

**Bebauungsplan  
„Steinbruchstraße Süd“,  
Gemeinde Polling**

**- Begründung -**

Gemeinde Polling  
Kirchplatz 11, 82398 Polling  
Tel. 0881/9390-0 Fax 0881/9390-20  
E-Mail: [gemeindeverwaltung@polling.de](mailto:gemeindeverwaltung@polling.de)  
Internet: [www.polling.de](http://www.polling.de)

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

Fassung vom: 29.06.2018  
Geändert am: 13.09.2018

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	2
4. Geplante bauliche Nutzung .....	2
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz.....	4
6. Erschließung .....	4
7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung .....	4
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Steinbruchstraße Süd“ aufzustellen, um die in diesem Bereich zwischen bereits bebauten Bereichen bestehende Lücke zu schließen und durch die Errichtung von drei Wohngebäuden den Raumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, wobei mindestens 80% der Wohnungen barrierefrei errichtet werden. Indem die Baukörper an eine bestehende Bebauung und Gemeindestraße anschließen, wodurch die Erschließung vorgezeichnet ist, ist zugleich den Grundsätzen von Landesentwicklung und Regionalplanung Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Höhenabwicklung zu einer harmonischen Anbindung der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung bei. Grünordnerische Festsetzungen stellen darüber hinaus eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung sicher.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Polling, grenzt südlich an die Steinbruchstraße an und ist im Westen, Norden und Osten von bebauten Flächen umgeben. Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst stellt sich aktuell als teilweise mit Gehölzen bestandene Grünfläche dar.

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **4. Geplante bauliche Nutzung**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten und der im Westen bereits bestehenden Nutzung setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um die Zielsetzung, den Bedarf an Wohnraum zu decken, zum Ausdruck zu bringen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Polling vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll.

#### 4.2 Städtebauliches Konzept, Stellung der baulichen Anlagen, Maß der baulichen Nutzung

Um eine Einbindung der drei geplanten Baukörper in die Umgebung sicherzustellen, gliedert der Bebauungsplan das Gebiet in drei überbaubare Teilräume. Damit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, wird dieses über eine maximale Grundflächenzahl gesteuert. Vorgaben zur maximalen Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Geschoszahl sowie festgesetzter Höhenbezugspunkte für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss greifen die Höhenabwicklung, welche in den benachbarten Baugebieten zu verzeichnen sind, auf.

Das Ziel, ein weites Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu erreichen, wird über die Vorgabe, dass an der nördlichen Plangebietsgrenze eine ein Meter breite private Verkehrsfläche zu errichten ist, welche nicht eingefriedet werden darf, gewährleistet.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zum Deckungsmaterial streben eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft an, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen, um die für die Region typischen ruhige Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten zu bewahren. Gleiches gilt für die Festsetzung von Quergiebeln, welche nur unter Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben errichtet werden dürfen, sowie für die Unzulässigkeit der Aufständigung von Solaranlagen.

Die Festsetzung von Gebäudeproportionen durch Vorgaben zu deren Seitenverhältnis (Breite/Länge), schafft neben harmonischen und ausgewogenen Proportionen auch die gewünschten längsrechteckigen Baukörper, welche traditionellen Bauweisen in Oberbayern nachempfunden ist und der Erhaltung des Ortsbildes dient.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines harmonischen, landschaftsgerechten Ortsbildes entlang öffentlicher Straßen als einheitlich senkrechte oder waagrechte Latten- und Staketenzäune oder aus Metall zu gestalten. Letztere sind jedoch nur zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune zulässig, sofern auch diese hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes auf maximal 1,20 m beschränkt. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

#### 4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes stellen eine qualitätsvolle Grünordnung sicher, die zugleich dem Orts- und Landschaftsbild dient.

## **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz**

Der Bebauungsplan „Steinbruchstraße Süd“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Belange des Naturschutzes werden gewahrt, indem das Plangebiet qualitativ durchgrünt und im Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz verankert werden.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Rodung der Gehölze erfolgte in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar. Durch das Büro r2 Landschaftsarchitektur wurde am 18.02.2017 eine Begehung durchgeführt. Bei dieser haben sich keine Hinweise für Winterquartiere von Fledermäusen ergeben, jedoch wurden fünf alte Kirschen mit vielen Höhlen für Vögel bzw. Sommer-/ Tagesquartiere für Fledermäuse erfasst. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau wurden die Bäume unter folgenden Auflagen beseitigt:

- Erhalt der Höhlen, indem ober- und unterhalb der Höhle ein Schnitt erfolgte oder der ganze Baumstamm erhalten wurde und die Höhlen an Bäumen im Bereich Tiefenbach und Jakobsee angebracht wurden,
- Anbringen von drei Nistkästen für Fledermäuse sowie von drei Nistkästen für Brutvögel

## **6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Steinbruchstraße.

Die geplanten Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

## **7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gegeben.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Steinbruchstraße Süd“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

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

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin

(Siegel)



\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger