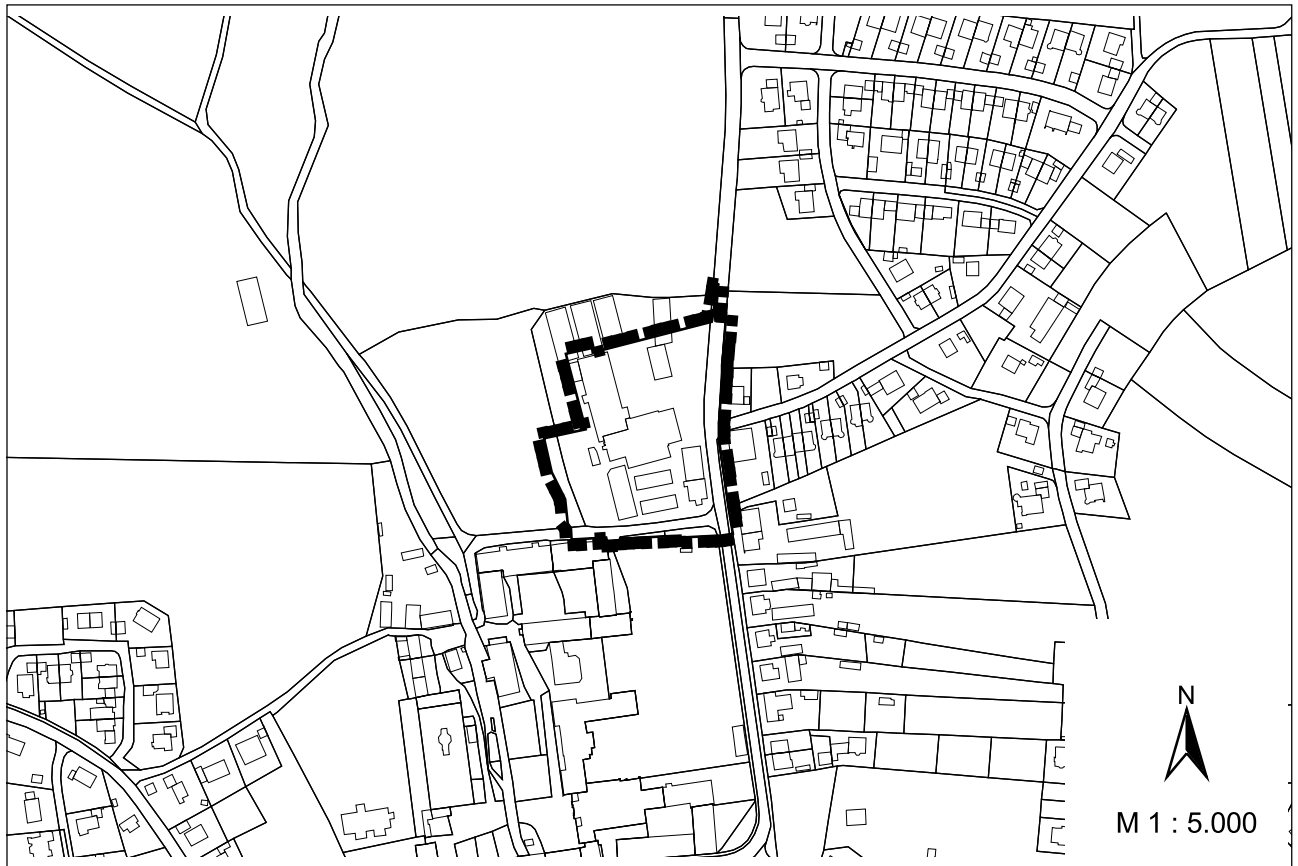


GEMEINDE POLLING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE ZIEGELEI 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: 24.06.2014
Geändert am: 06.11.2014
Geändert am: 22.10.2015

Entwurfsverfasser:

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

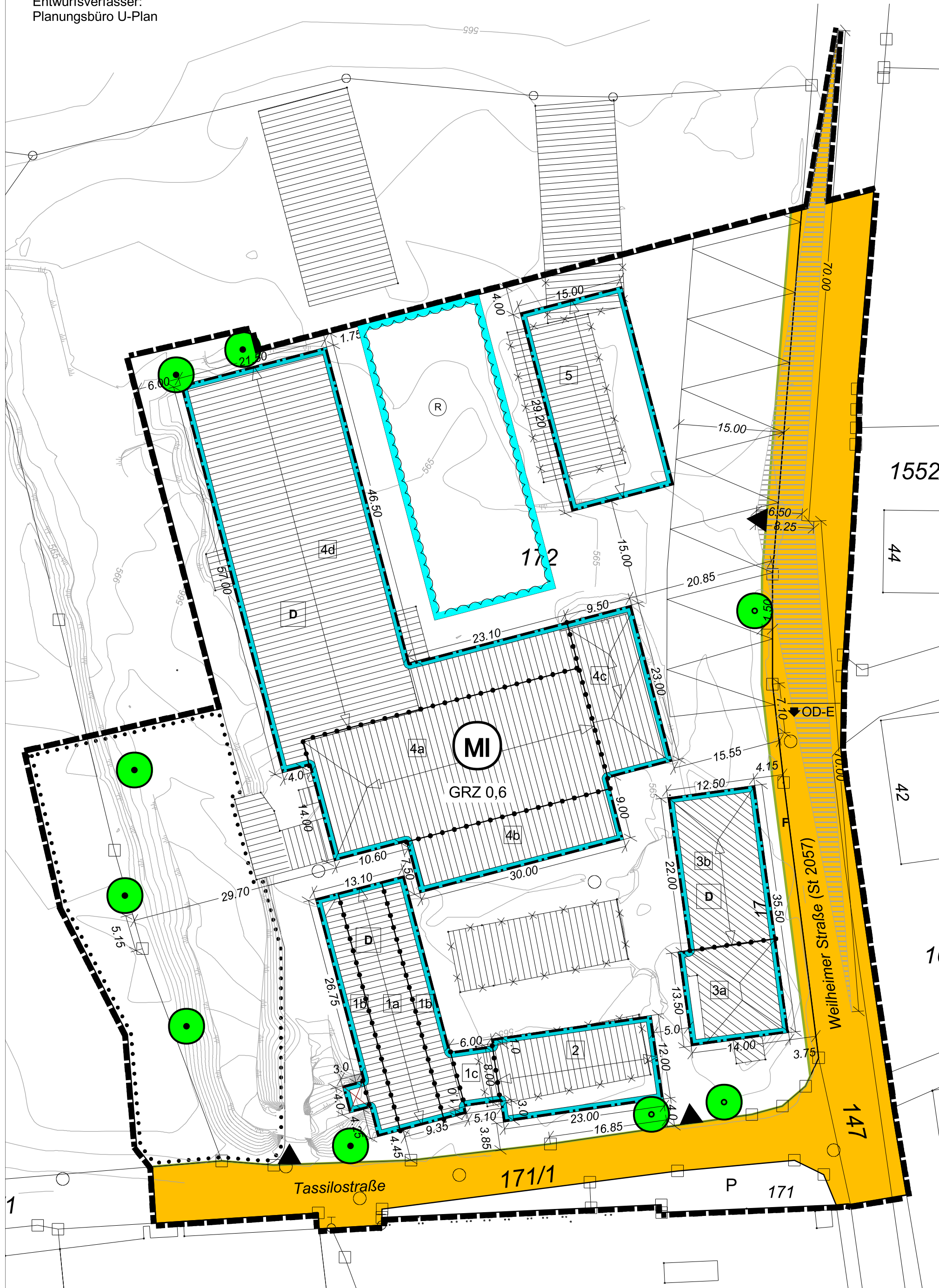


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE ZIEGELEI POLLING", GEMEINDE POLLING

Fassung vom: 24.06.2014
 Geändert am: 06.11.2014
 Geändert am: 22.10.2015

Entwurfsverfasser:
 Planungsbüro U-Plan

N
 M 1:500



1a	II	SD
	7,00	43°
1b	I	PD
	3,10	35°
1c	I	FD
	2,60	0°
2	I	SD/WD
	3,10	19°
3a	III	WD
	10,40	33°
3b	II	WD
	7,00	31°
4a	III	WD
	8,40	33°
4b	I	FD
	5,00	0°
4c	II	WD
	7,90	33°
4d	I	SD
	4,00	11°
5	II	SD
	4,20	30°-33°

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Ziegelei Polling“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten
gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nachstehende Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 18 Wohneinheiten zulässig.

3.3

II	

 Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. II


3.4


7,00	


 Maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude in Meter, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, z. B. 7,00 m

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen




4.1 Als Haustypen sind Einzelhäuser zulässig.

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

4.3  Abgrenzung von Flächen verschiedener Wandhöhen

4.4  Nur erdüberdeckte bauliche Anlagen zulässig

5. Verkehrsflächen




- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)
- 5.4 **P** Parkplatz
- 5.5 **F** Fußweg

- 5.6  Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

6. Grünordnung

- 6.1  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen
Die Fläche ist mit standortgerechten, heimische Gehölzen mit autochthoner Herkunft zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 6.2  Zu erhaltender Einzelbaum
- 6.3  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.
- 6.4 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 Dächer:
- 7.1.1 Dachform:
- 7.1.1.1

	SD

 Satteldach
- 7.1.1.2


	WD

 Walmdach
- 7.1.1.3

	PD

 Pultdach
- 7.1.1.4

	FD

 Flachdach
- 7.1.2  Firstrichtung, zwingend
- 7.1.3

	31°

 Dachneigung, zwingend, z. B. 31°
- 7.1.4 Solarenergieanlagen sind unzulässig.

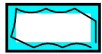
8. Einfriedungen

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.
- 8.4 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

9. Immissionsschutz

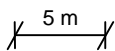
- 9.1 Immissionsschutzrechtliche Auflagen für übergeordnete Räumlichkeiten:
- Bauraum 3a und 3b: Bei Umbauarbeiten (mit Eingriff in den Grundriss) sind übergeordnete Räumlichkeiten (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) so anzuordnen, dass sie über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Westseite verfügen oder feststehende, d. h. nicht öffnbare Fenster besitzen und mittels einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.
- Bauräume 4 c und 5: Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) auf der Gebäude-Ostseite so zu errichten, dass sie
- über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf einer anderen Gebäude-seite verfügen,
 - ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vor-springendes Gebäudeteil) besitzen,
 - oder einen verglasten Vorbau erhalten (Verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die öffnbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander ver-setzt angeordnet werden).
- 9.2 Immissionsschutzrechtliche Auflagen für Büroräume:
- Büroräume in Gewerbeeinheiten können mittels passiver Maßnahmen (öffnbare Schallschutzfenster mit mechanischer Lüftungseinrichtung) geschützt werden.

10. Wasserwirtschaft



Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung

11. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,0 m

B) Hinweise

- 172 Flurstücksnummer, z.B. 172
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Zu beseitigende Gebäude

6. 2 Nummer des Bauraums, z. B. Nr. 2
7. 565 Höhenlinien - bestehendes Gelände, in Metern über NN, z. B. 565 m
8. Grünordnung/Freianlagen
- 8.1 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)

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

- 8.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
- 8.3 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.
9. Denkmalschutz
- 9.1 Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, dass entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist (s. Punkt D, Nachrichtliche Übernahme).
- 9.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
10. Wasserwirtschaft
- 10.1 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 alllastentechnischen Überwachung der Erdarbeiten beim Bau der Versickerungsanlagen s. Hinweis B) 14. 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.

10.2 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.

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.

10.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

11. Artenschutz

11.1 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.

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

12. Immissionsschutz

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Bauwerbern zu dulden.

13. Telekommunikationsleitungen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

14. Altlasten

Aufgrund eines bestehenden Altlastenverdachts wurde die orientierende Untersuchung Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei Polling“ 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, Freizeitanlagen, ist sicherzustellen, dass der oberste Bodenhorizont bis mindestens 35 cm Tiefe die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält. Bei Hausgärten mit potentiell Nutzpflanzenanbau muss dieser Horizont die obersten 60 cm umfassen.



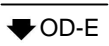
Die Einhaltung der Vorsorgewerte ist durch parzellengenaue Oberbodenuntersuchungen im Rahmen der altlastentechnischen Überwachung nachzuweisen. Ggf. sind Austauschmaßnahmen vorzunehmen.

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.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1.  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, dass entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist.
2. 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.
3.  Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG
4.  Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß Art. 4 BayStrWG

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