

# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan Oberflossing Heistinger Feld IV – BA 1

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a i.V.m. 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2), als

### Satzung



Lageplan ohne Maßstab

Gefertigt: 20.04.17

Geändert: 20.07.2017

---

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: info@architekt-bichler.de

## B 2 Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 112/2, 112/33, 117 und 115/2.

### 2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

**WA Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 Baunutzungsverordnung). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,40
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60
Dachform	SD (Satteldach)
DN (Dachneigung)	25° - 32°
Wandhöhe Wohnhaus II	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus E+D	4,50m
mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:  
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite, in Gebäudeachse auszurichten.
- 3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 1H, mindestens 3 m.
- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO  
ST Stellplätze § 12 BauNVO

### 5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1 WA Je Wohngebäude sind, um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten, maximal 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.

## 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 0,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muß mindestens 2,0 m betragen.
- 6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

### 7.1 Baukörper

- 7.1.1 Die Grundrissform des Wohnhauses wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:4 festgesetzt.
- 7.1.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und bestehender Starkregenrisiken wird empfohlen das Gebäude bis zu einer Höhe von 25cm über der das Baugrundstück erschließenden Straße wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Dies gilt auch für sämtliche Öffnungen (Fenster, Zugänge, Schächte, etc.) und Installationsdurchführungen.

### 7.2 Dachflächen

- 7.2.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die Zulässige Dachneigung beträgt 25 – 32°.
- 7.2.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 7.2.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 7.2.4 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
- 7.2.5 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 2 m festgesetzt.
- 7.2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.2.7 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 25% der Gebäudelänge betragen. First- und traufgleiche Quergiebel sind unzulässig
- 7.2.8 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
- 7.2.9 Dachüberstand: Am Ortgang sind max. 0,8 m, an der Traufe max. 1,0 m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von max. 1,3 m zulässig.
- 7.2.10 Dacheindeckung: Ziegel- oder Betonsteindeckung, matt, in Rot- Braun- oder Grautönen.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
- 7.3.1 Wandhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen.
- 7.3.2 Satteldach Wohnhaus: Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,20 m, bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei Wohngebäuden E+D 4,50 m.
- 7.3.3 Satteldach Nebengebäude/Garage: Die maximal zulässige traufseitige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m.
- 7.3.4 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
- 7.3.5 Stützmauern sind unzulässig.
- 7.4 Garagen und Nebengebäude:

- 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.4.2 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
- 7.4.3 Der Maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6 m.
- 7.4.4 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.
- 7.5 Solaranlagen
- 7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.6 Einfriedungen
- 7.6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen straßenseitig um 0,5m zurückzusetzen. Zäune sind auf mindestens der Hälfte ihrer Länge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 7.6.2 Der Streifen außerhalb der Einfriedung ist zu begrünen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 7.6.3 Einfriedungen an Straßen sind als offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.
- 7.6.4 Straßenseitig sind auch geschlossene Einfriedungsmauern, bzw. Gabionenwände bis zu einer Einzellänge von maximal 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen den Einzelelementen beträgt mindestens 2,0 m. Die maximal zulässige Höhe über der Straßenoberkante beträgt 1,0 m.
- 7.6.5 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.6.6 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nur bis maximal 10 cm über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.6.7 Zwischen Oberkante Gelände bzw. Zaunsockel und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- 7.6.8 Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der E ON Bayern sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.

## 8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

- Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rasenfugen ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Nutzfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig und auf Punktfundamente zu gründen.
- Die unbebaute Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegen - zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.
- Je angefangene 50 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Dabei sollen 70 % der Strauchpflanzung der Artenverwendungsliste entsprechen.
- Es dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.
- An Carport- und Pergolenpfosten sind Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste anzubringen.
- Flachdächer von Carports sind extensiv zu begrünen.
- Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen:
  - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 14-16 cm
  - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14 cm

- Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- Für die Pflanzung entlang der Erschließungsstraßen werden Laubbäume II. Ordnung (Hochstamm) folgender Arten festgesetzt: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), alternativ: Hain-Buche (*Carpinus betulus*). Es wird auf die Schnittverträglichkeit der Baumarten hingewiesen, da für die spätere Freihaltung des Lichtraumprofils im Straßenraum Schnittmaßnahmen notwendig werden. Der genaue Standort der Bäume richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.
- Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen.
- Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit nicht einzuschränken. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in den privaten Grünflächen versickert und/oder in Zisternen gespeichert. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist zulässig. Überläufe sind an die Sickeranlage anzuschließen.
- Die Entwässerung von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und von sonstigen befestigten Flächen hat möglichst in angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.

**Folgende Versickerungsmethoden sind vorrangig anzuwenden:**

- **Flächenversickerung:** Auf diesen Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf privater Grundstücksfläche versickert werden.
- **Muldenversickerung:** Es handelt sich dabei um flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete unbelastete Dachwasser kurzfristig bis zur Versickerung zwischengespeichert wird.
- **Rohr-/Rigolenversickerung:** Hierbei wird das Regenwasser in ein gelochtes/geschlitztes Sickerrohr eingeleitet, das waagrecht in einem Kieskörper liegt. Sickerschächte sind wegen des hohen Grundwasserstandes nicht zulässig.
- Wegen des hohen Grundwasserstandes ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nur sinngemäß anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist die Regen-Entwässerung im Plan darzustellen und zu erläutern.
- Falls zur Trockenlegung der Baugrube eine Bauwasserhaltung nötig ist, so muß diese mindestens eine Woche vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Wasserrecht, beantragt werden. Neben einem Lageplan werden die ungefähre Pumpleistung und die Art der Ableitung des geförderten Wassers (Versickerung, Einleitung in einen Bach über Absetzbehälter etc.) benötigt.
- Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:
  - freiwachsenden Hecken
  - Gehölzgruppen oder -reihen
  - durchsichtigen, max. 1m hohen Zäunen zum Nachbargrundstück, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
  - geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen

- durchsichtigen max. 1m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung im Vorgartenbereich. Der Zaun ist um mind. 0,50 m gegenüber dem Gehweg- bzw. Straßenrand zurückzusetzen.
- Es sind ausschließlich Laubgehölze zur Heckenpflanzung zu verwenden.
- Zaunfundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen, Stützmauern zum angrenzenden Gelände des Nachbargrundstücks sind zur Gewährleistung der Wanderbewegungen von Tierarten nicht zulässig.

## 9. Artenverwendungslisten

Hochstamm Obstbäume, (bewährte standortgerechte Sorten, beispielhafte Auswahl)

**Apfel:** Berner Rosenapfel, Jakob Fischer, Boskop, Winterrambur, Landsberger Renette

**Birne:** Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Philippsbirne

**Zwetsche:** Hauszwetsche Anna Späth, Wangenheimer Frühzwetsche

**Kirsche:** Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

### Bäume

Erle (*Alnus glutinosa*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*)  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
 Wilde Birne (*Pyrus pyraster*)  
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Weide (*Salix* i.A.)  
 Mehl-Beere (*Sorbus aria*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

### Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Zwei- und eingriffliger Weißdorn  
 (*Crataegus laevigata* bzw. *C. monogyna*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
 Wildrose i.A. (*Rosa spec.*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

### Rank- und Kletterpflanzen

#### Nord/ Nordostexponierte Lagen

Efeu (*Hedera helix*)  
 Jelängerjelier (*Lonicera* i.A.)  
 Waldrebe (*Clematis* i.A.)  
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

#### Süd/Südwestexponierte Lagen


Rosen i.A. (*Rosa spec.*)  
 Wilder Wein (*Parthenocissus* i.A.)  
 Blauregen (*Wisteria sinensis*)

### extensive Dachbegrünung

Fetthenne (*Sedum spec.*)  
 Lauch (*Allium spec.*)  
 Thymian (*Thymus serpyllum*)  
 Schillergras (*Koeleria pyramidata*)  
 Dachwurz (*Sempervivum spec.*)  
 Kl. Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)  
 Rispengräser (*Poa spec.*) u.a.

## C 2 Hinweise durch Text

### Nutzungsschema:

<b>WA</b>	<b>II</b>	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse
<b>GRZ</b>	<b>0,40</b>	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	<b>0,60</b>	Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl
		nur Einzelhäuser zulässig
<b>SD 25 - 32°</b>		Dachform Satteldach, 25-32°

### Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

### Gestaltung der Außenwände:

Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt, und farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

### Empfehlung Wandbegrünung:

Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude wird vorgeschlagen. 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.

### Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

### Solaranlagen:

Solaranlagen sollen im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

### Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidlich Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

### Abfallbehälter

Abfallbehälter sollen entweder in die Gebäude zu integriert, oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet integrieren werden.

### Dachüberstand bei Grenzgaragen

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

## Grundwasser, Hochwasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollten geplante Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgeführt werden. Auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken wird hingewiesen. Planende Büros, welche die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, können für Planungsfehler haftbar gemacht werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen.

## Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

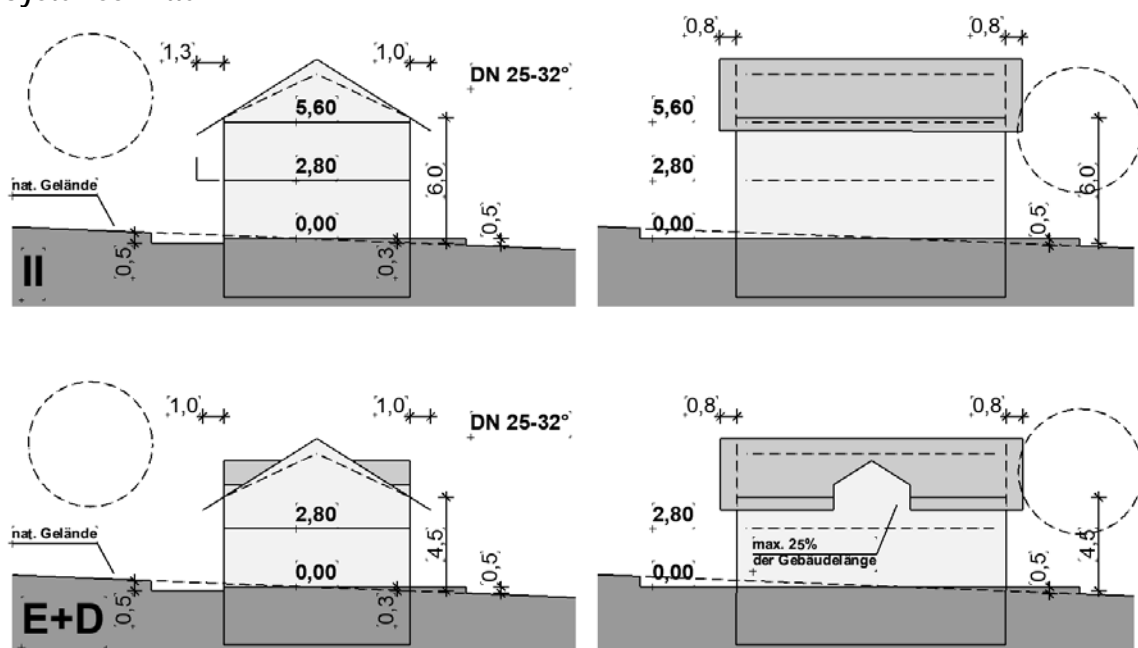
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der Bayernwerk AG auf Privatgrund zu dulden. Die Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

## Systemschnitte





**Gemeinde Polling**  
**Bebauungsplan – „Oberflossing Heistingner Feld IV – BA 1“ - Verfahrensvermerke**

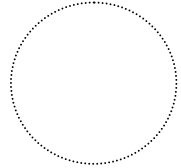
**Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. 13 b BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberflossing Heistingner Feld IV – BA 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Polling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

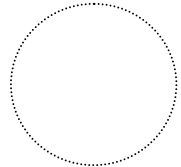


**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

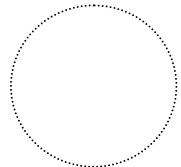


**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.

Polling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

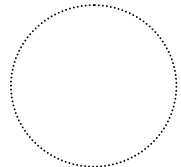


**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den \_\_\_\_\_

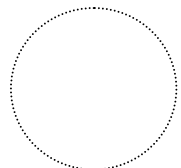
\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



**5. Ausgefertigt:**

Polling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan

### Oberflossing Heistingner Feld IV – BA 1

## Begründung

Gefertigt: 20.04.17

Geändert: 20.07.17

---

Bearbeitung:  
Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto:info@architekt-bichler.de)

### 1. Lage und Raumbeziehung

Das die Parzellen Nr. 1 bis 6 sowie 19 und 23 umfassende, ca. 6.591 m<sup>2</sup> große Baugebiet (BA 1) beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 112/2, 112/33, 117 und 115/2. Es liegt im Südwesten von Oberflossing. Das Planungsgebiet (BA 1) wird im Norden durch bestehende Einfamilienhausbebauung begrenzt. Im Süden grenzt es an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Heistinger Feld IV, BA 2“ und „Heistinger Feld V, BA 2“ an. Die Erschließungsstraßen im Westen und Osten sind Teil des Bebauungsplans „Heistinger Feld IV, BA 2“. Östlich der Parzellen 19 und 23 ist eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern (BA3) geplant. Im Süden ist eine Bedarfsfläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortszentrum von Flossing beträgt ca. 600m.

### 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Polling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, (genehmigt mit Bescheid Nr. 61/610/2 vom 03.03.1997), in welchem das Planungsgebiet als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2016 beschlossen, für das Gebiet „Heistinger Feld IV - BA 1“ in Oberflossing einen Bebauungsplan aufzustellen. Da ausschließlich Flächen für Wohnnutzung im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile planungsrechtlich gewidmet werden sollen und eine Grundfläche deutlich unter 10.000 qm festgesetzt werden soll, wird der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt

### 3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll in den nächsten Jahren die Zielvorstellung einer teilweisen Erweiterung des Ortsrandes von Oberflossing um insgesamt 38 Bauparzellen in drei Bauabschnitten für Einfamilienhäuser verwirklicht werden.

Die innerhalb den Geltungsbereichen der vorangegangenen Bebauungspläne am Heistinger Feld entstandene Bebauung soll aufgrund der regen Nachfrage nach Grundstücken in Polling erweitert werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst das Gebiet "Heistinger Feld IV - BA 1 mit insgesamt 8 Bauparzellen. Der Bedarf an Bauland ist damit zunächst gedeckt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Als zulässige Dachformen sind Satteldächer festgesetzt. Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden, sowie der Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne dem Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen zu nehmen.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ortsrand von Flossing so zu planen, daß ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle maximal zwei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt, ohne den dörflichen Charakter durch die Bebauung zu beeinträchtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen fest gelegt. Baulinien sind nicht erforderlich, da durch Sie in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt wird, die durch die lockere, offene Bauweise kaum zu erreichen ist.

Im Südosten des Planungsgebietes, steht beim Bauabschnitt 3 eine Bedarfsfläche für den einen Kinderspielplatz zur Verfügung. In der westlichen Verlängerung der Nelkenstraße auf Flr.Nr. 109 befindet sich bereits ein Kinderspielplatz. Der Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser in Polling ist durch den Bebauungsplan „Heistinger Feld IV – BA 1“ die nächsten Jahre gedeckt. Mittelfristig soll das Baugebiet noch um die Bauabschnitte 3 ergänzt werden.

#### 4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

#### 5. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

#### 6. Verkehr

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Erschließungsstraßen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heistingner Feld IV – BA 2“.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Lindenstraße im Westen, welche im Süden nach ca. 300m an das örtliche Straßennetz (Kraiburger Straße) anbindet. Nach Norden führt die Lindenstraße zunächst zur Nelkenstraße, welche nach ca. 300 m in östlicher Richtung ebenfalls in die Kraiburger Straße mündet.

Im Norden wird das Baugebiet über Kiefernweg und Birkenstraße erschlossen. Die beiden Straßen sind über die Nelkenstraße an das örtliche Straßennetz (Kraiburger Straße), sowie das Ortszentrum von Flossing angebunden. Das Ortszentrum liegt ca. 600m vom Planungsgebiet entfernt.

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4,5 m.

Der private Stellplatznachweis ist mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit erfolgt. Die innere Erschließungsstraße begleitend, wird ein 2,0 m breiter, mit Bäumen und Grünflächen gegliederter Längsparkstreifen für Besucher ausgebildet.

#### 7. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet stellt nahezu ein Rechteck dar und ist weitgehend eben. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.591 m<sup>2</sup>. Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht kiesiger Boden an. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

#### 8. Wasserwirtschaft

##### a) Wasserversorgung

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser der Wasserversorgung Polling versorgt werden. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Planungsgebietes herangezogen werden.

##### b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluß an die Kläranlage Polling beseitigt.

##### c) Oberflächenentwässerung

Gesammeltes unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst flächig auf dem Grundstück zu versickern. Dies ist im Bauantrag darzustellen.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 2,5m unter dem jetzigen Geländeniveau. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht keine Hochwassergefährdung.

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

## 9. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Landratsamt Mühldorf.

## 10. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

## 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	6.591 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	0 qm
<u>abzüglich Erschliessungsflächen/Parken</u>	ca.	<u>687 qm</u>
Nettobaufäche		5.904 qm

Grundstücksgrößen	<u>Parzelle</u>	<u>qm</u>
	1	852 qm
	2	780 qm
	3	728 qm
	4	817 qm
	5	724 qm
	6	655 qm
	19	676 qm
	23	<u>672 qm</u>
Gesamt		5.904 qm

## 12. Grünordnung: Bestand

### Naturräumliche Bedingungen

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten – Unteres Inntal
Geländegestalt	weitgehend eben
Geologischer	holozäne Schotterterrasse, Kiese und Sande mit Lehmüberdeckung
Untergrund, Boden	
Wasser	keine Oberflächengewässer

### Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

im Geltungsbereich

Landwirtschaft Acker,

außerhalb des Geltungsbereichs

Norden Wohnen, Nutz- und Ziergärten (WA)

Osten Landw. Nutzfläche (Grünland)

Süden Wohnen, Nutz- und Ziergärten (WA); Landw. Nutzfläche (Grünland)

Westen Anliegerstraße; Landw. Nutzfläche (Acker)

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst noch in dessen näherer Umgebung sind Biotope kartiert.

**13. Grünordnung: Konzept**

Die Gestaltungsvorgaben für die privaten Grünflächen und die Straßenbegrünung orientieren sich an denen der im Gesamtzusammenhang beplanten angrenzenden Bebauungspläne mit Grünordnung: Intensive Durchgrünung der privaten Freiflächen; Grünstreifen entlang der Straßen, Gestaltung durch Pflanzung von Bäumen II. Ordnung.

**14. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das Planungsgebiet ist derzeit flächendeckend ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Störungen und Kulissenwirkung durch die angrenzende Bebauung kann eine Nutzung durch Bodenbrüter ausgeschlossen werden. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

**15. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind weder eine Eingriffsbilanzierung noch der Nachweis von Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**16. Umweltbericht**

Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13b BauGB abgesehen.

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Polling, .....

.....  
Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister