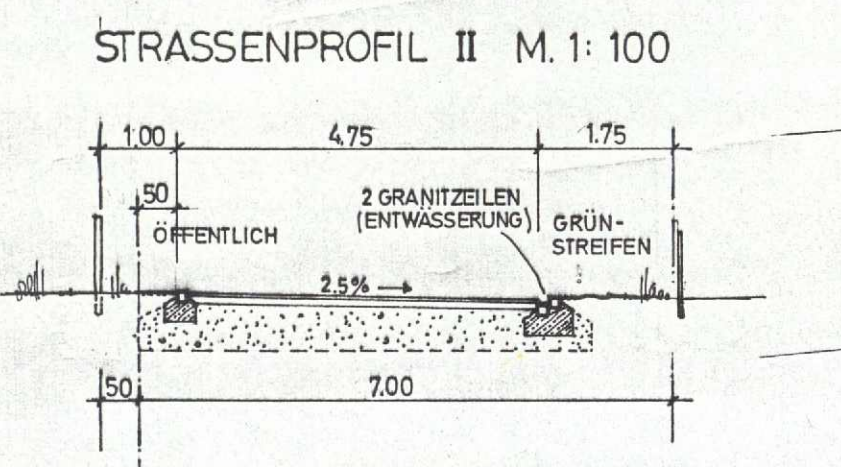
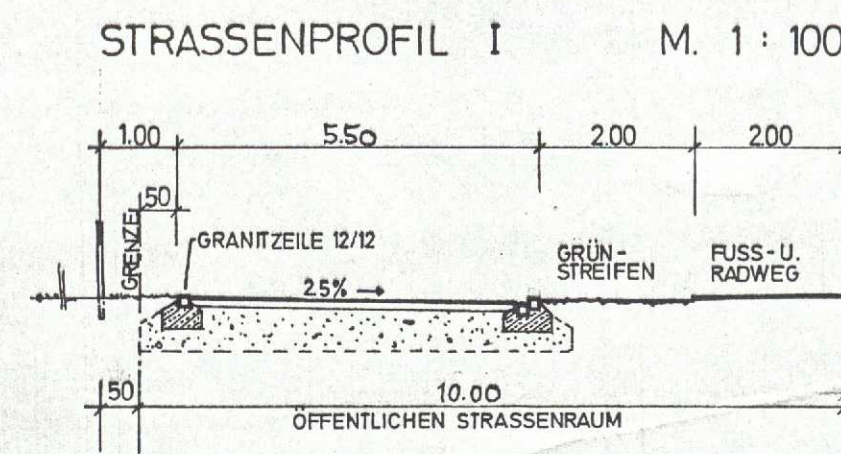


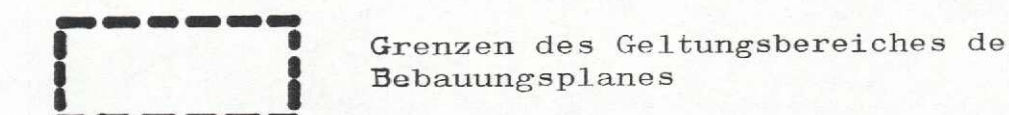
BEBAUUNGSPLAN - OBERFLOSSING- Heistinger Feld

1. ÄNDERUNG

M = 1/1000



A) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Dortgebiet MD gemäß § 5 BauNVO : Flurstück Nr. 68 und Parzelle 51
Dortgebiet MD mit Ausschluss der Nutzungen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauNVO : Parzellen 9, 13 - 31 und 48 - 50

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- E+1 2 Vollgeschosse - als Höchstgrenze -
GRZ = 0,3 Grundflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen überbauten Grundfläche zur Grundstücksfläche) - bei Einzel- u. Doppelhäuser -
GFZ = 0,06 Geschossflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen Geschossfläche zur Grundstücksfläche) - bei Einzelhäusern E+1 und Doppelhäuser
GFZ = 0,06 - bei Einzelhäusern - E+0

- Δ nur Einzelhäuser
Δ Einzel- oder Doppelhaus möglich
o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Baugestaltung

- Baugrenze (die nicht überschritten werden darf)
— Firstrichtung
SD ^ Dachneigung
DN 28-35°
B Baukörper mit L/B
E+1 Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
E+1 Einzelhaus - EG und ein Obergeschoss
RH Reihenhäuser

SONSTIGES

- Dga Doppelgaragen
Ga Garagen/Stellplätze
81 - Pumpstation
Trafostationen (Ausbildung mit Satteldach)
Sichtdreieck + Maßzahl in Meter
zu erhaltende Bäume und Sträucher
zu pflanzende Bäume und Sträucher
zu pflanzende Bäume mit Standort
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, öffentlich
Dorfweilher + Kinderspielplatz mit Schaukel, Sandkasten, Klettergerüst, Rutschbahn u.ä.
begleitende öffentliche Grünstreifen von Anlagen zu pflanzen
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
SCHUTZABSTAND von 35m um die Bohrung
Die Grundstücke Parzellen-Nr. 3 u. 8 können so lang nicht bebaut werden bis die Ölpumpstation abgebaut wird.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsflächen - Bestand -
— Öffentliche Verkehrsflächen - Ausbau -
— Öffentliche Fußgänger- und Radfahrwege
— Straßenbegrenzungslinie
— Garagenstauraum
straßenseitige Einfriedung unzulässig

B) TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
Dortgebiet (MD) mit Ausnahme § 5, Abs. 2 Ziff. 1-2
2. Mindestgröße des Baugrundstückes:
2.1 600 qm für Einzelhäuser
2.2 300 qm für Doppelhaushälften
3. Bauweise, überbaubare Flächen, Sichtdreiecke
3.1 Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante Straßenniveau freizuhalten. Zulässig sind jedoch hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.
4. Bepflanzungsvorschriften
4.1 Je 250 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgelassen sind gärtnerisch zu gestalten.
4.2 Für vorgeschriebene Baumpflanzungen im öffentlichen Raum werden z.B. Ahorn, Buche, Kastanie, Birke und ähnliche heimische Bäume gewünscht, die bei Anpflanzung möglichst eine Mindestgröße von 2 m haben sollen.
5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
5.2 Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen bis zu 6 m² Grundfläche können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
5.3 Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 10 m zulässig. Die Grundfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden.
5.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
5.5 Die Zufahrtsseite von Garagen muß mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
5.6 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen, untergeordneten Bauteilen 2,75 m Geländeoberkante nicht übersteigen.
5.7 Die Firstrichtung von freistehenden oder angebauten Garagen erfolgt senkrecht oder parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes. Die Dachneigung richtet sich außer bei senkrecht angebauten Garagen nach der Dachneigung des Hauptgebäudes.
5.8 Für Hausgaragen, die vor den Baukörper vorspringen ist eine geneigte Dachfläche vorzusehen.
5.9 Garagenvorplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag angelegt werden (z.B. Verbundpflaster, Beton-Gittersteine, Rasenpflaster).

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- 6.1 Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergerüst darf max. 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
6.2 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Flächen nicht geändert werden.
7. DÄCHER
7.1 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers bzw. der Baugruppe auszubilden.
7.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.
7.3 Dachneigungen (= negative Dachgauben) sind unzulässig.
7.4 Dachflächenfenster sind zulässig in einer Einzelgröße von max. 0,8 m² pro Dachseite max. 2 Fenster, bei Reihenn- und Doppelhäusern 1 Fenster je Grundstückseite.
7.5 Dachrinnenverblechungen, Dampfschleier und Ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.
7.6 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
7.7 Sonnenkollektoren sind mit Ausnahme der Dachflächen vom Ortsrand hin erlaubt. Sie sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.
7.8 Dachüberstand am Ortsgang max. 0,80 m
7.9 Dachüberstand an der Traufe max. 1,00 m
7.10 Vorgehängte Balkone können, wenn sie innerhalb der Baugrenzen liegen am Ortsgang und an der Traufe mit einem Überstand bis max. 0,25 m überdacht werden.
7.11 Bei E+D-Häusern sind Dachgauben von 32 - 35° DN erlaubt.

8. AUßERE GESTALTUNG

- 8.0 Baukörper
8.1 Der Grundriß der Häuser muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mindestens 3:4) aufweisen. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
8.2 Freisitze und Gartengeräteküme in Verbindung mit Garagen sind zulässig.
8.3 Der Baukörper ist so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
8.4 Die OK-Rohdecke Kellergerüst darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen oder vor der Baufortschrittsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
8.5 H 6,00 m = Wandhöhe für Häuser E+1 gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren zur FOK.
8.6 H 4,25 m = Wandhöhe für die Häuser E+D
8.7 H 2,75 m = Traufhöhe für Garagen gemessen ab Hochpunkt des festgelegten Geländes

Definition Wandhöhe:

Wandhöhe ist die Höhe gemessen von natürlicher oder festgelegter Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut an der äußeren Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.

C) HINWEISE

Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind für Pflanzungen die Art. 71 ff des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

- Bestehendes Hauptgebäude
Bestehendes Nebengebäude
Grundstücksgrenzen bestehend
Grundstücksgrenzen aufzuheben
Grundstücksteilung
Grundstücksteilung bei evt. Doppelhaus
Maßzahl
KV - Freileitung der IAW (wird abgebaut)
Ölleitung
Flurstücks Nr.
Parzellen Nr.

D) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 05.11.1992 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Satz 1 und 2 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
Zwei Grundstücksnachbarn haben widersprochen. Die Widersprüche wurden beschlußmäßig behandelt; sie wurden nicht berücksichtigt.

Polling, den 13.11.1992

Reisinger, 1. Bgm.

E) Anzeigeverfahren

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde die Bebauungsplanänderung am 2.8.93 angezeigt (§ 13 Satz 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 BauGB). Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Schreiben vom 04.02.93 in Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß die Bebauungsplanänderung formell und materiell nicht zu beanstanden ist.

Mühldorf a. Inn, den 2.8.93

Rambold, Landrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 2.2.95 ordentlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung ist am 2.2.1995 wirksam geworden. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit der Begründung Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Polling, den 02.2.95

Reisinger, 1. Bgm.

GEMEINDE POLLING
BEBAUUNGSPLAN OBERFLOSSING
„Heistinger Feld“ M. 1:1000
1. ÄNDERUNG

erstellt : 28. Aug. 1986
geändert : 16. Nov. 1986
geändert : 18. Feb. 1987
geändert : 23. Apr. 1987
geändert : 16. Okt. 1987

geändert : 25. April 91
geändert : 21. Nov. 91
geändert : 5. Nov. 92

Planfertiger : *Seidl/Maier*
Architekt BDB
Ludwigstr. 8
83044 Polling

Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
8260 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 me
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 04.02.1993

Gemeinde
Polling

8261 Polling

Ihr Schreiben vom: 26.11.1992 / Hr. Rudolf

Bauleitplanung;
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing - Hei-
stinger Feld" der Gemeinde Polling
hier: Anzeigeverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i. d. F. vom 05.11.1992
1 Heftung Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Die am 05.11.1992 als Satzung beschlossene vereinfachte Änderung (Änderungsfassung vom 05.11.1992) verletzt keine Rechtsvorschriften. Allerdings sind folgende Auflagen geboten:

Auflagen:

1. In der zeichnerischen Darstellung ist bei Fl.Nr. 68 die Firstrichtung "Nord-Süd" nachzutragen.
2. Aus der Bezeichnung des Bebauungsplanes hat hervorzugehen, daß es sich hierbei um eine Änderung handelt.

Gründe:

Für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Oberflossing - Heistingner Feld" ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB ein Anzeigeverfahren durchzuführen.

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. 2 ZustVBauGB).

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

Die Auflage Nr. 1 war veranlaßt, da auf der vorgelegten Planzeichnung die Festsetzung der Firstrichtung auf Fl.Nr. 68 vergessen wurde. Hierbei handelt es sich um einen Übertragungsfehler, da die Firstrichtung in der Planfassung vom 21.11.1991 noch angegeben war.

Die Auflage Nr. 2 war zur Unterscheidung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan notwendig. Die Auflagen sind nur redaktioneller Art. Die Berichtigung kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschuß ist hierzu nicht erforderlich.

Sobald der Bebauungsplan entsprechend berichtigt ist und die Verfahrensvermerke angebracht sind, darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In die Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Satz 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 den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründung 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 8260 Mühldorf a. Inn einzulegen.

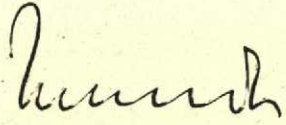
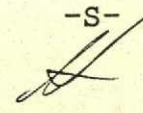
Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 8000 München 22, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 8000 München 2, 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.


R a m b o l d
L a n d r a t
Hei. 
4.2.93

II. in Abdruck an:
Sachgebiet 36/2
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung
i. d. F. vom 05.11.1992

Sachgebiet 36 und 36 a
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. WV

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung

~~— eines Bebauungsplanes —¹⁾~~

— der Änderung eines Bebauungsplanes —¹⁾

Der Stadt ~~Markt~~ Gemeinderat

hat am 05. November 1992 für das Gebiet "Heisting Feld"

~~einen Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes¹⁾ — als Satzung beschlossen. ~~Dieser Bebauungsplan~~ Diese

Änderung des Bebauungsplanes —¹⁾ ist ~~von der Regierung von/der~~

vom Landratsamt Mühlendorf a. Inn mit Schreiben vom 04.02.93 Nr. 61-610/2

~~genehmigt worden — gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt¹⁾~~

~~ist von der Regierung von/der~~

vom Landratsamt mit Schreiben vom Nr.

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden — gilt gem. § 11 Abs. 1¹⁾ BauGB als

rechtsaufsichtlich unbedenklich¹⁾ nicht beanstandet worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus — in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft —¹⁾ Polling, Mohamer Weg 1

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

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt ~~der Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes —¹⁾ 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. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)

am¹⁾ 26. Februar 19.93

Abgenommen am 30. März 19.93

Polling 30.03.93

A. Stuckert
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 26. Feb. 1993

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Liebl

Unterschrift

2. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



Genehmigungsauflagen und Hinweise:

1. In der zeichnerischen Darstellung ist bei Fl.Nr. 68 die Firstrichtung "Nord-Süd" nachzutragen.
2. Aus der Bezeichnung des Bebauungsplanes hat hervorzugehen, daß es sich hierbei um eine Änderung handelt.

15. JAN. 1992

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Oberflossing - Heistingersfeld Nr. 11 Gemeinde Polling

Eingang

Polling, den 15.01.92
geändert am 05.11.1992

Begründung:

Zu Bauparzelle 31: Die Änderung der Firstrichtung für Bauparzelle 31 wird aus gestalterischen Gründen vorgenommen. Zusätzlich wird dadurch eine Schallabschirmung vom landwirtschaftlichen Anwesen Flur-Nr. 52 auf die angrenzenden Parzellen 33, 35 u. 37 erreicht.

Zusätzlich ist eine bessere Eingrünung zwischen den Grenzen Parzellen Nr. 31 u. 29 möglich.

Parzelle auf Flur-Nr. 68 :

Da es sich bei dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heistingersfeld" um ein Betriebsgrundstück einer landwirtschaftlichen Maschinen-Werkstätte handelt, ist es hier sinnvoll, einen Bauraum zu schaffen, der jedoch in Richtung Norden zur Straßenbegrenzungslinie eine Baugrenze erhält, um ein Anbauen an die Straßenkante nicht zu ermöglichen.

Die Firstrichtung wird von Nord-Süd festgelegt.

Parzellen Nr. 23-23/1 :

Diese Parzelle als Einzelhaus-Parzelle geplant, wird geändert auf ein Doppelhaus in Parzelle 23 u. 23/1, um eine Eingrünung zum alten Dorfgebiet besser verwirklichen zu können.

Diese Änderung wird erst möglich, nachdem die Ölleitung die Besituierung des 1. Entwurfes bewirkt hat, jetzt stillgelegt ist und entfernt werden kann.

Die verbliebene Ölleitung im Erdboden muß vom jeweiligen Grundbesitzer auf dessen Kosten entfernt werden. (Entsorgung nach den jeweiligen Bestimmungen des Umweltschutz-Gesetzes).

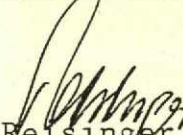
Geänderte Lage des Fußgängersteges von der Buchenstraße zur Annabrunner Straße

Der im Bebauungsplan vorgesehene Fußgängersteg über den Flossinger Bach von der Buchenstraße zur Annabrunner Straße konnte an dieser Stelle nicht verwirklicht werden. Die Eigentümerin des betroffenen Grundstückes war mit dem Bau nicht einverstanden. Bei Verhandlungen wurde eine Verschiebung des Steges nach Norden erreicht. Ein Bau der Brücke ist nun im Jahr 1993 geplant.

Parzellen Nr. 4, 5 und 6 in der Eichenstraße

Vom Eigentümer wurde beantragt, daß eine Bebauung mit E + 1 genehmigt wird. Bei einer Ortsbesichtigung hat Herr Landrat Rambold diese Änderung genehmigt. Ein Kniestock darf nicht errichtet werden. Als Dachneigung wurde vom Landratsamt 28 Grad festgelegt.

05.11.1992


Reisinger
1. Bürgermeister