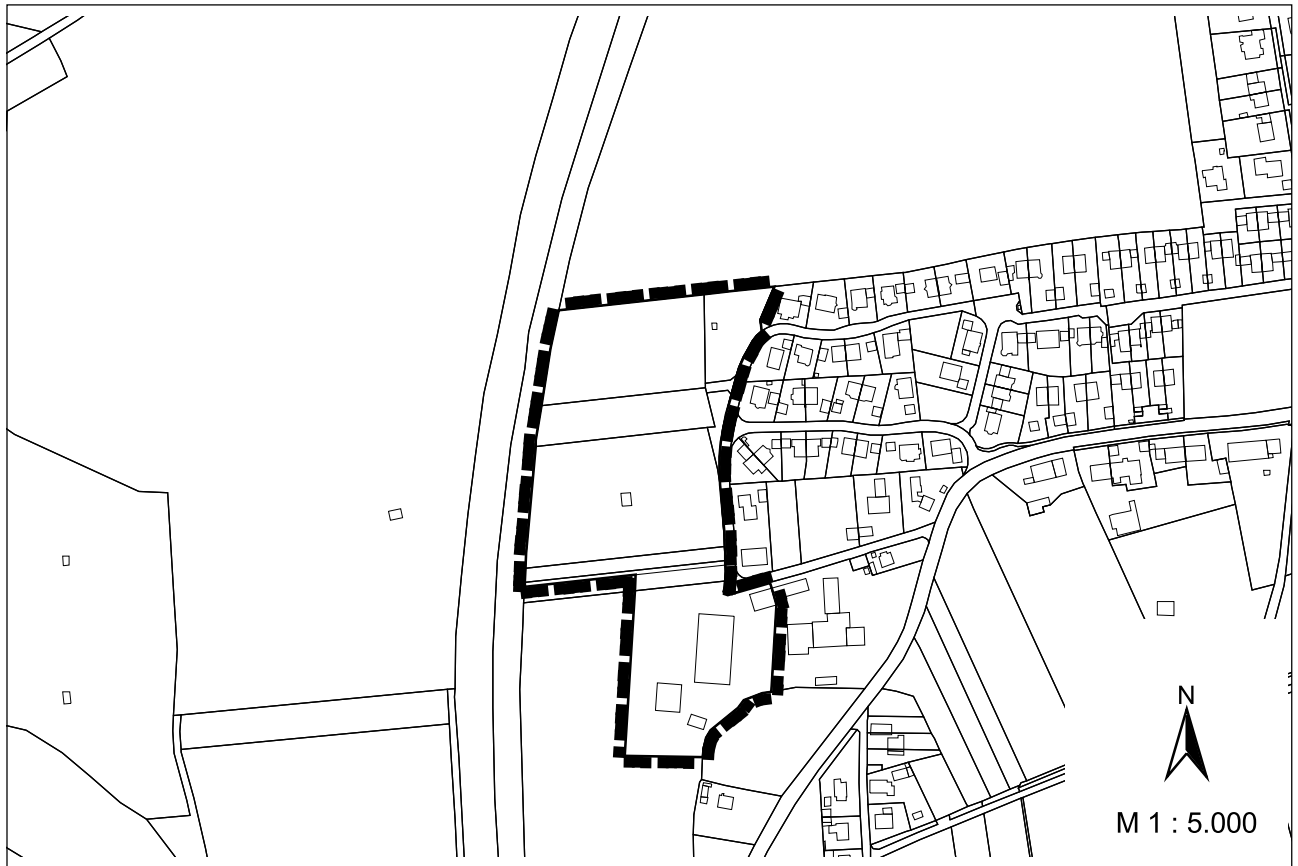


GEMEINDE POLLING

BEBAUUNGSPLAN "AMMERBERG"

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: 26.03.2015
Geändert am: 23.07.2015
Geändert am: 10.11.2015

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 "AMMERBERG", GEMEINDE POLLING

Fassung vom: 26.03.2015

Geändert am: 23.07.2015

Geändert am: 10.11.2015

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan

N
M 1 : 1.000



A	WA
GRZ 0,4	II
6,40 m	[3,00 m]
2	E/D
B	MD
GRZ 0,4	II
6,40 m	[3,00 m]
2	E/D
C	MD

Bebauungsplan „Ammerberg“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1



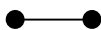
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2.2



Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2.3



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungsart

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

3.2

II

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3.3

6,40 m

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

3.4

[3,00 m]

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.5

2

Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1



Als Haustypen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind profilgleich auszubilden.

4.2



Baugrenze



Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 75 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.





5. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 5.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- 5.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.
- 5.3 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung

- 7.1  Öffentliche Grünfläche
- 7.2  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- 7.3  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 Baumarten 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.
- 7.4  Zu pflanzender Einzelstrauch
Für die zu pflanzenden Einzelsträucher sind nur standortgerechte, heimische Straucharten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen) zulässig. 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). Die durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume können angerechnet werden.

7.6



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 5.232 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Ziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzqualität: Hochstamm
- Pflege: Extensive Nutzung des Unterwuchses
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

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 1,2 betragen.

8.2

Dächer:

8.2.1

Dachform und Dachneigung:

Hauptgebäude und Garagen sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 22°-35° auszubilden. Für erdg eschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer oder Pultdächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig, nicht jedoch unter 15°. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer müssen sowohl giebel- als auch traufseitig einen Dachüberstand von mindestens 80 cm aufweisen.

8.2.2

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Quergiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.2.3

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

8.2.4

Solarenergieanlagen:

Die Module von Solarenergieanlagen müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

8.3




Fassaden:

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

9. Einfriedungen

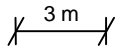
- 9.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind als einheitliche senkrechte oder waagrechte Latten- und Staketenzäune in Holz zulässig. Einfriedungen aus Metall sind an öffentlichen Straßen zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 9.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
- 9.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 9.4 Temporäre Einfriedungen der als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Bereiche sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung ist an die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gebunden. Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.
- 9.5 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 9.6 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

10. Immissionsschutz

- 10.1  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen
- 10.2  Bereich zur Errichtung einer Schallschutzanlage (z. B. kombinierte Schallschutzwand/-wall). Die Länge muss mindestens 175 m betragen, die Höhe der Abschirmkante muss bei 572,5 m ü. NN liegen.
- 10.3  Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Tabelle 8 mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen die Verkehrsgeräusche
- 10.4 Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Weilheim - Murnau sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8, genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmpegelbereich III (s. Festsetzung 10.3) zugrunde zu legen.
- Dem Lärmpegelbereich sind gemäß DIN 4109, Tabelle 8, folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile zugeordnet:
- Lärmpegelbereich III $R'_{w, res} \geq 35$ dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w, res} \geq 30$ dB(A) für Büroräume und ähnliches


- 10.5 Grundrissorientierung / Belüftung
Es wird eine Grundrissorientierung im Baugebiet empfohlen, die es ermöglicht Schlaf- und Kinderzimmer über Fenster an schienenabgewandten Fassadenseiten zu belüften. Ist dies nicht möglich, sind dort fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen bzw. verglaste Vorbauten vorzusehen.

11. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 3,0 m

B) Hinweise

1. 1215 Flurstücksnummer, z.B. 1215
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3. A Bezeichnung des Gebietes, z. B. A
4. Grünordnung/Freianlagen
- 4.1 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

- 4.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsbeginn auszuführen.
- 4.3 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.
5. Denkmalschutz

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

6. Umweltschutz

Umweltschutz:

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

7. Artenschutz

Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfleuchten für Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen Straßen und Plätzen im Baugebiet der Vorrang zu geben.

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

9.1 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

9.2 Die schalltechnische Untersuchung Stellungnahme Nr. 214124 / 5 vom 09.11.2015 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

Neben den im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zum Schallschutz kann z. B. durch Grundrissorientierung, Vor- und Rücksprünge in den Gebäudefassaden, abschirmende Wandelemente, Anordnung der Terrassen, Situierung der Schlaf- und Wohnraumfenster ein weiterer Schallschutz erwirkt werden.

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen nur für die Mittelungspegel gelten. Insbesondere bei Schlafräumen (im bahnnahen Bereich) ergeben sich unter Beachtung der Maximalpegel unter Umständen höhere Anforderungen.

- 9.3 Das Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen einer Rinderhaltung (Projekt-Nr.: 14-09-14-FR vom 17.02.2015 und Schreiben vom 15.06.2015) der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ist Grundlage des Plankonzeptes.
- 9.4 Aufgrund der benachbarten Bahnlinie sind im Plangebiet Erschütterungen nicht auszuschließen.
10. Schneelast
Gemäß DIN EN 1991-1-3 (2010-12) liegt das Plangebiet im Bereich der Schneelastzone 2.
11. Versorgungsanlagen
11.1 Oberirdische Brennstofftanks sind unzulässig.
11.2 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.
12. Telekommunikationsleitungen
Im Planungsbereich befinden sich 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.
13. Baugestaltung
Wiederkehren sind zulässig.

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.

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