

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE POLLING FÜR DIE ERWEITERUNG DES SONDERGEBIETS "WOHNANLAGE FÜR MENSCHEN MIT BEEINTRÄCHTIGUNG"

IN VERBINDUNG MIT DEN OBERLANDWERKSTÄTTEN,
 DER FLÄCHE NACH BESTEHEND AUS:
 a) DER EIGENTLICHEN ERWEITERUNG DES BISHERIGEN SONDERGEBIETS NACH NORDEN UND
 b) DER UMGliederUNG DES NÖRDLICHEN TEILS DES BISHERIGEN SONDERGEBIETS IN DEN GELTUNGSBEREICH DES ERWEITERUNGSGEBIETS

Die Gemeinde Polling erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuchs (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) sowie des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MASSSTAB

HINWEIS

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich zusammen
 a) aus dem eigentlichen Erweiterungsgebiet des Sondergebiets "Wohnungen für Behinderte" des bisherigen Bebauungsplans "Obermühlstraße II" nach Norden sowie
 b) aus dem sog. Umgliederungsbereich, also dem nördlichen Bereich des Sondergebiets des bisherigen Bebauungsplans "Obermühlstraße II", der flächenmäßig aus dem bisherigen Plan herausgelöst und Teil der Fläche des 1. Erweiterungsgebietes wird.

2. Was den Planinhalt des Umgliederungsbereich angeht, werden dessen bisherige Festsetzungen ausnahmslos aufgehoben und durch die des Geltungsbereichs der 1. Erweiterung ersetzt. (siehe Festsetzung durch Text Nr. 3)

ZEICHENERKLÄRUNG DER NEBENSTEHENDEN PLANZEICHNUNG

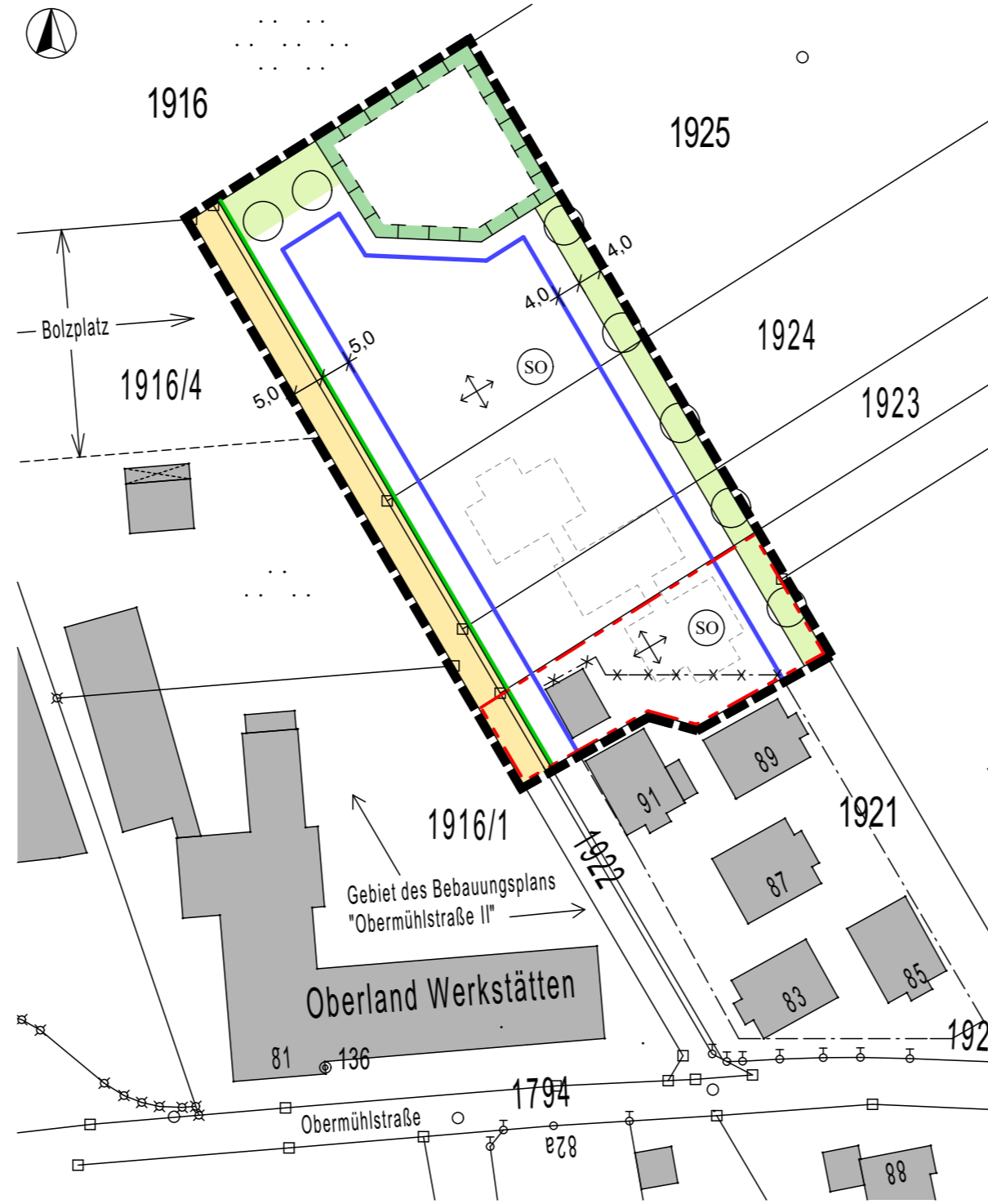
1. für die Festsetzungen

- 1.1 (SO) Sondergebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr.1.1
- 1.2 ——— Baugrenze
Garagen und Carports sind straßenseitig ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.3 * * * * * Baugrenze, die aufgehoben wird (im Gebiet des Umgliederungsbereichs)
- 1.4 [Gelb] öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5 [Grün] Straßenbegrenzungslinie
- 1.6 [Pfeil] Satteldach mit Firstverlauf in Pfeilrichtung (parallel oder senkrecht zur Straße)
- 1.7 [Kreis] private Fläche zur Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- 1.8 [Rechteck] private Streuobstwiese
- 1.9 [Maßstab] verbindliche Maße (z.B. 1,5 m)
- 1.10 [Dotted] Umgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.11 [Dashed] Umgrenzung des Umgliederungsbereichs

2. für die Hinweise

- 2.1 [Grau] bestehende Gebäude
- 2.2 [Dotted] geplante Gebäude
- 2.3 [Linie] bestehende Flurstücksgrenzen
- 2.4 1925 bestehende Flurstücksnummern
- 2.5 [Dotted] Baugrenze in dem Teil des Bebauungsplans "Obermühlstraße II", der unverändert erhalten bleibt.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. zur baulichen Nutzung
- 1.1 Art der Nutzung
Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO für eine "Wohnanlage für Menschen mit Beeinträchtigung"
allgemein zulässig: entsprechende Wohnungen
Gemeinschaftsräume für Versorgung und Freizeit
ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Personal

- 1.2 Maß der Nutzung
- GRZ = 0,25
- Balkone und Terrassen dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 20% überschreiten.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise
Entweder: Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in Form einer Hausgruppe von max. 80 m Länge, die aus mehreren Hauptgebäuden von max. 20 m Länge und 1-2 Vollgeschossen sowie aus erdgeschossigen Verbindungsgängen zwischen den Hauptgebäuden besteht.
Oder: Offene Bauweise mit max. Gebäudelängen von 20 m.
- 1.4 Baugestaltung
- nur Dachsteine in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig, matt getönt, mit einer Dachneigung von 18-25°
- Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straße Fl.Nr. 1922
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- max. Kniestockhöhe (OK Rohdecke bis OK Fußpfette) 0,60 m
- Außenwände sind zu verputzen und weiß oder in dezenten Farbtönen zu streichen oder in Holz auszuführen.
- Die Module von Photovoltaikanlagen sind in rechteckiger Gesamtform anzuordnen und in die Dachfläche zu integrieren oder müssen auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

2. zur Grünordnung

- 2.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen (auch unter Balkonen) müssen wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasensteine, fugenoffenes Pflaster) erhalten.
- 2.2 Für die Eingrünung (zeichnerische Festsetzung Nr. 1.7) sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig. Sonstige Freiflächen sind zu begrünen.
- 2.3 Die Pflanzung von geschlossenen Hecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 2.4 Die Streuobstwiese (zeichnerische Festsetzung Nr. 1.8) darf nur ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden. Das Aufbringen von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Nur gelegentlich darf unterhalb des Kronenbereichs der Obstbäume Festmist aufgebracht werden. Als Obstbäume dürfen nur heimische Hochstämme gepflanzt werden.

3. besondere Festsetzung zum Umgliederungsbereich

Die bisherigen Festsetzungen durch Text und durch Planzeichnung des Bebauungsplans "Obermühlstraße II" werden, bezogen auf den Umgliederungsbereich, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplans ausnahmslos aufgehoben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON BELANGEN DER BODENDENKMALPFLEGE

Es ist damit zu rechnen, dass
 a) sich ein etwa 45 m entferntes Grabhügelfeld und
 b) bisher unbekannte Bodendenkmäler im Zusammenhang mit der ca. 25 m östlich verlaufenden Römerstraße (Nebenanlagen, Siedlung, Gräber) bis ins Plangebiet erstrecken.
Aus diesen Gründen bedürfen im Plangebiet Bodeneingriffe jeder Art einer "denkmalrechtlichen Erlaubnis" gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz. Diese ist in einem eigenen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

SONSTIGE HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Niederschlagswasserbeseitigung
Das 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. relativ große Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Im gegebenen Fall sollte die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung möglichst frühzeitig erfolgen, um entsprechende Freiflächen für Mulden o.ä. bereitstellen zu können.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiLV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen. Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden.
- 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; § 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.
- 3. Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.
- 4. Umweltschutz
Die Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser und anderen regenerativen Energien (z.B. Nahwärme) sowie Kompostierung wird empfohlen.
- 5. Ordnungswidrigkeiten
- Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB	vom	bis
Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss	am	
Polling, den		
1. Bürgermeisterin	-----	(Felicitas Betz)
Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	
Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.		
Polling, den		
1. Bürgermeisterin	-----	(Felicitas Betz)

Planverfasser :
 Dipl. Ing. Architekt Otto Fussenegger
 Hauptstraße 40
 82433 Bad Kohlgrub
 Tel. 08845 / 7577151

Datum der Planfertigung : 30.07.2015, zuletzt geändert am 22.03.2016

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE POLLING FÜR DIE ERWEITERUNG DES SONDERGEBIETS "WOHNANLAGE FÜR MENSCHEN MIT BEEINTRÄCHTIGUNG" IN VERBINDUNG MIT DEN OBERLANDWERKSTÄTTEN,

DER FLÄCHE NACH BESTEHEND AUS:
 a) DER EIGENTLICHEN ERWEITERUNG DES BISHERIGEN SONDERGEBIETS NACH NORDEN UND
 b) DER UMGliederUNG DES NÖRDLICHEN TEILS DES BISHERIGEN SONDERGEBIETS IN DEN GELTUNGSBEREICH DES ERWEITERUNGSGEBIETS