einer Hauseingangsstufe (15 cm) nicht überschreiten. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist die Höhe des Kniestockes bei E + D - Gebäuden auch unter Nr. 10 der textlichen Festsetzungen auf maximal 1,15 m zu beschränken.
4. Die Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschossflächenzahl - GFZ - ist für den Bereich der Erweiterung bzw. Änderung wie folgt festzusetzen:

GRZ = 0,20

GFZ = 0,30

Der Gemeinderat Polling hat den Auflagen in seiner Sitzung vom 20.01.77 zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeindekanzlei in Polling, Rathausstr. 16 zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Geschäftsstunden bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2221) beim Zustandekommen dieser Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde Polling geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind (§ 155a BBauG).

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
(§ 12 BBauG)

angeheftet: 28.1.1977
abgenommen:



Polling, 28.1.1977
Gemeinde Polling

Reisinger
1. Bürgermeister

3. Es ist damit zu rechnen, dass das Erweiterungsgebiet innerhalb von 2 Jahren bebaut wird.

4a. Das Nettowohnbauland - Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke umfasst	ca. 0,340 ha
Verkehrsflächen bereits vorhanden	-
sonit umfasst das Bruttowohnbauland	<hr/> 0,340 ha

Grün- und Freiflächen sind nicht vorgesehen, damit ergibt sich die Bruttowohnbaufläche ebenfalls zu 0,340 ha

Es ergibt sich eine
Bruttowohnungsdichte von 12 Wohnungen/ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 12 Wohnungen/ha Nettowohnbauland

D. Bodenordnende Massnahmen

Zur Durchführung einer ordnungsgemässen Bebauung ist eine Grenzfestlegung (Vermessung) erforderlich.

E. Erschliessung

1. Das Erweiterungsgebiet ist durch die bereits bestehenden Siedlungsstrassen angeschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.
Der Anschluss ist sofort möglich.
3. Abwässer werden durch den bestehenden Abwasserkanal über ein Erdklärbecken, das ausreichend bemessen ist, abgeleitet.
Für Tagwasser sind Sickerschächte anzulegen.
Der Anschluss an die Kanalisation ist sofort möglich.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr der Gemeinde.
6. Die Kosten für Wasser und Kanal werden nach der Satzung der Gemeinde Polling abgerechnet.

7. Die Erschliessungskosten für Strasse und Grunderwerb werden mit 30 % von der Gemeinde Polling übernommen.
8. Alle übrigen Punkte sind durch das erste Anhörverfahren geklärt.

Mühdorf, d. 30.10.1975
Ing.-Büro Neumann

Gemeinde Polling, d.

INGENIEURBÜRO NEUMANN, BDB
826 Mühdorf - Mößling, Kiesgrubenstraße 3, Telefon 08631-7450



Landratsamt Mühldorf a. Inn

Az. 61-610/2 Sg. 40/4 Nr.
(Az. und Nr. bitte im Antwortschreiben angeben)

826 Mühldorf a. Inn, 16. 12. 1976
Tel. 76 51 Nebenstelle: 77
Zimmer-Nr.: 125

Landratsamt 826 Mühldorf a. Inn, Postfach 409

An die

Gemeinde

8261 Polling

L J

Bauleitplanung;
Bebauungsplan "Flossing-Nord" -Erweiterung und Änderung-

Anlage: 1 Bebauungsplan alte Fassung mit Begründung
1 Bebauungsplan 4-fach
1 Begründung 4-fach
1 Gemeindeakte Blatt 1 - 23

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Polling am 1. 7. 1976 als
Satzung beschlossene Bebauungsplan zur Erweiterung bzw. Änderung
des Baugebietes "Flossing-Nord" wird gemäß § 11 Bundesbaugesetz
i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz vom
7. November 1975 (GVBl. S. 355) unter den nachfolgend unter Nr.
I angeführten Auflagen

genehmigt.

I.

Auflagen:

- 1.) Die im Plan dargestellte Grünfläche westlich der Erweiterung
ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ganz oder nur
teilweise zumindest entsprechend der nachfolgenden Anmerkung
miteinzubeziehen.

Sie ist als allgemeine (öffentliche) oder westlich der Baugrundstücke Parzellen Nr. 31 bis 34 als private Grünfläche zeichnerisch und textlich festzusetzen.

Anmerkung:

Der Gemeinde wird anheimgestellt, sich für eine Alternative zu entscheiden. Bei einer Ausweisung als private Grünfläche würde es ausreichen, einen Teilbereich in Form eines rd. 6 bis 7 m tiefen Flächenstreifens westlich entlang der Grundstücksgrenzen den vorbezeichneten Parzellen flächenmäßig zuzuschlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dann nach Westen nur auf diesen Teil auszudehnen.

2. Die allgemeine private -wie in Auflage 1 beschriebene- Grünfläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nichtheimische Anpflanzungen, wie insbesondere Thujenhecken, sind unzulässig.
Diese Auflage ist als Festsetzung zeichnerisch mittels Baum-
symbolen und textlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 10 ist für den Erweiterungs-
und Änderungsbereich wie folgt zu ändern und zu ergänzen:
Der Gebäudesockel darf die Höhe einer Hauseingangsstufe (15cm)
nicht überschreiten. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist die
Höhe des Kniestockes bei E + D - Gebäuden auch unter Nr. 10
der textlichen Festsetzungen auf maximal 1,15 m zu beschränken.
4. Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschoßflächenzahl -GFZ-
ist für den Bereich der Erweiterung bzw. Änderung wie folgt
festzusetzen:

GRZ = 0,20

GFZ = 0,30

II.

Die unter Ziffer I angeführten Auflagen werden wie folgt begründet:

- a) Die Auflagen 1 und 2 sind erforderlich, da das Neubaugebiet auf ebenem Gelände nordwestlich über dem Dorfkern liegt und besonders von Westen her einsehbar ist. Die geforderte Bepflanzung mit einem Grüngürtel soll der Einbindung in die Landschaft und der Verbesserung des Ortsbildes dienen. Die Herstellung der erforderlichen Eingrünung ist nur durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt.
- b) Die Auflage 3 war erforderlich, da ein 60 cm hoher Sockel verunstaltend wirkt. Aufgrund der Gegebenheiten (Gelände, Grundwasserstand) ist das vorgesehene Maß nicht zwingend. Die Schnittzeichnungen, auf dem Bebauungsplan unter c), sind entsprechend zu korrigieren.
- c) Die Auflage 4 soll sicherstellen, daß für das Wohngebiet in überwiegend landwirtschaftlich orientierter Umgebung zwar ein reichlich bemessenes Nutzungsmaß gegeben ist, wegen der großzügigen Baugrenzen ist jedoch das im Bebauungsplan angegebene Nutzungsmaß (GRZ 0,4 ; GFZ 0,5) zu hoch.

Die in Ziffer I angeführten Auflagen sind vor der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch entsprechenden Beschluß des Gemeinderats auszuführen. Anschließend ist der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen.

Diese öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen, in die Bekanntmachung ist außer Ort und Zeit der Auslegung auch der Text der Auflagen mit aufzunehmen. Die Frist für die Auslegung ist so festzusetzen, daß der Bebauungsplan an dem Tag, an dem die Bekanntmachung erfolgt, auch öffentlich ausliegt. Als Auslegungsfrist wird ein Monat empfohlen.

Nach Abschluß der Auslegung sind dem Landratsamt der Bebauungsplan und die Begründung je 4-fach und eine Ablichtung der Bekanntmachung zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen. Eine Ausfertigung des Beschlusses über die Auflagen ist mit vorzulegen. Sollte die Auslegung nicht mehr in diesem Jahr begonnen werden, ist § 12 BBauG neue Fassung unbedingt zu beachten.

Von Seiten des Kreisbauamtes wird gebeten, nach erfolgter Vermessung der in die Bebauungsplan-Erweiterung aufgenommenen Grundstücke und Flur-Nrn. (Parzellen Nr. 31 bis 34) die entsprechenden Veränderungsnachweise mit Eintragung der amtlichen Fl.Nrn. der neugebildeten Teilflächen, der neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern, falls von der Gemeinde bereits bestimmt, dem Kreisbauamt zu übergeben.



Rambold
Landrat