

# GEMEINDE POLLING

## BEBAUUNGSPLAN "STEINBRUCHSTRASSE SÜD" - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Polling

### Lageplan



Die Gemeinde Polling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 sowie 13a und 13b 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: 03.12.2021  
Geändert am: 11.01.2022

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



BEBAUUNGSPLAN "STEINBRUCHSTRASSE SÜD" - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Fassung vom: 03.12.2021  
Geändert am: 11.01.2022



M 1 : 500



# Bebauungsplan „Steinbruchstraße Süd“ - 1. Vereinfachte Änderung, 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 sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude beträgt 0,25
- 3.2 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2
- 3.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter beträgt 6,50 m.
- 3.4 Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude in Meter beträgt 9,50 m für die Bauräume 1 und 3 und 9,70 m für den Bauraum 2.
- 3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 15 Wohnungen zulässig.

### 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.

## 5. Höhenlage

- 5.1  580,50 Höhenbezugspunkt in Meter über NN, z. B. 580,50 m ü. NN
- 5.2 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe gelten folgende Bezugspunkte:  
Als unterer Bezugspunkt gilt der gemäß A) 5.1 festgesetzte, nächstgelegene Höhenbezugspunkt, welcher zugleich als Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgesetzt wird.  
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

## 6. Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
Außerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen unzulässig.  
Die Tiefgaragenabfahrt ist einzuhausen. Die Fahrspur ist mit anders farbigem Pflaster zu markieren. Die Stellplätze auf der Einhausung sind wasserdurchlässig auszuführen und zu begrünen. Die Tiefgarage ist mit einem automatisierten Tor hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu versehen.  
Die schadlose Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen.
- 6.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl  
Außerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze unzulässig.
- 6.3 Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine ein Meter breite, private Verkehrsfläche zu errichten, welche nicht eingefriedet werden darf.
- 6.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten, davon mindestens 50 % in einer Tiefgarage. 10 % der Stellplätze sind behindertengerecht auszugestalten. Zusätzlich zu diesen Stellplätzen für die Wohneinheiten sind 3 „Besucherstellplätze“ zu errichten.
- 6.5 Oberirdische Garagen und sonstige Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.
- 6.6 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

## 7. Grünordnung und Artenschutz

- 7.1 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau drei Nistkästen für Fledermäuse und drei Nistkästen für Brutvögel anzubringen.
- 7.4 Die Pflanzung von Thujen, sonstigen Koniferen und geschlossenen Hecken ist unzulässig.

## 8. Baugestaltung

- 8.1 Proportionen:  
Das Verhältnis Hauslänge / Hausbreite muss mindestens 1,2 betragen.
- 8.2 Dächer:
- 8.2.1 Dachform und Dachneigung:  
Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24°-28° auszubilden.
- 8.2.2 Dachgestaltung:  
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Anbauten in Form eines Quergiebels zulässig. Dessen Breite darf max. 1/2 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muss mindestens 2,00 m betragen. Der First von Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von max. 2,0 m zulässig. Die festgesetzte Wandhöhe ist einzuhalten.
- 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 dachparallel montiert werden. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- 8.3 Fassaden:  
Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenflächen sind in regelmäßigen Abständen zu gliedern.

## 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 1,00 m Abstand zur öffentlichen Fläche zu setzen.
- 9.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 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. 5,90 m

## B) Hinweise

1. 1864 Flurstücksnummer
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Baukörper
4.  Nummer des Bauraumes, z. B. Nr. 1
5. Grünordnung/Freianlagen
- 5.1 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)

### 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)

*Tilia cordata* (Winterlinde)  
Obstbäume regionaler Sorten

*Rosa canina* (Hundsrose)

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

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

5.3 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.

## 6. Denkmalschutz

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

## 7. Umweltschutz

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

## 8. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 9. Artenschutz

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

## 10. Wasserbewirtschaftung

### 10.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von privaten Verkehrsflächen, insbesondere auch das von Tiefgaragenabfahrten 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.

### 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 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.

- 10.3 **Abwasserentsorgung:**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

#### 11. 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.

#### 12. Versorgungsanlagen

- 12.1 Oberirdische Brennstofftanks sind unzulässig.

- 12.2 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.

#### 13. 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.

#### 14. Bauweise

Mindestens 80% der Wohneinheiten sind barrierefrei zu errichten.

### 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 18.11.2021 gefasst und am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 03.12.2021 hat in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 11.01.2022 wurde am 13.01.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Polling, den 21.01.2022

  
.....  
1. Bürgermeister **Martin Pape**  Siegel

1. Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2022; 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 11.01.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Polling, den 21.01.2022

  
.....  
1. Bürgermeister **Martin Pape**  Siegel

1. Bürgermeister

**Bebauungsplan  
„Steinbruchstraße Süd“ - 1. Vereinfachte Änderung,  
Gemeinde Polling**

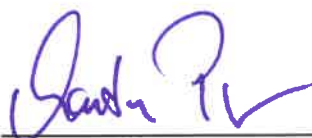
**- Begründung -**

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

Fassung vom: 03.12.2021  
Geändert am: 11.01.2022

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Steinbruchstraße Süd“ zu ändern (1. vereinfachte Änderung). Drei Wohnbaukörper wurden gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinbruchstraße Süd“ aus dem Jahr 2018 zwischenzeitlich errichtet und von den Bewohnern bezogen. Um eine verkehrssichere Nutzung der ebenfalls bereits hergestellten Tiefgarage und zugleich oberirdische Stellplätze zu ermöglichen, die den Anforderungen der Bewohner Rechnung tragen und städtebaulich verträglich sind, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Einhausung der Tiefgarage sowie die Errichtung von Stellplätzen auf dieser Einhausung planerisch ermöglicht. Das dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2018 zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Konzept bleibt erhalten.

Polling, den

17.01.2022

1. Bürgermeister

**Martin Pape**  
1. Bürgermeister