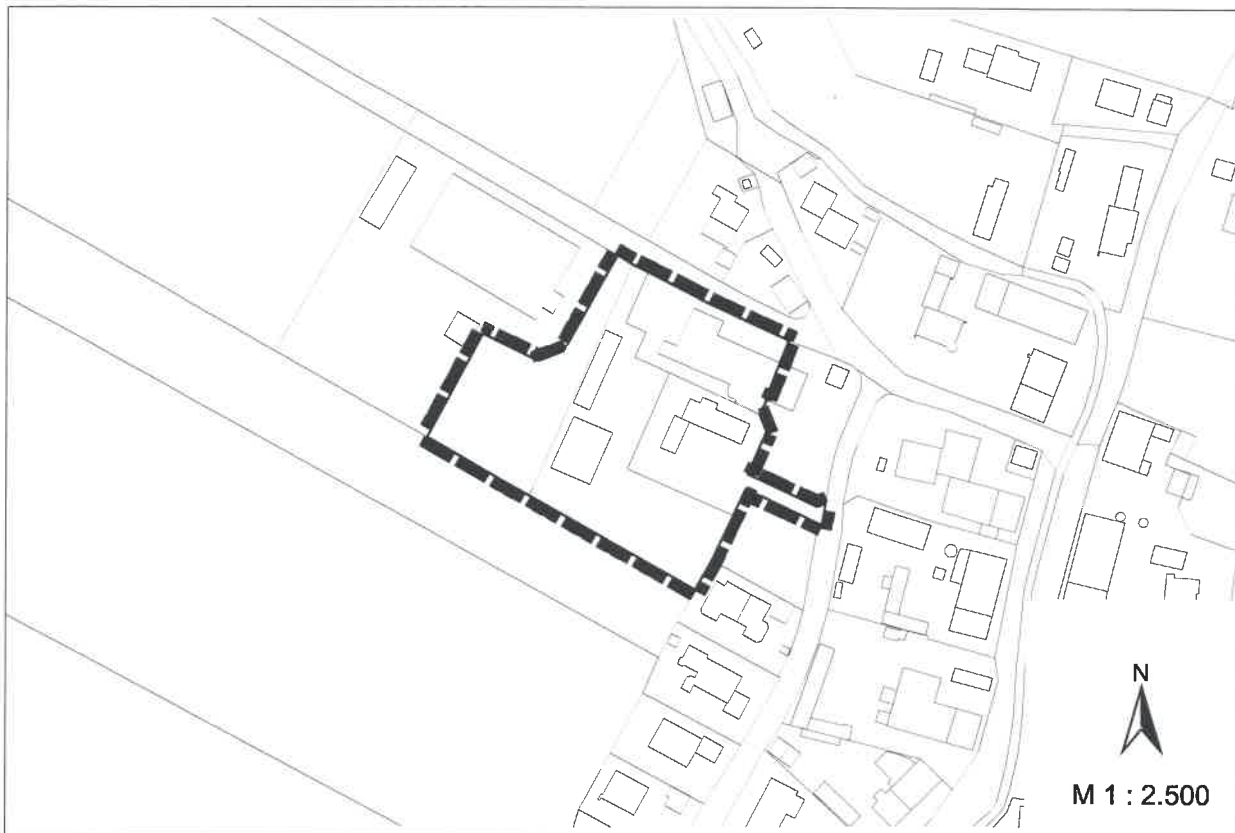


GEMEINDE POLLING

BEBAUUNGSPLAN "ALBRECHTHOF ODERDING"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Polling

Lageplan



Die Gemeinde Polling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 sowie 13a Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

SATZUNG

Fassung vom: 14.11.2019

Geändert am: 09.01.2020

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11, 82398 Polling
Tel.: 0881/9390-0 Fax: 0881/7354
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de



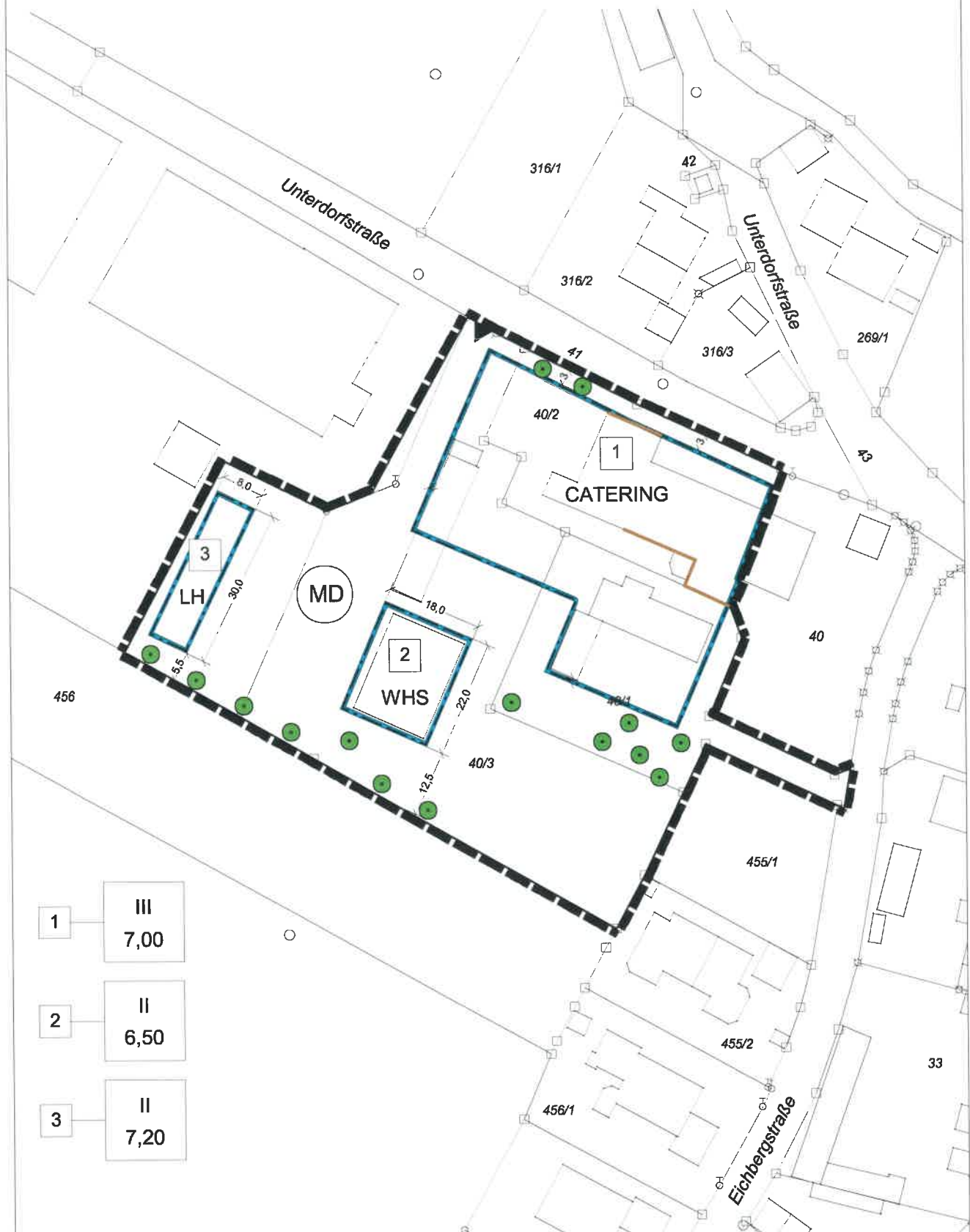
BEBAUUNGSPLAN "ALBRECHTHOF ODERDING"

Fassung vom: 14.11.2019
Geändert am: 09.01.2020

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 1.000



Bebauungsplan „Albrechthof Oderding“, Gemeinde Polling

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2.2

Im Bauraum 3 sind nur Lagergebäude und Technikräume zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

3.2

II

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 2

3.3

6,50

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, z. B. 6,50 m

3.4

Die für Bauraum 1 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Anlagen (Aufzug) um maximal 1 m überschritten werden.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1



Baugrenze

Innerhalb des Bauraumes 1 wird die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H festgesetzt (Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBauO).

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2





Entlang dieser Linien ist eine Grenzbebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,00 m zulässig.

5. Stellplätze

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Drännpflaster, wassergebundene Decke).

6. Grünordnung und Artenschutz

- 6.1  Zu erhaltender Einzelbaum
- 6.2  Zu pflanzender Einzelbaum
Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baumarten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird.
- 6.3 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 6.4 Die Pflanzung von Thujen, sonstigen Koniferen und geschlossenen Hecken ist unzulässig.
- 6.5 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

7. Baugestaltung

- 7.1 Proportionen:
Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1:1,2 betragen.
- 7.2 Dächer:
- 7.2.1 Dachform und Dachneigung:
Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszubilden. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude, Pultdächer mit einer Dachneigung von 8°-15° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer der Hauptgebäude müssen sowohl giebel- als auch traufseitig einen Dachüberstand von mindestens 80 cm aufweisen.

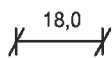
- 7.2.2 Dacheindeckung:
Dächer sind mit ziegelroten, braunen oder anthrazit farbigen Dachsteinen einzudecken. Glänzende Oberflächen sind unzulässig
- 7.2.3 Solarenergieanlagen:
Die Module von Solarenergieanlagen müssen dachparallel montiert werden. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- 7.3 Fassaden:

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Die Fassaden sind in schlichten Farbtönen zu halten, Holzverkleidungen dürfen nicht gebläut werden.

8. Einfriedungen



- 8.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind als einheitliche senkrechte oder waagrechte Latten- und Staketenzäune in Holz zulässig. Einfriedungen aus Metall sind an öffentlichen Straßen zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden. Andere Einfriedungen, wie z. B. Mauern oder geschlossene Hecken sind unzulässig.
- 8.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zu setzen.
- 8.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 8.4 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 8.5 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

9. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 18,00 m

B) Hinweise

1. 40/2 Flurstücksnummer, z. B. 40/2
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bezeichnung des Bauraumes, z. B. Nummer 1
4. WHS Hauptnutzung des Bauraumes (CATERING = Cateringbetrieb; WHS = Wohnhaus; LH = Lagerhalle)

5. ▲ Grundstücksein- bzw. Grundstücksausfahrten

6. Grünordnung/Freianlagen

6.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

6.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsbeginn auszuführen.

6.3 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

8. Umweltschutz

Die Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser und anderen regenerativen Energien (z. B. Nahwärme), Kompostierung u. ä. ist erwünscht.

9. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10. Artenschutz

Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

11. Wasserbewirtschaftung

11.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

11.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

12. Immissionsschutz

12.1 Die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbebetriebs Albrechthof innerhalb des MD-Gebietes in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 219086/2 vom 24.07.2019 des Ingenieurbüros Greiner, Germering entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Eine Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Organisatorische Schallschutzmaßnahmen können gegebenenfalls im Zuge von Genehmigungsverfahren beauftragt werden.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kann bei der Gemeinde Polling eingesehen werden.

12.2 In Zusammenhang mit der Bebauungsplanung wurden die Geruchsemissionen und -immissionen für die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Cateringbetriebes von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG prognostiziert (Projekt-Nr. 19-05-04-FR, 09.09.2019). Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Die Abluft aus der Küche der Albrechthof Catering & Menü GmbH ist am First des Betriebsgebäudes in einer Höhe von mindestens 3 m über First und mindestens 15,3 m über Grund abzuleiten. Die Abluft muss ungehindert senkrecht nach oben austreten. Die Schornsteine dürfen nicht überdacht werden. Zur Verhinderung des Einfalls von Regenwasser können Deflektoren eingebaut werden.

Das Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung hat gezeigt, dass die einschlägigen Immissionswerte auch nach der vorgesehenen Erweiterung des Catering-Service der Albrechthof Catering & Menü GmbH eingehalten werden, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen zu erwarten sind.

12.3 Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in der Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind von den Anwohnern zu dulden.

13. Versorgungsanlagen

13.1 Oberirdische Brennstofftanks sind unzulässig.

13.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 in rechts und links zur Trassenachse.

14. Telekommunikationsleitungen

Im Planungsbereich befinden sich ggf. Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Polling in ihrer aktuellen Fassung ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 23.10.2019 gefasst und am 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.11.2019 einschließlich Begründung wurde vom 18.11.2019 bis 30.12.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 09.01.2020 wurde am 09.01.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Polling, den 24.01.2020

1. Bürgermeisterin



Siegel

2. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.01.2020; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Polling, den 24.1.2020



1. Bürgermeisterin



Siegel

