

GEMEINDE POLLING

BEBAUUNGSPLAN "ETTING NORD-WEST"

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: 09.05.2019
17.06.2021
16.09.2021

Planfertiger:

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11, 82398 Polling
Tel.: 0881/9390-0 Fax: 0881/7354
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

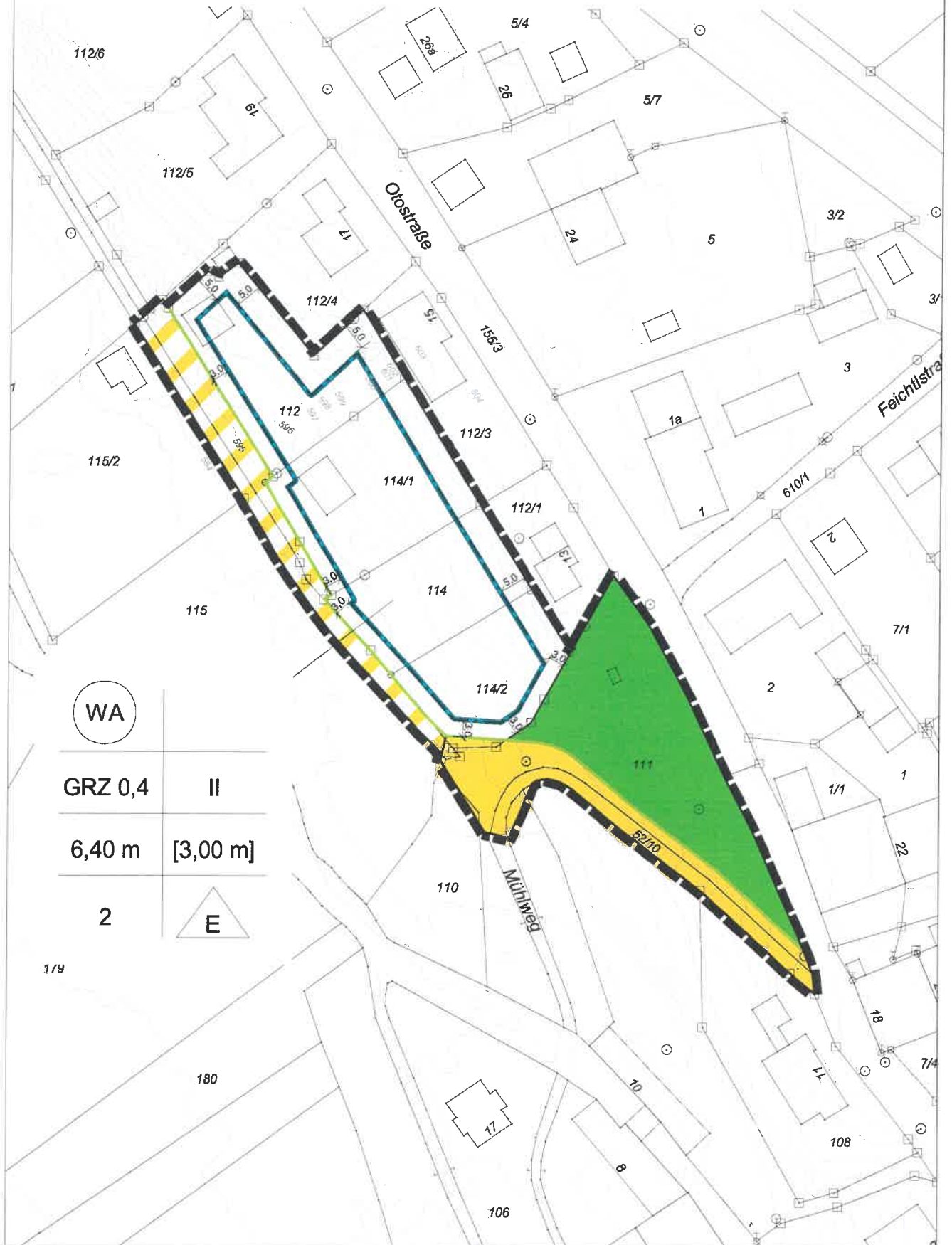


BEBAUUNGSPLAN "ETTING NORD-WEST"

Fassung vom: 09.05.2019
 Geändert am: 17.06.2021
 Geändert am: 16.09.2021



M 1 : 1.000



WA

GRZ 0,4	II
6,40 m	[3,00 m]
2	E

Bebauungsplan „Etting Nord-West“, Gemeinde 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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage

3.1	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
3.2		Die maximal zulässige Grundfläche für ein Einzelhaus beträgt 180 m ² .
3.3	II	Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
3.4	6,40 m	Maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
3.5	[3,00 m]	Maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
3.6		Die Oberkante des Fertigfußbodens für Hauptgebäude und Garagen wird auf maximal 596,00 m ü. NN festgesetzt.
3.7	2	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Einzelhaus

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen




- 4.1  Als Haustypen sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist 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  Öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümerweg
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung

- 7.1  Öffentliche Grünfläche - Schlittenberg
- 7.2 Je angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche 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).
- 7.3 Die Pflanzung von Thujen, sonstigen Koniferen und geschlossenen Hecken ist unzulässig.

- 7.4 Die 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 Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1:1,2 betragen.
- 8.2 Dächer:
- 8.2.1 Dachform und Dachneigung:
Hauptgebäude und Garagen sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 23°-30° auszubilden. Für erdg eschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 8°-15° zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Die Dächer der Hauptgebäude müssen sowohl giebel- als auch traufseitig einen Dachüberstand von mindestens 80 cm aufweisen.
- 8.2.2 Dachgestaltung:
Dachgauben, Quergiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.2.3 Dacheindeckung:
Dächer sind mit ziegelroten, braunen oder anthrazit farbigen Dachsteinen einzudecken. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 8.2.4 Solarenergieanlagen:
Die Module von Solarenergieanlagen müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständering 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. Andere Einfriedungen, wie z. B. Mauern oder geschlossene Hecken sind unzulässig.
- 9.2 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßengrenzlinie zu setzen.
- 9.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.

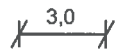
Fassung vom: 09.05.2019

Geändert am: 17.06.2021

Geändert am: 16.09.2021

- 9.4 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 9.5 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 3,00 m

B) Hinweise

1. 114 Flurstücksnummer, z.B. 114
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. 596.0 Höhenschichtlinien (Bestand)

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.

Fassung vom: 09.05.2019

Geändert am: 17.06.2021

Geändert am: 16.09.2021

5. Denkmalschutz

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

6. Umweltschutz

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

7. Artenschutz

7.1 Die vorhandenen Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

7.2 Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 03.11.2020). Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Zu berücksichtigende Maßnahmen zur Vermeidung:

- Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März)
- Rodungsmaßnahmen, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März)
- Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß).

Zu berücksichtigende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

- Aufhängen von vier Kästen für Höhlenbrüter vor der Brutzeit (Beginn 1. März) im näheren Umfeld
- Aufhängen bzw. Einbau von vier Kästen für Höhlenbrüter an neuen Gebäuden

7.3 Zum Bebauungsplan wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung in Bezug auf das FFH-Gebiet Nr. 8132-302 „Ettinger Bach“ durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 28.05.2020). Diese kam zu dem Ergebnis, dass das einzige durch das Vorhaben möglicherweise betroffene Erhaltungsziel „Erhalt ggf. Wiederherstellung des Ettinger Baches und seiner Nebenbäche als Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion mit ihrer Gewässerqualität, natürlichen Dynamik und charakteristischen Arten. Erhalt der unverbauten und unbegradigten Gerinne“ durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, wenn folgende Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Sandsack-Barrieren entlang des Ettinger Baches während der Bauzeit
- Einleiten des Oberflächenwassers des Eigentümerweges in den Kanal

Erhebliche Auswirkungen auf die Arten des Anhangs II FFH-RL und auf das gesamte NATURA-2000-Gebiet sind daher nicht zu erwarten.

Sollte bei Konkretisierung der Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. Punkt 8.1) die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Ettinger Bach unabdingbar sein, darf dadurch die Wasserqualität des Ettinger Baches nicht verschlechtert werden. Ggf. ist eine Reinigung des Niederschlagswassers mit Sandfang und Ölabscheider erforderlich. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen des Verfahrens zur wasserrechtlichen Genehmigung herzuleiten.

Fassung vom: 09.05.2019

Geändert am: 17.06.2021

Geändert am: 16.09.2021

8. Wasserbewirtschaftung

8.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Für den Bebauungsplan „Etting Nord-West“ wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Kokai GmbH, 06.05.2021). Darin werden zwei Varianten der Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt, die zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis eines geotechnischen Gutachtens und der geplanten Bebauung weiter auszuarbeiten sind.

Variante 1 - Versickerung:

Sofern der anstehende Boden eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist, der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel eingehalten werden kann, kein Schichtwasserzutritt zu den Versickerungsanlagen zu erwarten ist und auch nicht die Standsicherheit des Hanges gefährdet wird, sollte das anfallende Niederschlagswasser über eine dezentrale Mulden-Rigolen-Versickerung beseitigt werden. Eine reine Muldenversickerung erscheint aufgrund der Hanglage nicht realistisch. Hierbei sollte zudem ein Notüberlauf in den Ettinger Bach vorgesehen werden.

Variante 2:

Sollten die Bedingungen an eine schadhlose Versickerung nicht erfüllt werden, muss das anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in den Ettinger Bach gedrosselt werden. Es sollte eine maximale Einleitmenge von 1 l/s je 100 m² zul. befestigte Grundfläche angestrebt werden. Die Rückhaltung kann über Flachdächer, Schachtbauwerke etc. erfolgen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage, Quellaustritte etc.) wird vorerst davon ausgegangen, dass eine Versickerung, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich ist. Daher wird diese Variante vorerst nicht weiter untersucht. Sofern nach geotechnischen Gutachten eine Versickerung tatsächlich möglich wäre, ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens mittels eines Labor- oder Sickerversuches festzustellen und basierend darauf die Mulden-Rigolen-Versickerung zu bemessen. Hierbei ist eine Wiederkehrzeit $T = 5$ a als Berechnungsgrundlage zu verwenden, die Mulde kann auch auf eine geringere Wiederkehrzeit (z.B. $T = 1$ a) bemessen werden. Die Mulde ist mit min. 10 cm bewachsenem Oberboden anzudecken.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten möglichst durchlässig gestaltet werden und das dort anfallende Niederschlagswasser dezentral über Mulden versickern bzw. die Mulden als oberirdisches Rückhaltevolumen genutzt werden. Die Mulden haben einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

8.2 Überflutungsnachweis:

Nach DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis für Grundstücke ab 800 m² abflusswirksamer Fläche erforderlich. Die Überflutungssicherheit bei einer Überschreitung des Bemessungsregens kann durch einen Notüberlauf in den Ettinger Bach sichergestellt werden.

8.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine entsprechend angepasste Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8.4 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.

8.5 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

Fassung vom: 09.05.2019

Geändert am: 17.06.2021

Geändert am: 16.09.2021

9. Immissionsschutz

Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in der Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind von den Anwohnern zu dulden.

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 m rechts und links zur Trassenachse.

11. Telekommunikationsleitungen

Im Planungsbereich befinden sich ggf. 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.

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 Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.05.2019 gefasst und am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die 1. Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB erfolgte vom 13.06.2019 bis 15.07.2019. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.07.2021 bis 04.08.2021. Analog wurde die Beteiligung der Behörden erneut durchgeführt.

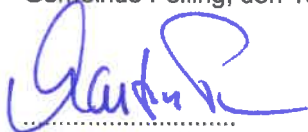
Fassung vom: 09.05.2019

Geändert am: 17.06.2021

Geändert am: 16.09.2021

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.09.2021 wurde am 07.10.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Polling, den 10.12.2021



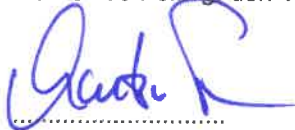
1. Bürgermeister



Siegel

2. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 10.12.2021, 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 16.09.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Polling, den 10.12.2021



1. Bürgermeister

Marin Pape
1. Bürgermeister



Siegel