

**Bebauungsplan  
„Unterdorfstraße West, Oderding“,  
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: 21.11.2018  
Geändert am: 11.04.2019

**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.....	3
6. Erschließung.....	4
7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung .....	4
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterdorfstraße West, Oderding“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Bauraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen, den nordwestlichen Ortsrand von Oderding abzurunden und den ländlichen Charakter von Oderding zu stärken. Indem die Baukörper an eine bestehende Bebauung 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. 0,1 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oderding, grenzt südlich an die Unterdorfstraße an und ist im Norden und Osten von bebauten Flächen und Verkehrsflächen der Ortslage Oderding umgeben. Im Westen grenzt die landwirtschaftlich genutzte Flur an.

## **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 Osten anschließenden Nutzung setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als Dorfgebiet fest, um die ländliche Prägung von Oderding zu stützen.

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

Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach BayBO wird der überbaubare Bereich durch eine Baugrenze fixiert, zugleich wird die Fläche, in welcher eine Garage errichtet werden kann, planzeichnerisch verankert. Damit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, wird dieses über eine maximale Grundflächenzahl gesteuert. Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Geschossanzahl greifen die Höhenabwicklung, welche im benachbarten Dorfgebiet zu verzeichnen

ist, auf und würdigen die Ortsrandlage.

Das Ziel, ein weites Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu gewährleisten, wird erreicht, indem der Hauptbaukörper gegenüber der öffentlichen Straßenfläche deutlich abgesetzt ist.

#### 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, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nicht zugelassen, um die für die Region typischen ruhigen Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten zu bewahren. Gleiches gilt 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 Latten- und Staketenzäune zu gestalten, an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie 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 „Unterdorfstraße West, Oderding“ 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 wird.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Vorprüfung des

speziellen Artenschutz ergab, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Unterdorfstraße.

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 „Unterdorfstraße West, Oderding“ 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