

Festsetzungen zur Entwicklungssatzung Ortsteil 'Seeor'

Rechtsgrundlagen: § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.12.2006

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Baugrenze

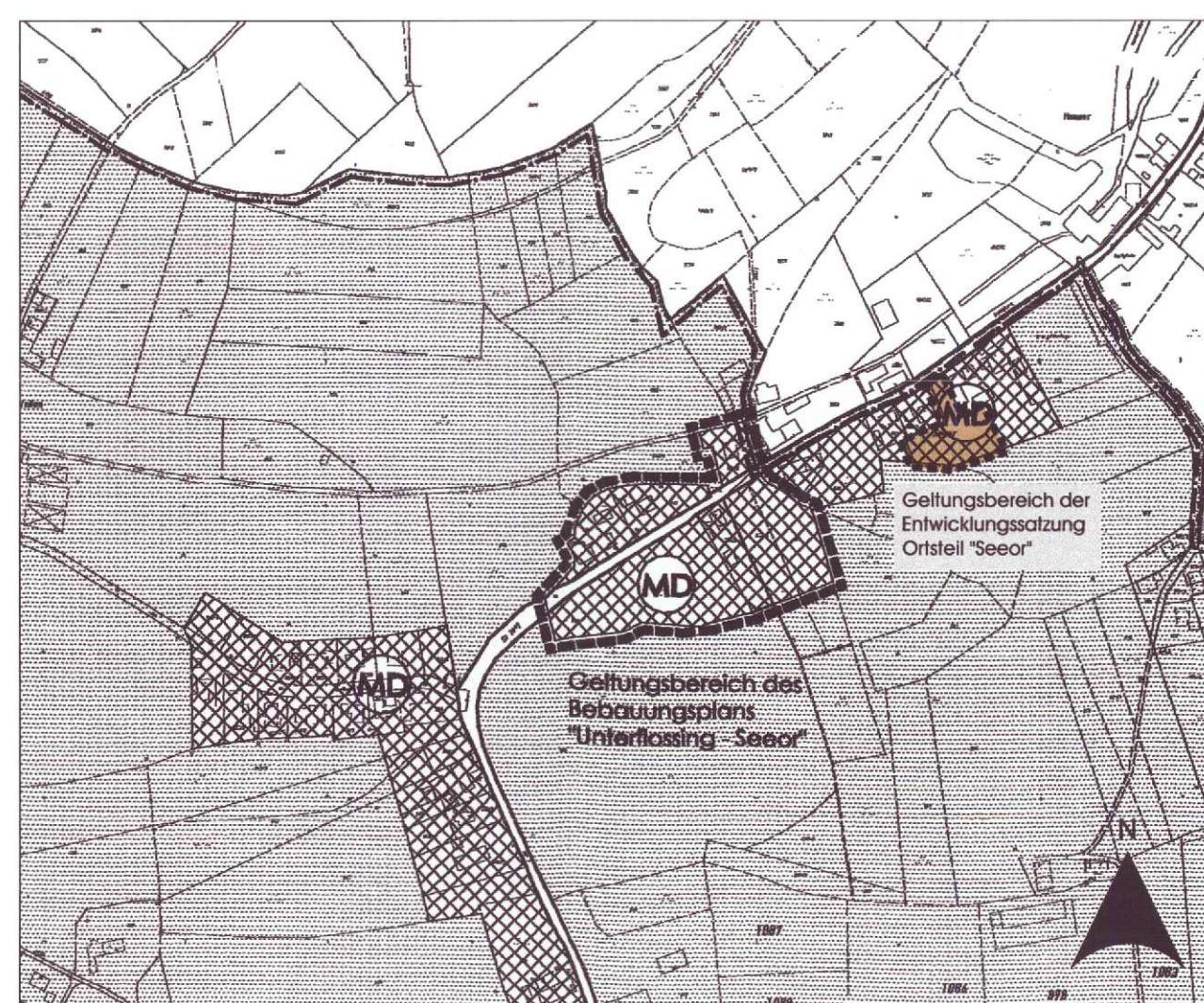
B. Textliche Festsetzungen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

	Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Unzulässig Reihen- und Doppelhäuser.
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
O	offene Bauweise
II	max. 2 Vollgeschosse Zulässig: Erdgeschoß mit Obergeschoß oder Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß oder Erdgeschoß.
Wandhöhen	Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei II	max. 6,50 m bei Wohngebäuden i. M. max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden
Dachform	Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen.
Dachneigung	28 - 35 Grad
Dachdeckung	in naturroten Ziegeln oder Dachsteinen.
Dachaufbauten	Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
Garagen und Nebengebäude	Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
Einfriedungen u. Grundstücksgestaltung	Entlang der Straßen sind die Zäune und Einfriedungen 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die zurückgesetzten Flächen (Vorgartenflächen) sind als Grünflächen auszuführen. Zaunfundamente sind als Punktfundamente zulässig. Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe der Zäune ab OK Gelände ist auf max. 100 cm beschränkt. Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holzzaune mit senkrechten Holzstäben auszuführen. Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung: mit Hinterpflanzung).
Geländeauffüllungen /Modellierungen	Es sind nur flächige Geländemodellierungen bis max. 50 cm Höhe zulässig die zur Grundstücksgrenze hin flach auslaufen müssen.
Vorplätze	Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdrainagefähig 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 Rasenfuge
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung hat über die öffentliche Wasserversorgungsanlage zu erfolgen.
Schmutzwasser-beseitigung	Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
Oberflächenwasser /Niederschlagswasserbeseitigung	Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, über eine Muldenversickerung zur Versickerung gebracht werden.
Bauvorlagen	Bei den Bauvorlagen sind die Längs- und Querschnitte der vorhandenen Gelände-verläufe sowie die Anschlüsse an die Straße und der Nachbargrundstücke darzustellen.
Eingrünungsmaß-nahmen zur freien Landschaft hin	Zur freien Landschaft hin sind Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen, standort-gerechten Bäumen, Sträuchern und Gehölzen auszuführen. Die Eingrünung ist vor allem mit Obstgehölzen auszuführen, welche lokaltypisch sind und sich in die vorhandene hervorragende Grünsubstanz einfügen bzw. diese optimal ergänzen. Die Wahl der Bäume sowie der Obstgehölze und Sträucher sind entsprechend des vorhandenen Grundwasserstandes zu bestimmen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 5 heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Übersichtslageplan M. 1: 5.000

(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan)



C. Planzeichen als Hinweise

- bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Baukörper
- Firstrichtung vorgeschlagen (Firstrichtung frei wählbar.)
- Satteldach
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Maßangabe in Metern
- mögliche Zufahrt

D. Sonstige Hinweise

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

Landwirtschaftliche Emissionen:
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die zeitweise auftretenden Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähschälern an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdüngern können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

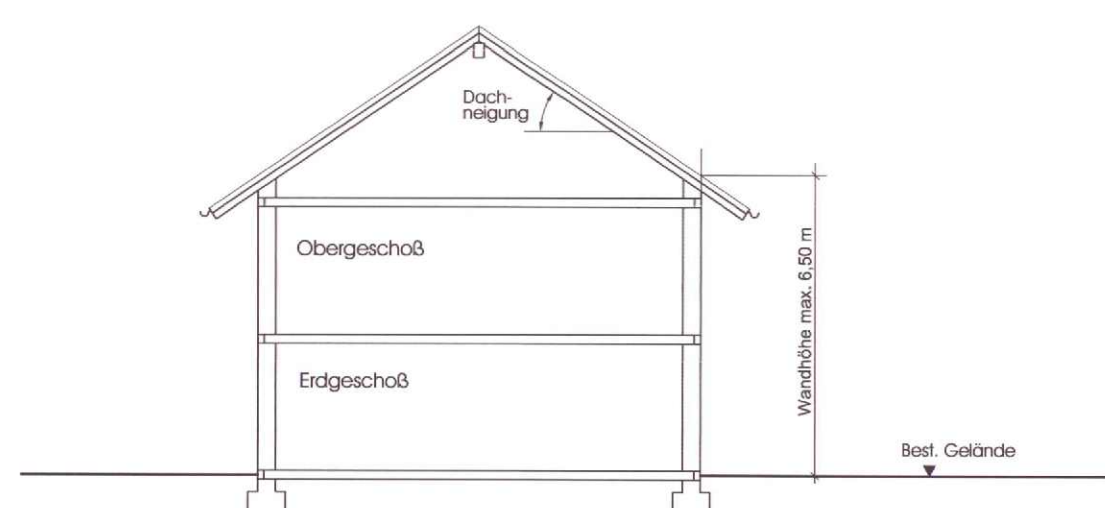
Altlasten:
Der Gemeinde Polling sind keine Altlasten bekannt.

E. Sonstige Empfehlungen

Empfehlenswert ist eine schlichte Bauweise ohne Schnörkel und ohne Vor- u. Rücksprünge sowie langgestreckte Baukörper. Wintergärten sollen nur traufseitig angeordnet werden.

Kellergeschosse:
Durch die vorhandenen hohen Grundwasserstände wird empfohlen keine Kellergeschosse auszuführen. Wenn Kellergeschosse ausgeführt werden sollen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton (wu-Beton) als sogenannte "weiße Wanne" auszubilden.

Darstellung der Messgrößen:



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2007 die Aufstellung der Entwicklungssatzung Ortsteil 'Seeor' nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Polling, den 23.05.07



Uebel, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.03.07 bis einschließlich 07.03.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den 13.03.07



Uebel, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.03.07 bis einschließlich 07.03.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den 13.03.07



Uebel, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.09.07 die Entwicklungssatzung Ortsteil 'Seeor' nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 20.09.07 beschlossen.

Polling, den 26.09.07



Uebel, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Anschlag am 05.10.07. Die Entwicklungssatzung Ortsteil 'Seeor' nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Entwicklungssatzung Ortsteil 'Seeor' nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, den 08.11.07



Uebel, 1. Bürgermeister

Entwicklungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

ORTSTEIL 'SEEOR'

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

Ort, Datum

Taufkirchen, den 25.07.2007
geändert, den 20.09.2007

Entwurf:

A. Zellhuber



Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

**Entwicklungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 Bau GB
Ortsteil „Seeor“**

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

Begründung

Vorhabensträger:

Polling, den 25.07.2007
Geändert, den 20.09.2007

Entwurf:

Taufkirchen, den 25.07.2007
geändert, den 20.09.2007

Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 3
84326 Taufkirchen



.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungskriterien
2. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches
 - 2.1. Allgemeine Lage
 - 2.2. Umgebende Bebauung
3. Rechtsverhältnisse
4. Ziele und Zwecke der Aufstellung der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 Bau GB
5. Bebauungs- und Erschließungskonzept
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.3 Schmutzwasserbeseitigung
 - 5.4 Oberflächenwasser (Niederschlagswasserbeseitigung)
 - 5.5 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)
 - 5.6 Stromversorgung
6. Altlasten
7. UV – Prüfung (Umweltverträglichkeitsprüfung)
8. Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen

1. Aufstellungskriterien

Dem Wunsch des Grundstückseigentümers des Grundstückes v. Fl. Nr. 883 Gmkg. Flossing, auf dem vorgenannten Grundstück ein Wohnhaus mit Garage zu errichten und eine Entwicklungssatzung lt. § 34 Abs. 4 Nr. 2 Bau GB über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich aufzustellen wurde vom Gemeinderat von Polling stattgegeben.

Der Aufstellungsbeschluß zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Seeor“ wurde vom Gemeinderat von Polling am 15.05.2007 beschlossen.

2. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

2.1 Allgemeine Lage

Die Entwicklungssatzung soll für den Ortsteil Seeor aufgestellt werden.
Im Geltungsbereich ist eine Teilfläche vom Grundstück Fl.Nr. 883 Gemarkung Flossing enthalten.

2.2 Umgebende Bebauung

Die umgebende Bebauung besteht aus einer Wohn- und Mischbebauung.

3. Rechtsverhältnisse

Der geplante Entwicklungssatzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling als Dorfgebiet (MD) genutzte Fläche ausgewiesen.

4. Ziele und Zwecke der Aufstellung der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs 4 Nr. 2 Bau GB

Ziel und Zweck ist es der Familie der Tochter vom Grundstückseigentümer Fl.Nr. 883, Gemarkung Flossing, H. Niedermeier Franz Seor 5 84570 Polling, die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage zu ermöglichen und den zukünftigen Fortbestand des Ortsteiles Seeor mit einheimischen Gemeindebürgern zu sichern.

5. Bebauungs- u. Erschließungskonzept

5.1 Bebauung

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist 1 neue Bauparzelle für eine Wohnbebauung (Ein- u. Zweifamilienwohnhaus) vorgesehen. (Siehe Pkt. B Textliche Festsetzungen der Entwicklungssatzung Ortsteil „Seeor“)

5.2 Verkehrserschließung

Die neue Bauparzelle soll direkt von der vorhandenen Staatsstraße 2092 erschlossen und angebunden werden.

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutzwässer werden an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Polling angeschlossen.

5.4 Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächen u. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über eine Muldenversickerung zu versickern. Es ist keine zentrale Beseitigung des Oberflächenwassers/Niederschlagswassers seitens der Gemeinde Polling geplant.

5.5 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Stromversorgungsnetz der EON.

6. Altlasten

Der Gemeinde Polling sind keine Altlasten bekannt

7. UV – Prüfung

Eine UV – Prüfung (Umweltverträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich und notwendig.

8. Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Die Schaffung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bekanntmachung

Beschluss als Satzung

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom **20.09.2007** für das Gebiet **Seeor** eine städtebauliche Satzung i. d. F. vom 20.09.2007 nach ☒ § 34 Abs. 4 BauGB ☐ § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Diese Satzung

☐ ist vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom _____ genehmigt worden.
☒ bedurfte keiner Genehmigung.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Das Plangebiet der Satzung befindet sich in Seeor und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 883 Gemarkung Flossing.

Jedermann kann die Satzung samt Begründung im **Rathaus Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15, 1. Stock** zu den **Öffnungszeiten** einsehen und über deren 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 der Satzung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten 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, 04.10.2007

Gemeinde Polling



Liebl

1. Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:	05. Okt. 2007
Abgenommen am:	06. Nov. 2007
Ort, Datum	Verwaltungsgemeinschaft Polling
	Unterschrift