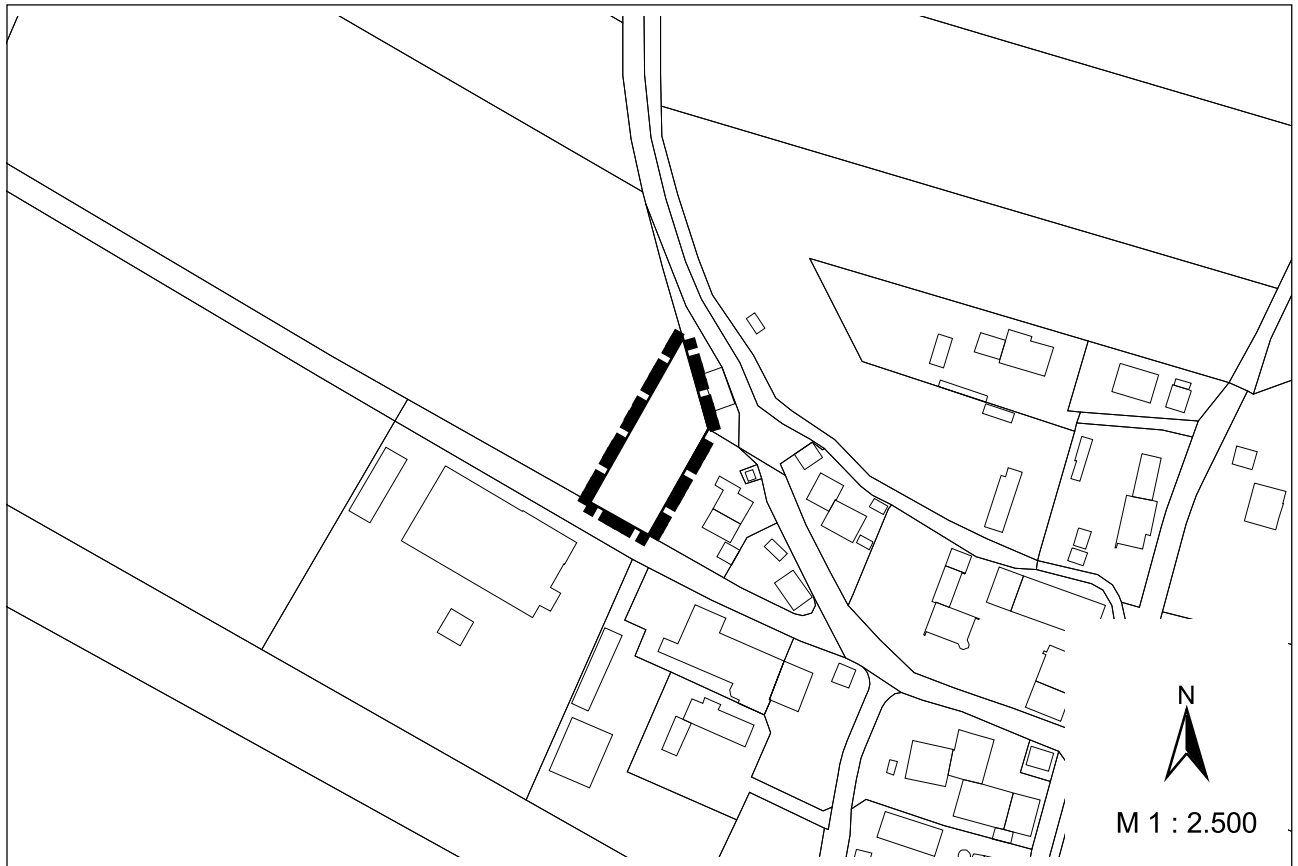


# GEMEINDE POLLING

## BEBAUUNGSPLAN "UNTERDORFSTRASSE WEST, 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 und 13b 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: 21.11.2018  
Geändert am: 11.04.2019

#### 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 "UNTERDORFSTRASSE WEST, ODERDING"

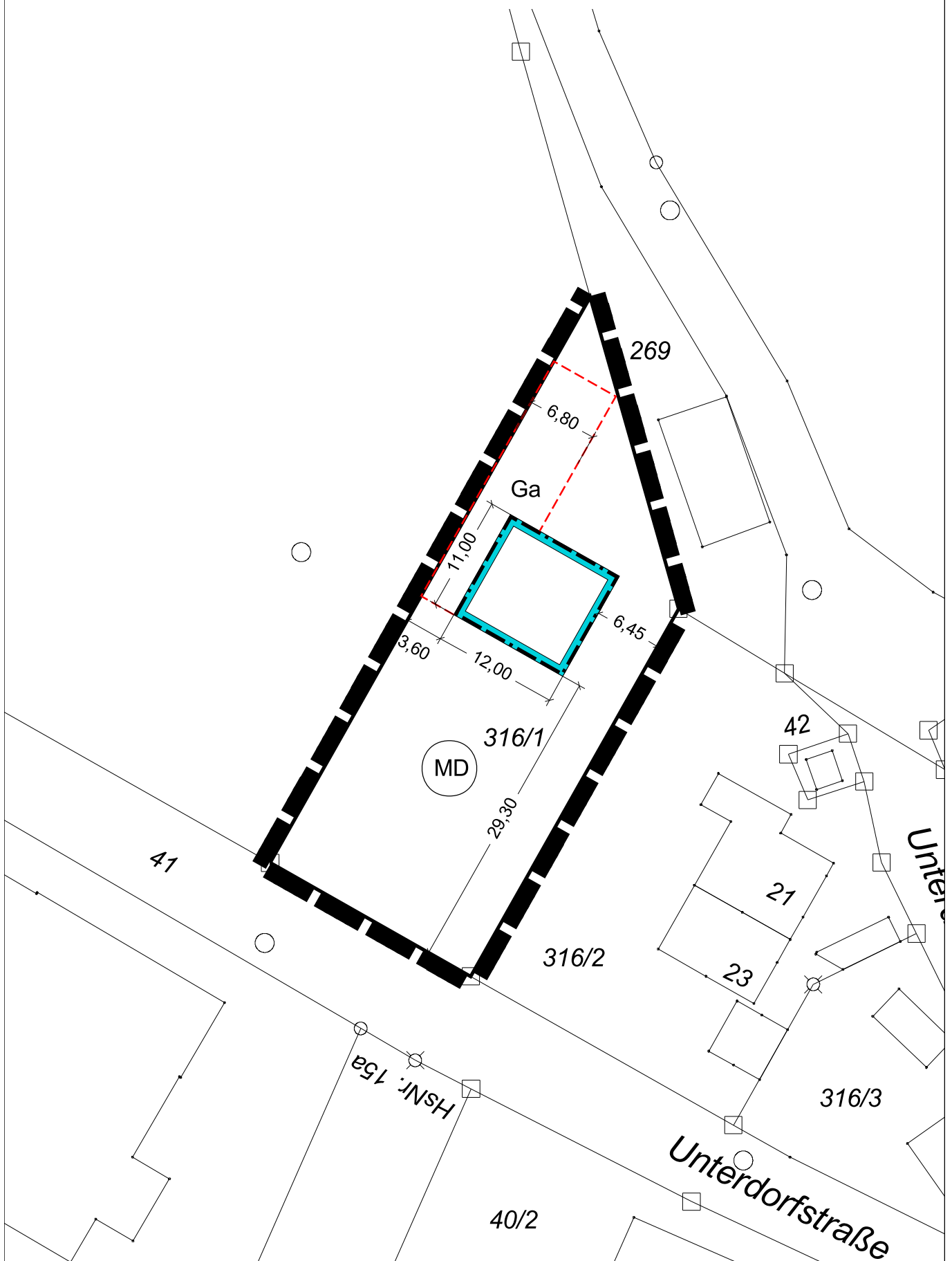
Fassung vom: 21.11.2018

Geändert am: 11.04.2019

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 500



# Bebauungsplan „Unterdorfstraße West, Oderding“, Gemeinde Polling

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.
- 3.2 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.
- 3.3 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 3.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,00 m.
- 3.5 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

### 4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 4.1 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2




Baugrenze

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 75 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## 5. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen  
Garagen einschließlich ihrer Nebenräume sind bis zu einer Grundfläche von maximal 49 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche errichtet werden.
- 5.2 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

## 6. Grünordnung und Artenschutz

- 7.1 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> 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).
- 7.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 7.3 Die Pflanzung von Thujen, sonstigen Koniferen und geschlossenen Hecken ist unzulässig.

## 8. Baugestaltung

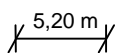
- 8.1 Proportionen:  
Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1:1,2 betragen.
- 8.2 Dächer:
- 8.2.1 Dachform und Dachneigung:  
Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24°-30° auszubilden. Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 8°-15° 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.
- 8.2.2 Dachgestaltung:  
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Im Rahmen der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Anbaues in Form eines Quergiebels zulässig. Der Abstand zu den Gebäudeenden muss mindestens 1,50 m betragen. Der First von Quergiebeln muss mindestens 0,30 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von max. 2,0 m zulässig. Die festgesetzte Wandhöhe ist einzuhalten.

- 8.2.3 Dacheindeckung:  
Dächer sind mit ziegelroten, braunen oder anthrazit farbigen Dachsteinen einzudecken. Glänzende Oberflächen sind unzulässig
- 8.2.4 Solarenergieanlagen:  
Die Module von Solarenergieanlagen müssen dachparallel montiert werden. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- 8.3 Fassaden:  
Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

## 9. Einfriedungen


- 9.1 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.
- 9.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zu setzen.
- 9.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 9.4 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 9.5 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

## 10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,20 m

## B) Hinweise

1. 316/1 Flurstücksnummer
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Grünordnung/Freianlagen
- 3.1 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)

### Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)

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

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Rosa arvensis (Ackerrose)  
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:  
 Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

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

3.3 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.

#### 4. Denkmalschutz

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

#### 5. Umweltschutz

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

#### 6. 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.

#### 7. 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.

#### 8. Wasserbewirtschaftung

##### 8.1 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.

- 8.2 **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.
- 8.3 **Abwasserentsorgung:**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.
9. **Immissionsschutz**  
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.
10. **Versorgungsanlagen**
- 10.1 Oberirdische Brennstofftanks sind unzulässig.
- 10.2 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 m rechts und links zur Trassenachse.
11. **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.

