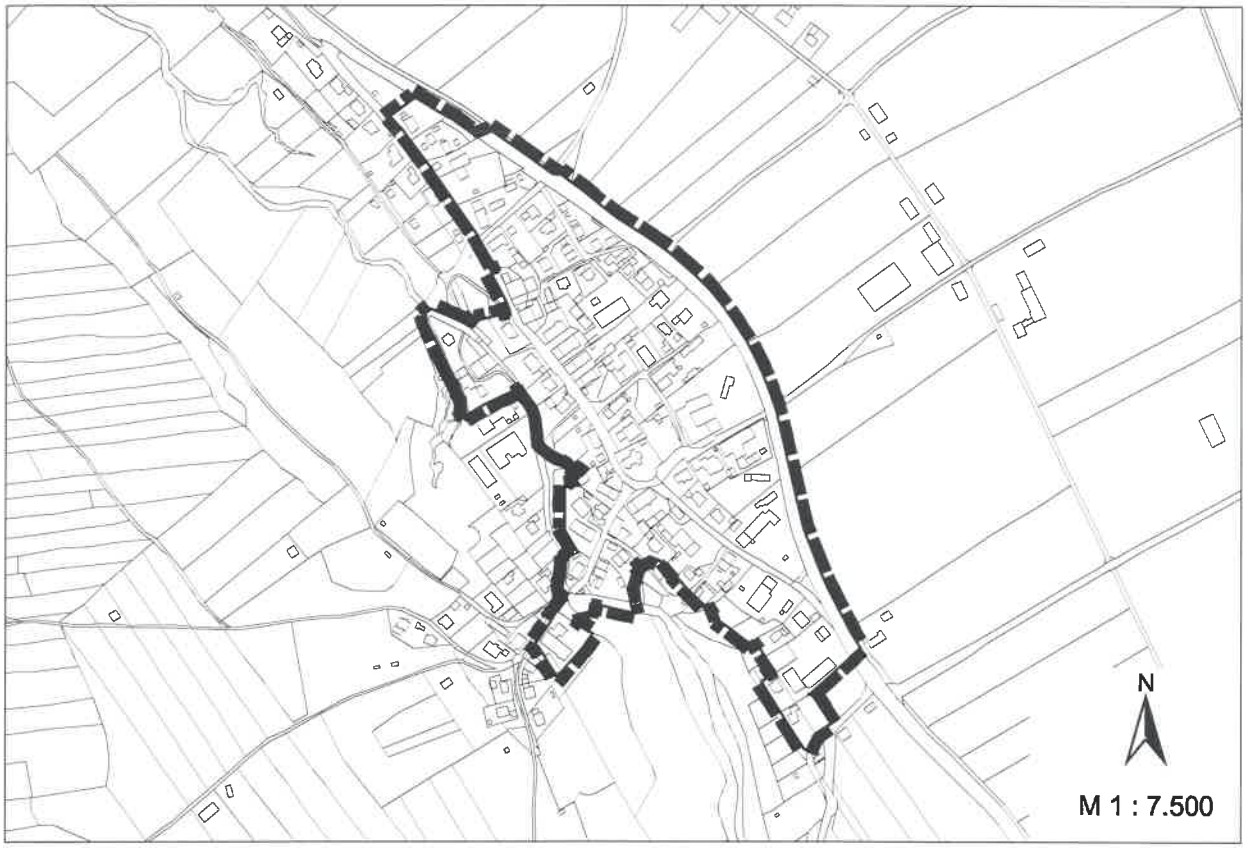
GEMEINDE POLLING

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSKERN ETTING"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Polling

Lageplan



Die Gemeinde Polling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 sowie 13a 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 der Innenentwicklung als

SATZUNG

Fassung vom: 01.10.2020
Geändert am: 21.01.2021
Geändert am: 30.03.2021

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

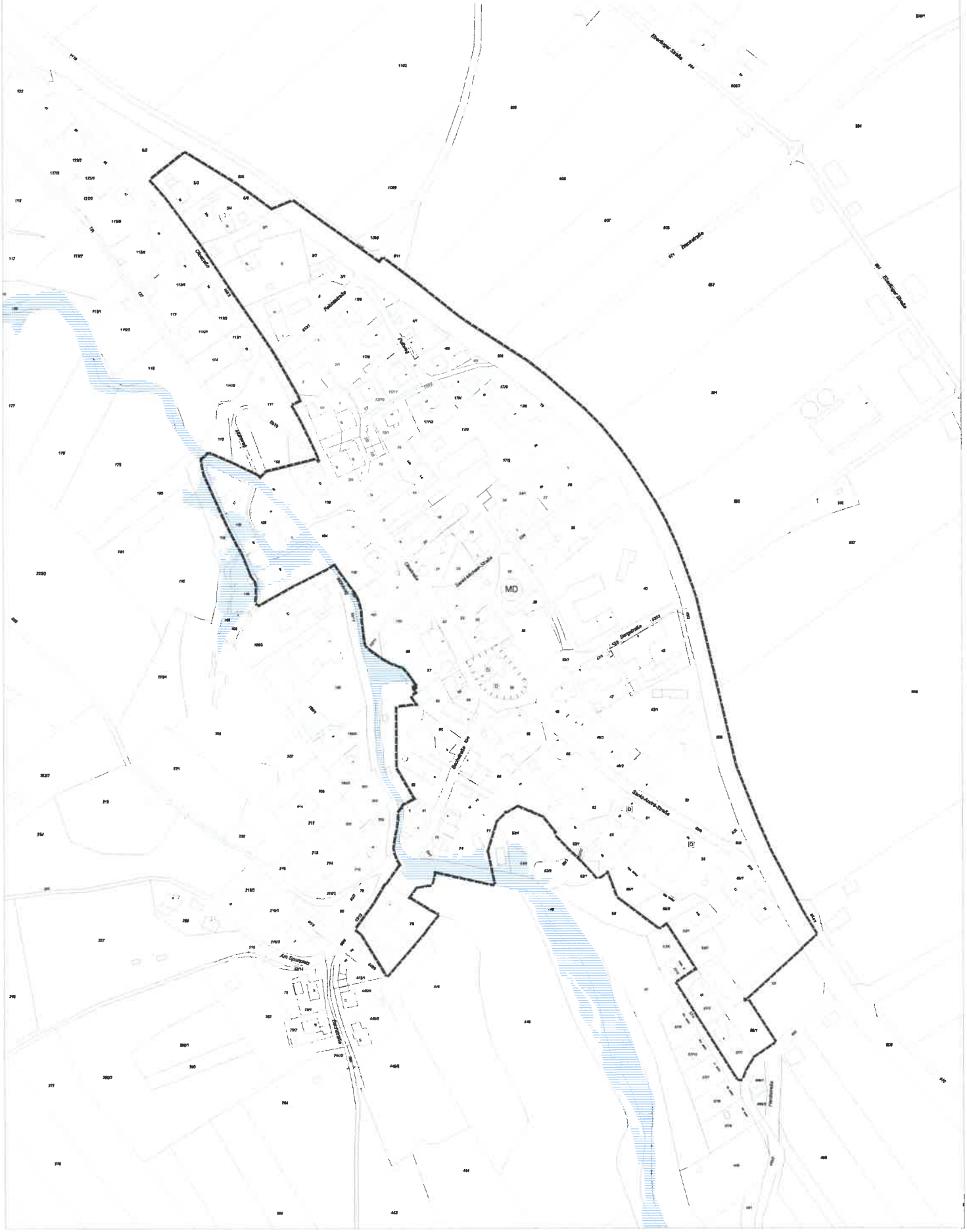
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSKERN ETTING"

Fassung vom: 01.10.2020
Geändert am: 21.01.2021
Geändert am: 30.03.2021

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan

N

M 1 : 1.000



Fassung vom: 01.10.2020
Geändert am: 21.01.2021
Geändert am: 30.03.2021

1. Änderung Bebauungsplan „Ortskern Etting“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Vergnügungsstätten werden ausnahmsweise zugelassen.

2.2

Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

3.2

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.
Über dem 1. OG ist ein Kniestock mit maximal 1 m zulässig. In diesem Fall darf die Gesamtwandhöhe 7,50 m nicht übersteigen.
Zur Ermittlung der Wandhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.3

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Grundstücksgröße	Zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude
Unter 400 m²	keine WE
400 - 600 m²	max. 2 WE
601 - 800 m²	max. 3 WE
801 - 1.000 m²	max. 4 WE
1.001 - 1.300 m²	max. 6 WE
1.301 - 1.600 m²	max. 8 WE
1.601 - 2.200 m²	max. 10 WE
2.201 - 3.000 m²	max. 12 WE
Ab 3.001 m²	max. 15 WE

4. Garagen, Stellplätze

4.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

4.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.

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

5. Grünordnung

5.1 Standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) sind zu erhalten.

5.2 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).

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

5.4 Die Pflanzung von Thujen, sonstigen Koniferen als geschlossene Hecken ist unzulässig.

5.5 Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z. B. sog. „Schottergärten") sind unzulässig.

6. Baugestaltung

6.1 Proportionen:

Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1:1,2 betragen.

6.2 Dächer:

6.2.1 Dachform und Dachneigung:
Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 22°-35° auszubilden.
Garagen und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude, mit flach geneigten Pultdächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen. Garagen, welche an das Hauptgebäude angebaut werden, sind mit einem Pultdach mit gleicher oder geringer Neigung als das Hauptgebäude oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.
Anbauten an das Hauptgebäude können mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen werden, wenn die Grundfläche des Anbaus 30 % der Fläche des Hauptbaukörpers bzw. maximal 50 m² nicht übersteigt.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer der Hautpgebäude müssen sowohl giebel- als auch traufseitig einen Dachüberstand von mindestens 40 cm aufweisen.

6.2.2 Dachaufbauten:

6.2.2.1 Dachgauben
(Definition: Dachgauben sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Dachfenster.)
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Gauben oder Schleppgauben mit mittigem First und unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

a. Die Breite der Gauben darf maximal die Breite der Fenster in den darunter liegenden Geschossen, jedoch nicht mehr als 1,50 m aufweisen.
b. Die Gauben sind regelmäßig auf der Dachfläche oder geordnet in den jeweiligen Fensterachsen zu errichten.
c. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens die zweifache Gaubenbreite aufweisen.
d. Die Firste der Gauben müssen mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
e. Die Gauben sind nur ohne Dachüberstände auszubilden.
f. Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) ist eine Kombination unterschiedlicher Formen und Größen unzulässig.

6.2.2.2 Dachhäuser:
(Definition: Dachhäuser sind Dachaufbauten für senkrecht stehende Fenster mit einer Breite > 1,50 m.)
Dachhäuser sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Konstruktion mit mittigem First und unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

a. Die Breite des Dachhauses darf maximal 3 m aufweisen.
b. Der Abstand der Dachhäuser untereinander muss mindestens 5 m betragen.
c. Der Abstand vom jeweiligen Ortgang muss mindestens 2 m betragen.
d. Die Firste der Dachhäuser müssen mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
e. Der maximal zulässige Dachüberstand des Dachhauses beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
f. Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) ist eine Kombination unterschiedlicher Formen und Größen unzulässig.

6.2.2.3 Quergiebel

(Definition: Quergiebel sind Anbauten, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, als selbstständige Bauteile wirken und mehr als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.)

Quergiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Maßgaben zulässig:

a. Der Quergiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden. Der Quergiebel muss zu jeder Außenwandecke des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
b. Die maximale Breite des Quergiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Quergiebels inklusive des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Quergiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
c. Der maximal zulässige Dachüberstand des Quergiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
d. Die Dachneigung des Quergiebels darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
e. Der First des Quergiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

6.2.2.4 Standgiebel

(Standgiebel sind Anbauten, die der Hauptfassade unselbstständig zugeordnet sind und weniger als 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.)

Standgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:

a. Der Standgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden. Der Standgiebel muss zu jeder Außenwandecke des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
b. Die maximale Tiefe beträgt 1,50 m.
c. Die maximale Breite des Standgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Standgiebels inklusive des Dachüberstandes darf maximal 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Standgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
d. Der maximal zulässige Dachüberstand des Standgiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
e. Der First des Standgiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
f. Die Dachneigung des Standgiebels darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.
g. Der First des Standgiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

6.2.2.5 Zwerchgiebel

(Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, die gegenüber der darunter liegenden Fassade nicht hervortreten, sondern flächengleich aus der Fassade hervortreten oder geringfügig gegenüber der Fassade zurückversetzt sind.)

Zwerchgiebel sind unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:

a. Der Zwerchgiebel darf nur rechtwinklig zum Hauptgebäude errichtet werden. Der Zwerchgiebel muss zu jeder Außenwandecke des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

b. Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels inklusive des Dachüberstandes darf max. 1/3 der Länge des Firstes des Hauptdaches betragen. Die Breite des Zwerchgiebels muss an seinen Außenwandseiten gemessen mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m betragen. Dachüberstände bleiben für die Bestimmung der Außenwandlänge jeweils unberücksichtigt.
c. Der maximal zulässige Dachüberstand des Zwerchgiebels beträgt trauf- und giebelseitig 50 cm.
d. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
e. Die Dachneigung des Zwerchgiebels darf maximal 3° von der des Hauptgebäudes abweichen.

6.2.2.6 Anzahl und Kombination von Dachaufbauten
Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) ist maximal ein Quergiebel oder Standgiebel oder Zwerchgiebel zulässig.
Die Kombination eines Quergiebels oder Standgiebels oder Zwerchgiebels mit weiteren, vor die Außenwand des Dachaufbaus vortretenden Gebäudeteilen wie Erker, Wintergärten, Balkone und dergleichen, ist unzulässig.

6.2.3 Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur naturrote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine / Dachziegel zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

6.2.4 Solarenergieanlagen:
Die Module von Solarenergieanlagen müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen, eine Hinterlüftung ist zulässig. Eine Aufständerung ist unzulässig.

6.3 Fassaden:

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

7. Einfriedungen

7.1 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 unregelmäßig hinterpflanzt werden.
An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie unregelmäßig hinterpflanzt werden.
Zwischen den Baugrundstücken sind Hecken oder bepflanzte Einfriedungen (Rankhilfen) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

7.2 Einfriedungen sind straßenseitig, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

7.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

7.4 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

B) Hinweise

1. *32* Flurstücksnummer, z. B. 32

2. -O—□- Bestehende Grundstücksgrenzen

3. Grünordnung/Freianlagen

3.1 Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume	**Sträucher**
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Betula pendula (Birke)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Buche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
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	Pflanzqualitäten: Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

3.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsbeginn auszuführen.

3.3 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.

4. Denkmalschutz

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

4.2 Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-8233-0147, welches nachrichtlich dargestellt ist. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des oben genannten Bodendenkmals sowie der angrenzenden Flst. 35; 36; 38; 52 Gmkg. Etting ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Umweltschutz/Altlasten/Bodenschutz

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

5.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

6. Artenschutz

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

7. Wasserbewirtschaftung

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung:
Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig 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.

7.2 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.

7.3 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

8. Immissionsschutz

8.1 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

8.2 Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist ein noch näheres Heranrücken von Wohnbebauung an die Bundesstraße (B 2) unbedingt zu vermeiden (Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz).
In der ersten Bauzeile entlang der Bundesstraße dürfen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen in Richtung Bundesstraße nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z. B. Eingang, Treppenhaus, Küche, Speise, Hauswirtschaftsraum, Bad oder WC errichtet werden. Schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlaf-, Gast-, Wohnzimmer, Büros u. ä.) sind auf die abgewandte Gebäudeseite zu orientieren, bzw. auf einer senkrecht zur Bundesstraße stehenden Gebäudeseite nur, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster im Schallschatten von Gebäudeteilen bzw. (teil-) verglasten Balkonen u. ä. besitzen.

9. Schneelast

Gemäß DIN EN 1991-1-3 (2010-12) liegt das Plangebiet im Bereich der Schneelastzone 2.

10. Versorgungsanlagen

10.1 Oberirdische Brennstofftanks sind unzulässig.

10.2 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 in rechts und links zur Trassenachse.

11. 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.

12. Wohneinheiten

Auf Antrag sind die bisherigen Bestandsanzahlen der Wohneinheiten weiterhin gültig.

13. Baugestaltung

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von prägenden Gebäuden, z. B. landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen, soll die Grundform des Bestandes in der Proportion weitestgehend beibehalten werden.
Das äußere Erscheinungsbild dieser Anwesen ist insoweit zu erhalten, bzw. soll wiederhergestellt werden, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und ehemaligen Betriebsteil ablesbar bleibt.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Im Geltungsbereich befinden sich Baudenkmäler, die entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen sind.

2. Bodendenkmal
Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal, das entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist.

3. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Tiefenbach

4. 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 Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.01.2020 gefasst und am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.10.2020 hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2020 hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2021 in der Zeit vom 19.02.2021 bis 22.03.2021 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 25.03.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Gemeinde Polling, den 07.04.2021

   ....
   1. Bürgermeister 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 07.04.2021 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 30.03.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Gemeinde Polling, den 07.04.2021

   ....
   1. Bürgermeister Siegel

1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Etting“, Gemeinde Polling,

- Begründung -

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11, 82398 Polling
Tel. 0881/9390-0 Fax 0881/9390-20
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

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

Fassung vom: 01.10.2020
Geändert am: 21.01.2021
Geändert am: 30.03.2021

Fassung vom: 01.10.2020
Geändert am: 21.01.2021
Geändert am: 30.03.2021

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele 2
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes 2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan 3
4. Bauliche Nutzung 3
5. Grünordnung 3
6. Denkmalschutz 4
7. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz 5
8. Erschließung 5
9. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung 5
10. Immissionen 6
11. Bodenordnende Maßnahmen 6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 09.01.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Etting" beschlossen, um einen gerechten Maßstab für eine maßvolle Nachverdichtung durch Neufassung der Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sowie zum Maß der baulichen Nutzung zu verankern. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen und nachwachsenden Bewohner Rechnung getragen werden. Die Festsetzung zur Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke stützen die für das Gebiet charakteristische Wohn- und Aufenthaltsqualität und stellen sicher, das nicht durch zahlreiche kleine Gebäude die bisherige Prägung mit weitgehend großen Grundstücken und großen Gebäuden negiert wird. Gleiches gilt für die an die Grundstücksgröße gekoppelte zulässige Anzahl der Wohnungen, welche einer zu starken Nachverdichtung auch aufgrund erforderlicher Stellplatzbedürfnisse entgegen wirkt. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung dazu bei, das charakteristische Gebäudeumfeld mit Gartenflächen in den Grundzügen zu erhalten. Insbesondere die gestalterischen Vorgaben stellen zudem eine harmonische Einbindung etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des charakteristischen Ortsbildes sicher.
Da es sich bei dem Bebauungsplan „Ortskern Etting" um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Demzufolge sind nur solche Vorhaben möglich, welche neben der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung tragen.

2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes

Das ca. 12,3 ha große Plangebiet umfasst den weitgehend bebauten Ortskern Etting.

Rote Linie: Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Etting"

© Datengrundlage: Digitales Orthophoto der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling weitgehend als Dorfgebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Grün- und Gewässerflächen, sowie in den Randbereichen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung
Die bisherige, im Bebauungsplan „Ortskern Etting" verankerte Festsetzung als Dorfgebiet bleibt erhalten, um der auch im Bestand vorhandenen Nutzungsart weiterhin Rechnung zu tragen und diese zu stärken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, in Kombination mit maximal zwei Vollgeschossen und zusätzlicher Regelung der maximal zulässigen Wandhöhe im Falle der Errichtung eines Kniestockes, wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der im Bestand vorhandenen Bebauung entspricht, eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und weiterhin eine hohes Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet.

4.3 Bauliche Gestaltung
Durch Neufassung der baugestalterischen Vorgaben wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

5. Grünordnung

Der Bebauungsplan „Ortskern Etting" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Pflanzgebote stellen eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes.

6. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nachstehende Baudenkmäler. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Im Plangebiet vorhandene Baudenkmäler:

- D-1-90-142-24: Kath. Pfarrkirche St. Michael, gotischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und nördlichem Flankenturm, 1526/47, umgestaltet 1725 und 1762, Sakristei 1743; mit Ausstattung; Teilabschnitt der Friedhofsmauer, aus Tuffstein, 1764; Grabmal Familie Landes, Kruzifix auf hohem Postament, Gusseisen, 1870.
- D-1-90-142-29: Ehem. Bauernhof, sog. Gappl, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und verputztem Wohnteil, Mitte 19. Jh.

Die Baudenkmäler sind in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus sind im Plangebiet folgende Einzeldenkmäler erfasst:

- D-1-90-142-24 / 2: Grabmal, syn. Grabstein, syn. Grabdenkmal, syn. Grabplatte, syn. Grabstele, syn. Epitaph, syn. Stele
- D-1-90-142-28: Gemälde am Giebel des sog. Jackawastl-Hofes, Heiligenbild mit Muttergottes, Hl.Andreas und Erzengel Michael, Öl auf Holz, 18./19. Jh.

Im Planungsgebiet befindet sich des Weiteren folgendes Bodendenkmal:

- D-1-8233-0147: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Etting und ihres Vorgängerbaus.

Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Da das Plangebiet im Bereich des historischen Ortskerns von Etting liegt, dessen Besiedlung bis in das frühe 13. Jahrhundert zurückreicht, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler, vor allem Siedlungsspuren der frühen Ortsgeschichte von Etting, zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des oben genannten Bodendenkmals sowie der angrenzenden Flst. 35; 36; 38; 52 Gmkg. Etting ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im übrigen Plangebiet gilt die Meldepflicht gem. Art. 8.1-2 BayDSchG.

7. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem die Bauleitplanung für einen bereits im Zusammenhang bebauten Bereich durchgeführt wird und auf eine maßvolle Nachverdichtung abzielt. Die von der Nachverdichtung potentiell in Anspruch genommen Flächen stellen sich derzeit als weitgehend intensiv genutzte Gartenflächen dar und sind demzufolge von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

In Bezug auf den Artenschutz sind die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze, insbesondere einzelne großkronige Bäume sowie die bestehenden Gebäude bemerkenswert. Diese können in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sein, da sie von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Dagegen kommt dem Plangebiet in Bezug auf die Flora keine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.
Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Polling gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

9. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächig über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole,

Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

10. Immissionen

Die ermöglichte Nachverdichtung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Etting" ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Polling, den 07.04.2021

1. Bürgermeister

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger