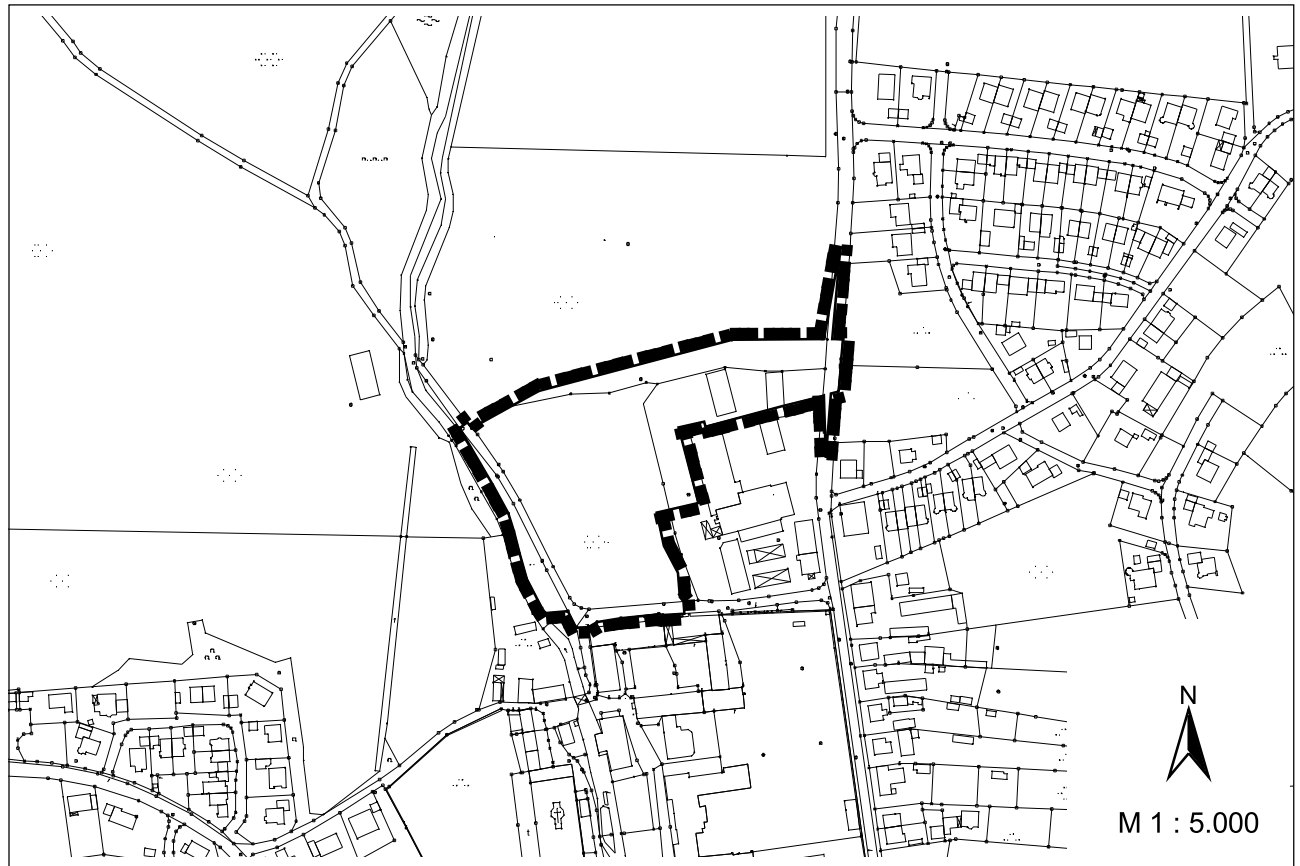


GEMEINDE POLLING

BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELEIGRUND POLLING"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Polling

Lageplan



Die Gemeinde Polling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 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 als

SATZUNG

Fassung vom: 30.03.2015
Geändert am: 13.08.2015
Geändert am: 22.10.2015

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro U-Plan &
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de
www.planungsbuero-beham.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 "ZIEGELEIGRUND POLLING", GEMEINDE POLLING

Fassung vom: 30.03.2015
 Geändert am: 13.08.2015
 Geändert am: 22.10.2015

Entwurfsverfasser:
 Planungsbüro U-Plan &
 Planungsbüro Robert Beham BIAV



M 1:1.000
 (auf Din A3)

1	264	<150>	6,00	-
2	200	<125>	6,50	2
3	200	<125>	6,50	2
4	170	<180>	6,50	2
5	560	<100>	s. Plan	
6	275	<90>	6,50	2
7	95	<205>	6,50	1
8	80	<40>	6,50	1
9	95	<90>	6,50	1
10	690	<120>	s. Plan	
11	455	<335>	5,10	
12	375	<400>	6,50	

Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nachstehende Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

3.1

170			

Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 170 m²); incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

3.2

(230)			

Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 230 m²), incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen

3.3

	<180>		

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z.B. <180 m²>) überschritten werden.

3.4

			2

Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Einzelhaus/Reihenhaus, z.B. 2

3.5

	II		

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

3.6

		6,50	

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,50 m) gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.7


		(3,00)	


Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter (z.B. 3,00 m) gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.8  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen


4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1  Zulässig sind nur Einzelhäuser

4.2  Zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen. Hausgruppen sind profilgleich auszubilden.

4.3  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

5. Garagen


5.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen. Außerhalb dieser Flächen sind genannte bauliche Anlagen unzulässig.

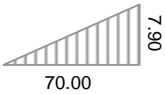
5.2  In Hauptgebäude integrierte Garage

6. Verkehrsflächen

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)

6.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
Innerhalb des Sichtdreieckes ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße aus, unzulässig.

6.5 **P** Privater Parkplatz

6.6 **F** Öffentlicher Fußweg

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

6.8



Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des hinterliegenden Grundstückes zu belastende Fläche

7. Grünordnung

7.1



Öffentliche Grünfläche

7.2



Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

7.3



Zu erhaltender Einzelbaum

7.4



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 Baum- und Straucharten 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.

7.5

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 (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

7.6



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes im Umfang von 2.650 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 170, Gemarkung Polling sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes im Umfang von 8.070 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 1115, Gemarkung Polling. Der Ausgleichsplan vom Oktober 2015, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“.

7.7

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

8. Baugestaltung

8.1

Proportionen:
Das Verhältnis Hauslänge / Hausbreite muss mindestens 1,4 / 1 betragen.

8.2

Dächer:

8.2.1

Dachform:

8.2.1.1



Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

- 8.2.1.2 FD Flachdach
- 8.2.2 Dachneigung:
Die Satteldächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 28° bis 35° zu versehen.
- 8.2.3 Dachgestaltung:
- 8.2.3.1 Dachgauben:
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° als stehende Gauben oder SchlepPGAuben und unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:
- Die Breite der Gauben darf maximal die Breite der Fenster in den darunter liegenden Geschossen, jedoch nicht mehr als 1,25 m aufweisen.
 - Die Gauben sind regelmäßig auf der Dachfläche oder geordnet in den jeweiligen Fensterachsen zu errichten.
 - Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens die zweifache Gaubenbreite aufweisen.
 - Die Firste der Gauben müssen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Gauben sind nur ohne Dachüberstände bzw. in Verbindung mit Gesimsen bis maximal 10 cm Ausladung auszubilden.
 - Eine Kombination unterschiedlicher Formen und Größen sind unzulässig.
- 8.2.3.2 Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
- 8.2.3.3 Standgiebel, Quergiebel und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 8.2.3.4 Dacheinschnitte sind nur bei den Hauptgebäuden der Parzellen 5, 10, 11 und 12 zulässig.
- 8.2.3.5 Dachflächenfenster sind auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Sie sind in der Neigung der Dachfläche einzubauen und mit ihren Oberkanten höhengleich auszurichten. In Verbindung mit Gauben und auf Nebengebäuden sind Dachflächenfenster unzulässig. In Verbindung mit Solaranlagen sind Dachflächenfenster nur zulässig, wenn die Elemente eine geschlossene Rechtecksform bilden und keine Lücken zwischen den Elementen zu verzeichnen sind.
- .
- Im Bereich des Dachfirstes ist der Einbau von einzelnen Oberlichtern, von Oberlichtbändern und Glasziegeln auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Der Einbau der Glaselemente muss flächenbündig zur Dachhaut sein.
- 8.2.3.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert sind oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- 8.2.3.7 Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

9. Einfriedungen



- 9.1 Entlang der Weilheimer Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, gemessen ab der natürlichen Geländehöhe, zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländehöhe, zulässig.
- 9.2 Stabgitterzäune, Bretterzäune und Hecken aus nicht heimischen und standortgerechten Gehölzen sind unzulässig. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern sie beidseitig und unregelmäßig mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Dafür sind an den Grenzen zu öffentlichen Flächen die Maschendrahtzäune einzurücken.
- 9.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.
- 9.4 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

10. Wasserwirtschaft



Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung

11. Immissionsschutz

- 11.1  Gebäudefassade mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz
- 11.2  Schallschutzwand. Die Wand ist mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.
- 11.3 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind an der durch Planzeichen (11.1) markierten Gebäudefassade folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer $R'_{w, res} > 35$ dB
- 11.4 Für das Gebäude von Parzelle 12 sind folgende immissionschutzrechtliche Auflagen zu beachten:
1. Obergeschoss: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie
 - a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-West- oder -Nordseite verfügen, oder
 - b) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Südseite mit einem Mindestabstand von 35 m zum Fahrbahnrand verfügen.
 2. Obergeschoss (Dachgeschoss): Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie
 - a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Westseite verfügen, oder

b) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Nordseite mit einem Mindestabstand von 35 m zum Fahr-
bahnrand verfügen.

Zusätzlich dazu sind übergeordnete Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss überall möglich, sofern sie

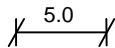
- c) ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen oder
- d) einen verglasten Vorbau erhalten (Verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden).

11.5

Für die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Garagen auf Parzelle 12 sind folgende Auflagen im Hinblick auf den Immissionsschutz zu beachten: Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit zwingend 3,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut festgesetzt.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1



Maßzahl in Metern, z. B. 5,0 m

12.2



Energiezentrale

B) Hinweise

1.



Flurstücksnummer, z.B. 170

2.



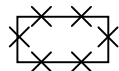
Bestehende Grundstücksgrenzen

3.



Bestehende Nebengebäude

4.



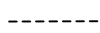
Zu beseitigende Gebäude

5.



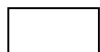
Aufzulösende Grundstücksgrenze

6.



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

7.



Vorgeschlagene Baukörper

8.



Nummer des Bauraums, z. B. Nr. 1

9.



Höhenlinien - bestehendes Gelände, in Metern über NN, z. B. 565 m

10. Grünordnung/Freianlagen

10.1 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

10.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

10.3 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.

11. Denkmalschutz

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

12. Wasserwirtschaft

12.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über zentrale Versickerungsanlagen für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes. Die Niederschlagswasserbeseitigung mit Einleitung in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. Die Versickerungsanlagen sind vor Bezug der Baugrundstücke zu errichten und in Betrieb zu nehmen.

Die zentralen Versickerungsanlagen sind grundsätzlich nach dem DWA Arbeitsblatt A138 zu bemessen. Es sollte eine Versickerung mit einer vorgeschalteten Oberboden- oder Filterpassage zur Vorreinigung des Niederschlagswassers eingerichtet werden. Vorzugsweise sollte es sich um eine Rigolenversickerung handeln. Die einzelnen Bauvorhaben werden über Tagwasserleitungen an die zentralen Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Anlagen werden so bemessen, dass der Abstand zwischen MHGW und der Sohle der Versickerungseinrichtung mindestens 1 m beträgt. Die Nutzung bzw. Bepflanzung der Versickerungsbereiche ist so zu gestalten, dass die Anlagen auch langfristig nicht beeinträchtigt werden.

Zur erforderlichen altlastentechnischen Überwachung der Erdarbeiten beim Bau der Versickerungsanlagen s. Hinweis B) 16.2. Die Überwachung sollte federführend von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG übernommen werden. Beprobungen und Laboruntersuchungen sollten durch Untersuchungsstellen nach § 18 BBodSchG bzw. VSU Bayern erfolgen.

12.2 Grundwasser:

Vor Baubeginn ist der aktuelle Grundwasserstand zu ermitteln, um abschätzen zu können, ob eine Bauwasserhaltung notwendig wird.

In den Untergrund einbindende Gebäudeteile sind bis zur Geländeoberkante gegen drückendes Wasser abzudichten und gegen Auftrieb zu sichern. Lichtschächte sollten wasserdicht ausgebildet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

12.3 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.

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.

12.4 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

13. Energieversorgung

Der Anschluss der Gebäude an die im Plangebiet liegende Energiezentrale ist von der Gemeinde Polling erwünscht.

14. Artenschutz

14.1 Aus Gründen des Artenschutzes sind folgende Zeiträume zu beachten (vgl. Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Planungsbüro U-Plan, 18.09.2014):

- Baufeldberäumung einschließlich Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Abriss der Nebengebäude im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Beginn der Durchführung von Sanierungsarbeiten an Häuserfassaden, Dachböden und Kellern im Winterhalbjahr.

14.2 Aus Gründen des Artenschutzes sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden und die Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

15. Immissionsschutz

15.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 215021 / 2 vom 26.02.2015) zugrunde.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation im Baufeld 12 ist vorgesehen, die Garagengebäude mit einer Höhe von 3 m mit Satteldach (Firsthöhe 4,6 m) zu errichten, die mit einer Abschirmwand (H = 2,5 m) verbunden sind. Dadurch können im EG und in den Außenwohnbereichen die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten werden. In den Obergeschossen können an der Nord- und Südfassade die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. (vgl. Anhang A, Seite 4 des Gutachtens).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung (Energiezentrale) mit den angrenzenden Wohnnutzungen sicherzustellen. Hierzu ist gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

15.2 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

16. Umweltschutz/Altlasten

- 16.1 Die Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser und anderen regenerativen Energien (z. B. Nahwärme), Kompostierung wird empfohlen.
- 16.2 Aufgrund eines bestehenden Altlastenverdachts wurde die orientierende Untersuchung Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei“ und „Ziegeleigrund Polling“ durch die Blasy + Mader GmbH, Eching (Projekt-Nr. 7050 vom 22.07.2015) durchgeführt. Derer zufolge sind alle Aushubmaßnahmen in Verfüllbereichen durch einen Fachgutachter zu überwachen. Ziel der Überwachung ist die korrekte Trennung der aufgefüllten schadstoffverdächtigen Böden von den unbelasteten anstehenden Böden. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Vorgaben der TR LAGA M20 zu orientieren.

Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Abschluss der Erdarbeiten Beweissicherungsuntersuchungen an Grubensohlen und -wänden durchzuführen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass dort Schadstoffbelastungen verbleiben.

Für den Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Versickerungsanlagen wird die Beweissicherung verbindlich festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Die Ergebnisse dieser Beprobung sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau vor Inbetriebnahme der Versickerungsanlagen vorzulegen.

Auf Flächen, die unversiegelt bleiben und einer sensiblen Nutzung unterliegen, wie Hausgärten, Kinderspielflächen, Freizeitflächen, ist sicherzustellen, dass der oberste Bodenhorizont bis mindestens 35 cm Tiefe die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält. Bei Hausgärten mit potentiellm Nutzpflanzenanbau muss dieser Horizont die obersten 60 cm umfassen. Auf den Teilflächen A (geplanter Spielplatz), C (Bauraum 5) und D (Bauräume 3 und 4), wo der Nachweis im Zuge der Vorerkundung nicht erbracht werden konnte, muss der Boden bis in die entsprechenden Tiefen ausgetauscht werden. Der Austauschboden darf keine Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV aufweisen. Dies ist im Rahmen der altlastentechnischen Überwachung durch Laboruntersuchungen nachzuweisen oder durch einen schadstoff-technisch aussagekräftigen Herkunftsnachweis des Austauschbodens. Alternativ zum Bodenaustausch kann auch eine entsprechend mächtige Überschüttung der Flächen mit unbelastetem Boden erfolgen.

Auf den übrigen Flächen ist die Einhaltung der Vorsorgewerte durch parzellengenau Oberbodenuntersuchungen im Rahmen der altlastentechnischen Überwachung nachzuweisen. Ggf. sind auch hier die o. g. Austauschmaßnahmen vorzunehmen.

Das separierte Auffüllmaterial sowie andere Böden mit Schadstoffverdacht sind separat vom übrigen Bodenaushub in Halden zu maximal 500 m³ zwischen zu lagern. Das gelagerte Material ist gemäß der einschlägigen Vorschriften (LAGA PN 98) zu beproben und einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. Die Untersuchung erfolgt im Regelfall in der Feinfraktion < 2 mm auf die Parameter gemäß Anlage 2 und 3 des Leitfadens zum Eckpunktepapier (Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltschutz, 06.11.02: Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen vom 21.06/13.07.2001, aktualisiert am 09.12.2005). Anhand der Deklarationsanalyse ist das Material in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend zu entsorgen. Ggf. ist den Anforderungen der Entsorgungsstelle hinsichtlich der Analytik nachzukommen.

Haldenmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des Leitfadens zum Eckpunktepapier einhält, kann bei Bedarf im Plangebiet wieder verwendet werden. Die Wiederverwendung von höher belastetem Material kann nur in Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen.



Sämtliche Maßnahmen der Aushubüberwachung sowie sämtliche Entsorgungsmaßnahmen sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Weilheim - Schongau nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

17. Verkehrssicherheit

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (s. C) 2.) unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Außerhalb geschlossener Ortschaften ist jede Werbung verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 f, g ZustVVerk).

C) Nachrichtliche Übernahmen

1.  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, das entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist.
2.  Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG
3. 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 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

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

Gemeinde Polling, den

.....

1. Bürgermeisterin Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am; 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Polling, den

.....

1. Bürgermeisterin Siegel