

4. Ä N D E R U N G  
D E S B E B A U U N G S P L A N E S  
O b e r f l o s s i n g N o r d

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf am 30.04.1996  
geändert am 18.07.1996  
geändert am 19.09.1996  
geändert am 19.12.1996

Planverfasser:

Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl.Ing.(FH)  
Lexstraße 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax : 08633/6223

Polling, 30. Dez. 1996

*Liobl*

.....  
1. Bürgermeister  
W. Liobl



.....  
Planverfasser

BP 29 004

Als Grundlage gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oberflossing Nord, genehmigt mit Bescheid vom 16.05.1973; Nr. II/3 BV 610/2 und Oberflossing Nord Erweiterung genehmigt mit Bescheid vom 07.02.1977; Nr. 61-610/2 Sg. 40/4 durch das Landratsamt Mühldorf, ergänzt durch die 2. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die 3. Änderung im Bereich Blumenstraße genehmigt mit Bescheid vom 18.06.1996; Nr. 61-610/2 Sg. 35/4 st durch das Landratsamt Mühldorf.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden durch folgende Festsetzungen erweitert bzw. aktualisiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

DN 22° - 28°

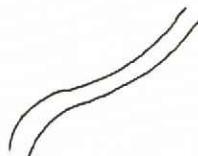
3. Bauweise, Baugrenzen

-----Baugrenzen

←-----> Firstrichtung

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

□□□□ Grenze des räumlichen Geltungsbereich



bestehender Weg wird beibehalten und bildet zgl. die Grundstücksgrenze des nördlichen Grundstückes

G Flächen für Garagen



Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz  
Mindestlänge des Stauraumes = 5,0 m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der ISAR-Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
2. Es muß mit hohen Grundwasserständen im Baugebiet gerechnet werden.  
Keller und Tiefgaragen sind ggf. als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
3. Die für den Bebauungsplan Oberflossing Nord bei Wohnhäusern geltenden Satteldächer sollen nunmehr für den Bereich der Änderung auch für Garagen festgesetzt werden.
4. Bei einer Dachneigung von 28 ° sind Zwerchgiebel und Quergiebel erlaubt. Bei Zwerchgiebeln und Quergiebeln darf jedoch die max. Breite nicht mehr als 25 % der Gebäudelänge betragen. Bei Quergiebeln wird die max. Tiefe mit 1,5 m festgelegt.

C. Hinweise

Planzeichen

----- Vorschlag der Teilung der Grundstücke

-\*- - \* ~\* ~\* Grundstücksgrenzen werden aufgelassen

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßenentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben!  
Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Oberflossing Nord

der Gemeinde Oberneukirchen

4. Änderung

Plangebiet:       Bebauungsplan Oberflossing Nord

Planverfasser:   Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl.Ing. (FH)  
Lexstraße 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax : 08633/6223

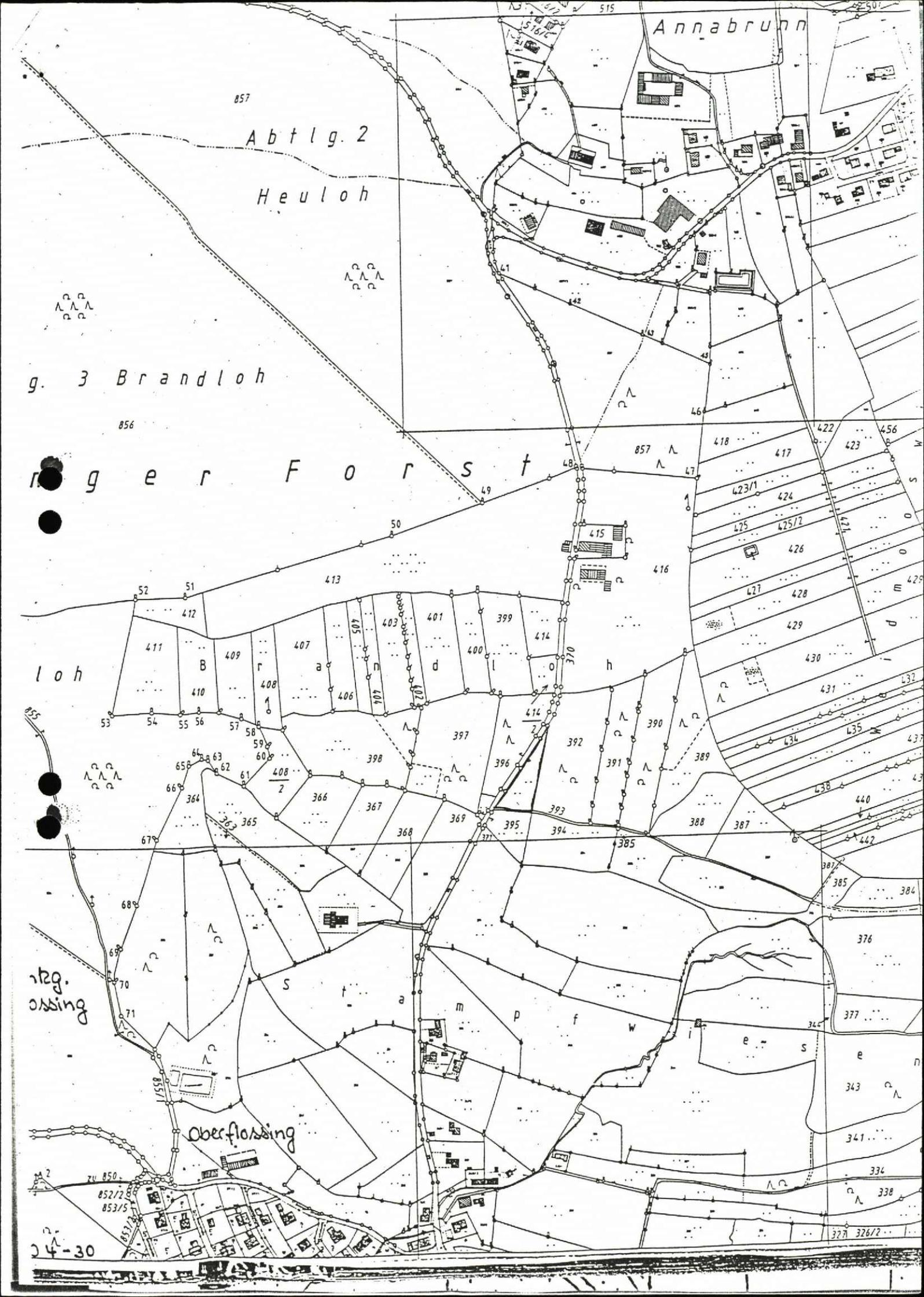
Die Änderung des Bebauungsplanes bzw. Erweiterung um 2 Parzellen erfolgte parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Erschließung des von der 3. Änderung betroffenen Grundstückes durch Straßen-, Wasser- und Kanalanschluß ist gesichert. Die Hausanschlüsse müssen bauseits erstellt werden.

Als Ausgleichsfläche für das Waldgrundstück (Teilbereich) Fl.- Nr. 97 stellt der Besitzer das Grundstück Fl. - Nr. 396 mit einer Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Auf dieser Fläche ist Laubmischwald zu pflanzen. Eine Kopie dieses Bereiches wird der 3. Änderung als Anlage beigelegt.

Es gibt keinerlei Hinweise darauf, daß Verunreinigungen jeglicher Art vorgenommen worden sind. Es bestehen somit keine Verdachtsmomente im Hinblick auf Altlasten.

Der vom Forstamt Mühldorf geforderte Mindestabstand zum Waldrand wurde in der Zeichnung dementsprechend abgeändert.



Annabrunn

857  
Abtlg. 2  
Heuloh

g. 3 Brandloh

856

rger Forst

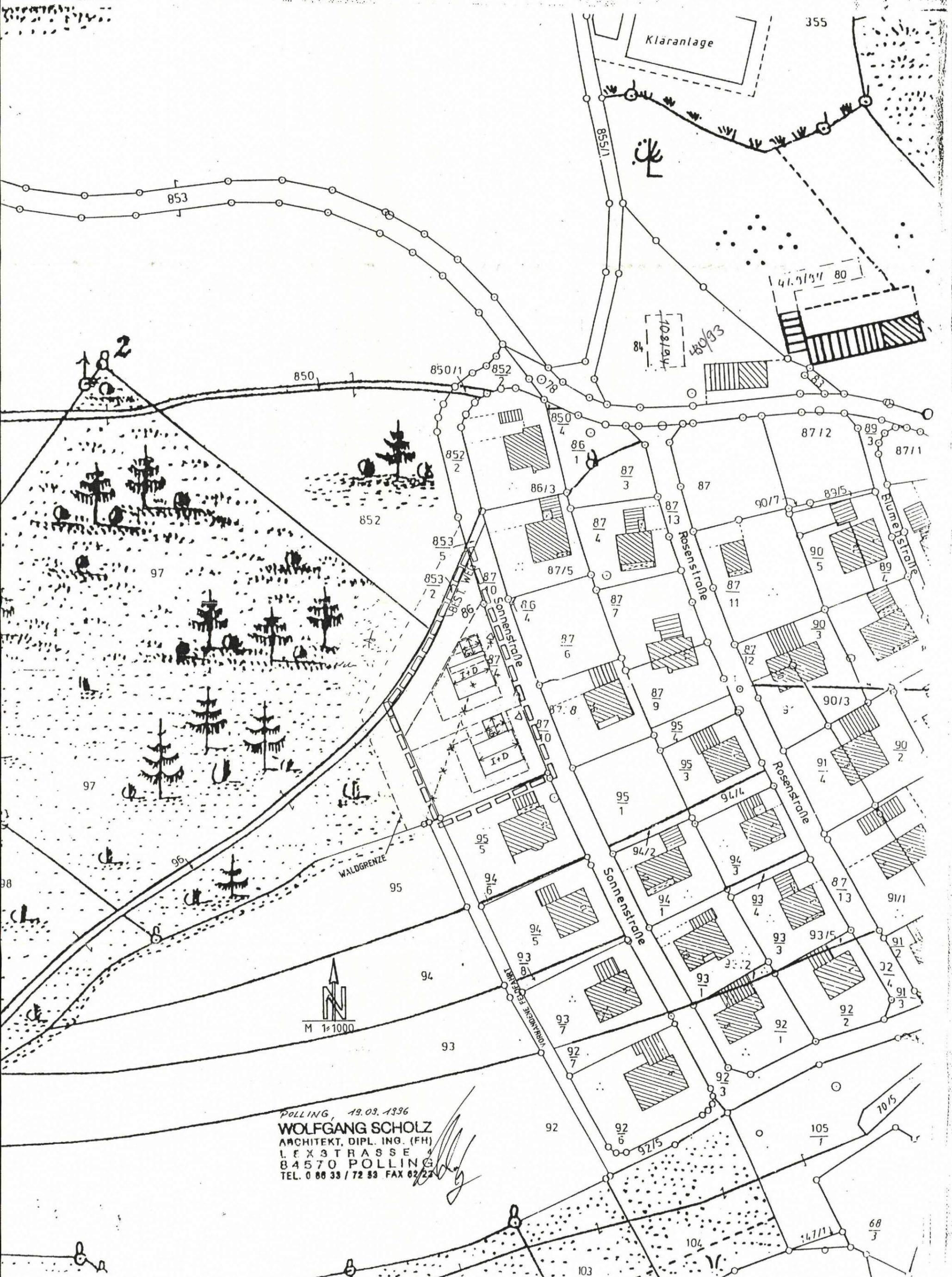
loh

rtg.  
ossing

Oberflossing

24-30

852/2  
853/5  
853/8



POLLING, 19.03.1906  
**WOLFGANG SCHOLZ**  
 ARCHITEKT, DIPL. ING. (FH)  
 LEXSTRASSE  
 84570 POLLING  
 TEL. 0 86 33 / 72 83 FAX 02 23

4. Ä N D E R U N G  
D E S B E B A U U N G S P L A N E S  
O b e r f l o s s i n g N o r d

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf	am	30.04.1996
geändert	am	18.07.1996
geändert	am	19.09.1996
geändert	am	19.12.1996
geändert	am	17.04.1997

Planverfasser:

Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl.Ing.(FH)  
Lexstraße 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax : 08633/6223

Polling, 22. April 1997

  
.....  
1. Bürgermeister  
W. Liebl



Als Grundlage gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oberflossing Nord, genehmigt mit Bescheid vom 16.05.1973; Nr. II/3 BV 610/2 und Oberflossing Nord Erweiterung genehmigt mit Bescheid vom 07.02.1977; Nr. 61-610/2 Sg. 40/4 durch das Landratsamt Mühldorf, ergänzt durch die 2. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die 3. Änderung im Bereich Blumenstraße genehmigt mit Bescheid vom 18.06.1996; Nr. 61-610/2 Sg. 35/4 st durch das Landratsamt Mühldorf.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden durch folgende Festsetzungen erweitert bzw. aktualisiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

DN                      22° - 28°

3. Bauweise, Baugrenzen

-----Baugrenzen

←-----→ Firstrichtung

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

□ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereich



bestehender Weg wird beibehalten und bildet zgl. die Grundstücksgrenze des nördlichen Grundstückes

G                      Flächen für Garagen



Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz  
Mindestlänge des Stauraumes = 5,0 m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der ISAR-Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
2. Es muß mit hohen Grundwasserständen im Baugebiet gerechnet werden.  
Keller und Tiefgaragen sind ggf. als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
3. Die für den Bebauungsplan Oberflossing Nord bei Wohnhäusern geltenden Satteldächer sollen nunmehr für den Bereich der Änderung auch für Garagen festgesetzt werden.
4. Bei einer Dachneigung von  $28^\circ$  sind Zwerchgiebel und Quergiebel erlaubt. Bei Zwerchgiebeln und Quergiebeln darf jedoch die max. Breite nicht mehr als 25 % der Gebäudelänge betragen. Bei Quergiebeln wird die max. Tiefe mit 1,5 m festgelegt.

C. Hinweise

Planzeichen

----- Vorschlag der Teilung der Grundstücke

-\*- - \* - \* - \* - \* Grundstücksgrenzen werden aufgelassen

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßenentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben!  
Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

## D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB)

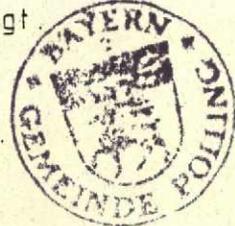
vom **08. Nov. 1996** bis **09. Dez. 1996** im

Rathaus der Gemeinde Polling öffentlich ausgelegt.

Polling, **12. Dez. 1996**

(Siegel)

*Liebl*  
.....Liebl.....  
Bürgermeister



2. Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **19. Dez. 1996** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, **23. Dez. 1996**

(Siegel)

*Liebl*  
.....Liebl.....  
Bürgermeister



3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Polling, **20. Jan. 1997**

(Siegel)

*Liebl*  
.....Liebl.....  
Bürgermeister



4. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigt mit Bescheid vom **10.03.97** Az.: **61-6102, Sg. 3514** daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den **15.09.97**

*Rambold*  
.....  
Rambold, Landrat



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **14. Juli 1997** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab **14. Juli 1997** eingesehen werden.

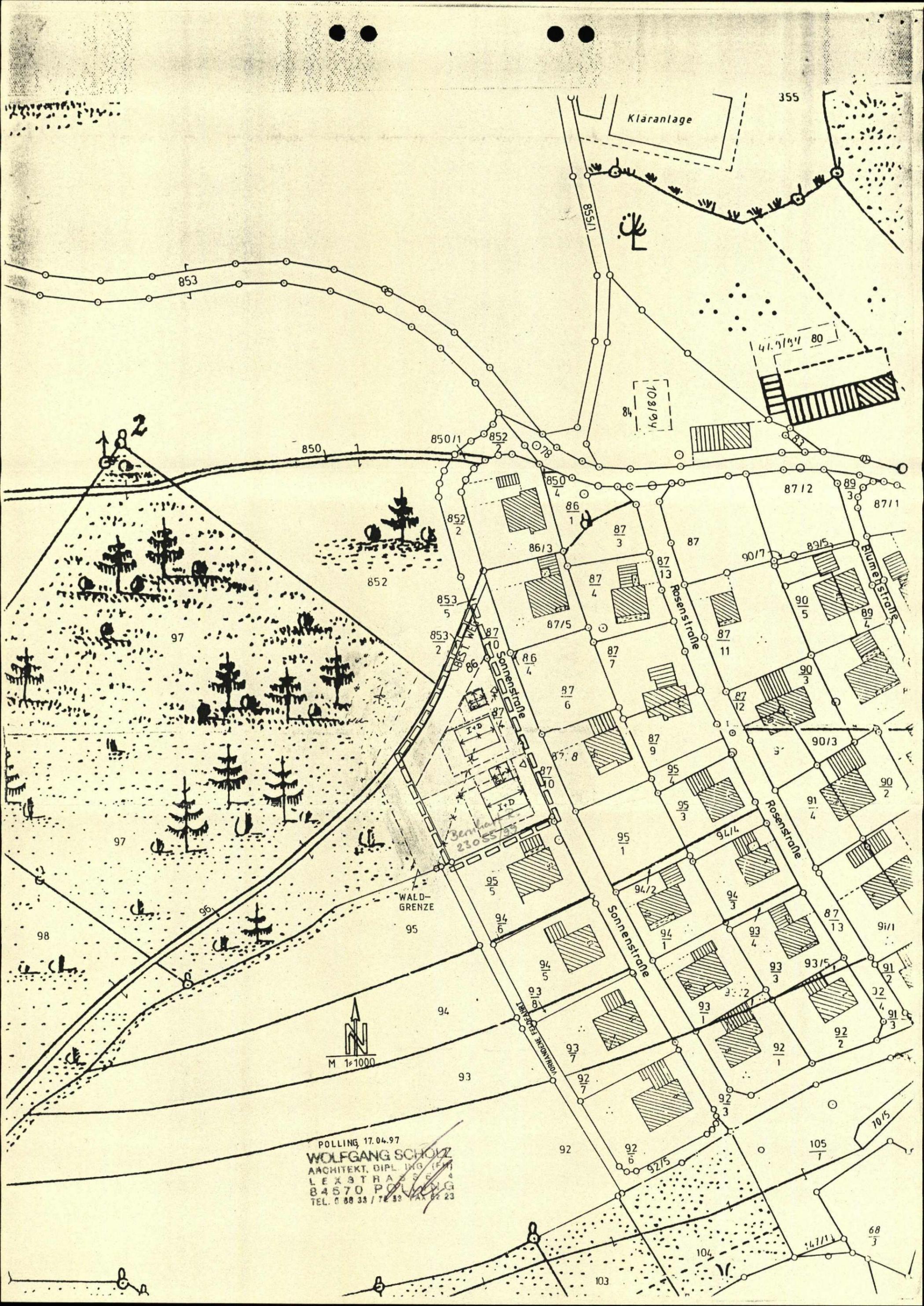
Polling, **14. Juli 1997**

(Siegel)

*Liebl*  
.....Liebl.....  
Bürgermeister







Kläranlage

355

853

850

850/1

852

108/94

41.9/94 80

852/2

850/4

86/1

87/3

87/12

89/3

87/11

852

853/5

86/3

87/4

87/13

90/7

89/5

97

853/2

87/10

86/4

87/7

87/11

90/5

89/4

97

86

87/8

87/6

87/9

95/4

95/3

90/3

90/2

98

96

WALD-GRENZE

95

95/5

94/6

94/1

94/2

94/3

94/4

87/13

91/1



M 1:1000

94

93

96/5

93/5

94/1

93/1

94/2

93/2

94/3

93/3

93/4

93/4

87/13

91/2

POLLING 17.04.97  
WOLFGANG SCHOLZ  
ARCHITEKT, DIPL. ING. (FH)  
LEXSTRASSE 4  
84570 POLLING  
TEL. 0 89 33 / 72 53 FAX 82 23

92

92/5

105/1

70/5

103

104

147/1

68/3

B E G R Ü N D U N G   Z U M   B E B A U U N G S P L A N

Oberflossing Nord

der Gemeinde Polling

4. Änderung

Plangebiet:            Bebauungsplan Oberflossing Nord

Planverfasser:    Wolfgang Scholz  
Architekt, Dipl.Ing. (FH)  
Lexstraße 4  
84570 Polling  
Tel.: 08633/7253  
Fax : 08633/6223

Die Änderung des Bebauungsplanes bzw. Erweiterung um 2 Parzellen erfolgte parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Erschließung des von der 4. Änderung betroffenen Grundstückes durch Straßen-, Wasser- und Kanalanschluß ist gesichert. Die Hausanschlüsse müssen bauseits erstellt werden.

Als Ausgleichsfläche für das Waldgrundstück (Teilbereich) Fl.- Nr. 97 stellt der Besitzer das Grundstück Fl. - Nr. 396 mit einer Fläche von ca. 2000 m2 zur Verfügung.

Auf dieser Fläche ist Laubmischwald zu pflanzen.

Eine Kopie dieses Bereiches wird der 4. Änderung als Anlage beigelegt.

Es gibt keinerlei Hinweise darauf, daß Verunreinigungen jeglicher Art vorgenommen worden sind. Es bestehen somit keine Verdachtsmomente im Hinblick auf Altlasten.

Der vom Forstamt Mühldorf geforderte Mindestabstand zum Waldrand wurde in der Zeichnung dementsprechend abgeändert.

Polling, 22. April 1997

  
.....  
1. Bürgermeister  
W. Liebl



  
.....  
Planverfasser



# LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühldorf a. Inn

**Entwurf**

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 10.03.1997

Landratsamt Mühldorf a. Inn  
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde  
Polling  
84570 Polling

Ihr Schreiben vom: 20.01.1997  
Herr Rudolf

**Bauleitplanung;**  
**4. Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing-Nord" der Gemeinde Polling**  
**hier: Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 19.12.1996  
3 Heftungen Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

## B e s c h e i d :

Die am 19.12.1996 als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing-Nord" (Planfassung vom 30.04.1996 mit Änderungsvermerken vom 18.07.1996, 19.09.1996 und vom 19.12.1996) verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings sind folgende Auflagen und Hinweise geboten:

### Auflagen:

1. Das Planfassungsdatum auf der Planzeichnung ist auf den 19.12.1996 abzuändern. ✓
2. Im Begründungstext ist noch Bezug auf die 3. Änderung genommen. Eine Berichtigung in 4. Änderung hat zu erfolgen. ✓
3. Die bei dem Grundstück Fl.Nr. 852 eingezeichnete Waldgrenze ist zu streichen. ✓

....

4. Die Baugrenze des nördlichen Gebäudes ist zu verändern. An der Nordseite des Hauptbaukörpers ist sie soweit zurückzunehmen, daß zum Waldrand ein Mindestabstand von 15 m eingehalten wird. ✓

Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldeigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 852 (Staatsforstverwaltung) ist eine notariell beglaubigte und dinglich abgesicherte Haftungsausschlußerklärung abzuschließen.

Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit folgender textlicher Festsetzung:

"Bezüglich der Windwurfgefahr des angrenzenden Waldes ist durch eine Haftungsausschlußerklärung eine Haftung des Waldbesitzers auszuschließen.

Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen. Beim Eingabeplan sind diese technischen Maßnahmen aufzuzeigen."

#### Hinweise:

1. Die entsprechenden Formblätter für eine Haftungsausschlußklärung sind beim Forstamt Mühldorf a. Inn erhältlich.
2. Die Ersatzaufforstung ist mit Laubholz durchzuführen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Revierleiter Herr FOI Mayer, Tel. 08633/508900 durchzuführen.
3. Momentan ist die nördliche Parzelle sowie das Waldgrundstück Fl.Nr. 97 im Besitz des gleichen Eigentümers. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse, wäre auch hier eine Absicherung des Waldbesitzers durch eine Haftungsausschlußklärung zu empfehlen.

#### Gründe:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing-Nord" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bei Beachtung der Auflagen den materiell-rechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan erweiterte allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. (vgl. Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 3A genehmigt am 03.03.1997 durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn).

....

Die Auflagen 1 und 2 sind redaktioneller Art und dienen der Rechtsklarheit des Bebauungsplanes.

Die Auflage 3 ist erforderlich, da von Seiten der Staatsforstverwaltung nicht beabsichtigt ist, das Waldgrundstück Fl.Nr. 852 zu roden. Gründe die ein dringendes öffentliches Interesse einer Rodung rechtfertigen, liegen nicht vor. Auch diese Auflage ist redaktioneller Art, sie dient zur Richtigstellung der Planzeichnung.

Die Auflage 4 ist aufgrund des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und aufgrund der Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) veranlaßt. Die im Alternativvorschlag möglichen technischen Maßnahmen am Baukörper könnten durch statische Verstärkungen (z.B. Massivdach) vorgenommen werden.

Zur Beanstandung Anlaß gebende Verfahrensfehler liegen nicht vor.

#### Weiteres Verfahren:

Die Auflagen und Hinweise wirken sich inhaltlich auf den Bebauungsplan aus. Erfüllt die Gemeinde die Auflagen, so ist dies durch Gemeinderatsbeschluß festzustellen und der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ändern. Die Änderung ist auf dem Bebauungsplan bzw. auf der Begründung zu vermerken. ✓

Die Verfahrensvermerke sind noch auf dem Plan anzubringen. ✓

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.

*Hei.*

-S-

Hoch  
Reg.-Rat

*Hei. 14*

in Abdruck an:

II. Sachgebiet 36/2

Herrn Beck  
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 19.12.1996

III. Sachgebiet 36 und 36/4  
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. nach Eing. EB, WV

*ausgel. 13.03.97*

# Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung

~~XX eines Bebauungsplanes XXX~~

– der Änderung eines Bebauungsplanes – <sup>1)</sup>

Der ~~XXXXXX~~ – Gemeinderat

hat am 19. Dezember 1996 für das Gebiet Oberflossing-Nord

~~XXXXXX~~ die Änderung des Bebauungsplanes <sup>1)</sup> – als Sitzung beschlossen. ~~XXXXXX~~ Diese

Änderung des Bebauungsplanes – ~~XXXXXX~~ ist

vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 10.03.97 Nr. 61-610/2

~~XXXXXX~~

~~XXXXXX~~

~~XXXXXX~~

gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ~~XXXXXX~~ nicht beanstandet worden.

~~XXXXXX~~ nicht beanstandet worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus – in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft – <sup>1)</sup> Polling, Monhamer Weg 1,

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

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt ~~XXXXXX~~ die Änderung des Bebauungsplanes – <sup>1)</sup> mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch

(z. B. ~~XXXXXX~~, Anschlag an der Amtstafel)

am <sup>2)</sup> 14.07.97

Abgenommen am 19.08.97

Verwaltungsgemeinschaft Polling

*Köhler VA*  
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 10.07.1997

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Unterschrift

*Liebl*  
1. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

Genehmigungsaufgaben und Hinweise:

## Auflagen:

1. Das Planfassungsdatum auf der Planzeichnung ist auf den 19.12.1996 abzuändern.
2. Im Begründungstext ist noch Bezug auf die 3. Änderung genommen. Eine Berichtigung in 4. Änderung hat zu erfolgen.
3. Die bei dem Grundstück Fl.Nr. 852 eingezeichnete Waldgrenze ist zu streichen.
4. Die Baugrenze des nördlichen Gebäudes ist zu verändern. An der Nordseite des Hauptkörpers ist sie soweit zurückzunehmen, daß zum Waldrand ein Mindestabstand von 15 m eingehalten wird.

Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldeigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 852 (Staatsforstverwaltung) ist eine notariell beglaubigte und dinglich abgesicherte Haftungsausschlußerklärung abzuschließen.

Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit folgender textlicher Festsetzung:

"Bezüglich der Windwurfgefahr des angrenzenden Waldes ist durch eine Haftungsausschlußerklärung eine Haftung des Waldbesitzers auszuschließen.

Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen. Beim Eingabeplan sind diese technischen Maßnahmen aufzuzeigen."

## Hinweise:

1. Die entsprechenden Formblätter für eine Haftungsausschlußerklärung sind beim Forstamt Mühldorf a. Inn erhältlich.
2. Die Ersatzaufforstung ist mit Laubholz durchzuführen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit dem zuständigen Revierleiter Herr FOI Mayer, Tel. 08633/508900 durchzuführen.
3. Momentan ist die nördliche Parzelle sowie das Waldgrundstück Fl.Nr. 97 im Besitz des gleichen Eigentümers. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse, wäre auch hier eine Absicherung des Waldbesitzers durch eine Haftungsausschlußerklärung zu empfehlen.

# LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18  
84453 Mühlendorf a. Inn

**Abdruck**

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühlendorf a. Inn, 10.03.1997

Landratsamt Mühlendorf a. Inn  
Postfach 409, 84446 Mühlendorf a. Inn

Gemeinde  
Polling

84570 Polling

Ihr Schreiben vom: 20.01.1997  
Herr Rudolf

**Bauleitplanung;**  
**4. Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing-Nord" der Gemeinde**  
**Polling**  
**hier: Anzeigeverfahren**

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung  
i.d.F. vom 19.12.1996  
3 Hefungen Verfahrensunterlagen  
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn erläßt folgenden

## B e s c h e i d :

Die am 19.12.1996 als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing-Nord" (Planfassung vom 30.04.1996 mit Änderungsvermerken vom 18.07.1996, 19.09.1996 und vom 19.12.1996) verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings sind folgende Auflagen und Hinweise geboten:

### Auflagen:

1. Das Planfassungsdatum auf der Planzeichnung ist auf den 19.12.1996 abzuändern.
2. Im Begründungstext ist noch Bezug auf die 3. Änderung genommen. Eine Berichtigung in 4. Änderung hat zu erfolgen.
3. Die bei dem Grundstück Fl.Nr. 852 eingezeichnete Waldgrenze ist zu streichen.

....

4. Die Baugrenze des nördlichen Gebäudes ist zu verändern. An der Nordseite des Hauptbaukörpers ist sie soweit zurückzunehmen, daß zum Waldrand ein Mindestabstand von 15 m eingehalten wird.

Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldeigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 852 (Staatsforstverwaltung) ist eine notariell beglaubigte und dinglich abgesicherte Haftungsausschlußklärung abzuschließen.

Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit folgender textlicher Festsetzung:

"Bezüglich der Windwurfgefahr des angrenzenden Waldes ist durch eine Haftungsausschlußklärung eine Haftung des Waldbesitzers auszuschließen.

Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen. Beim Eingabeplan sind diese technischen Maßnahmen aufzuzeigen."

#### Hinweise:

1. Die entsprechenden Formblätter für eine Haftungsausschlußklärung sind beim Forstamt Mühldorf a. Inn erhältlich.
2. Die Ersatzaufforstung ist mit Laubholz durchzuführen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Revierleiter Herr FOI Mayer, Tel. 08633/508900 durchzuführen.
3. Momentan ist die nördliche Parzelle sowie das Waldgrundstück Fl.Nr. 97 im Besitz des gleichen Eigentümers. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse, wäre auch hier eine Absicherung des Waldbesitzers durch eine Haftungsausschlußklärung zu empfehlen.

#### Gründe:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing-Nord" unterliegt keiner Genehmigungspflicht, sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bei Beachtung der Auflagen den materiell-rechtlichen Anforderungen. Insbesondere stimmt das mit diesem Bebauungsplan erweiterte allgemeine Wohngebiet mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. (vgl. Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 3A genehmigt am 03.03.1997 durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn).

....

Die Auflagen 1 und 2 sind redaktioneller Art und dienen der Rechtsklarheit des Bebauungsplanes.

Die Auflage 3 ist erforderlich, da von Seiten der Staatsforstverwaltung nicht beabsichtigt ist, das Waldgrundstück Fl.Nr. 852 zu roden. Gründe die ein dringendes öffentliches Interesse einer Rodung rechtfertigen, liegen nicht vor. Auch diese Auflage ist redaktioneller Art, sie dient zur Richtigstellung der Planzeichnung.

Die Auflage 4 ist aufgrund des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und aufgrund der Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) veranlaßt. Die im Alternativvorschlag möglichen technischen Maßnahmen am Baukörper könnten durch statische Verstärkungen (z.B. Massivdach) vorgenommen werden.

Zur Beanstandung Anlaß gebende Verfahrensfehler liegen nicht vor.

#### Weiteres Verfahren:

Die Auflagen und Hinweise wirken sich inhaltlich auf den Bebauungsplan aus. Erfüllt die Gemeinde die Auflagen, so ist dies durch Gemeinderatsbeschluß festzustellen und der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ändern. Die Änderung ist auf dem Bebauungsplan bzw. auf der Begründung zu vermerken.

Die Verfahrensvermerke sind noch auf dem Plan anzubringen.

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.	in Abdruck an:
gez.	<u>Sachgebiet 36/2</u>
Hoch	Herrn Beck
Reg.-Rat	im Hause
	mit 1 Bebauungsplan mit Begründung
	i.d.F. vom 19.12.1996
	<u>mit der Bitte um Kenntnisnahme</u>