

**Bebauungsplan  
„Johann-Baader-Straße“ - 2. 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)

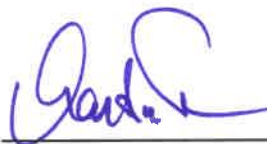
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 22.11.2021  
Geändert am: 11.01.2022

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Johann-Baader-Straße“ zu ändern (2. vereinfachte Änderung), um die planerischen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung zu legen. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der ortsansässigen und nachwachsenden Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zugleich wird die im Plangebiet vorhandene Bauweise aufgegriffen und gestärkt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Baugrenzen, zur Stellung der baulichen Anlagen sowie zu den Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen werden zeitgemäß gefasst.

Polling, den

17.01.2022



1. Bürgermeister



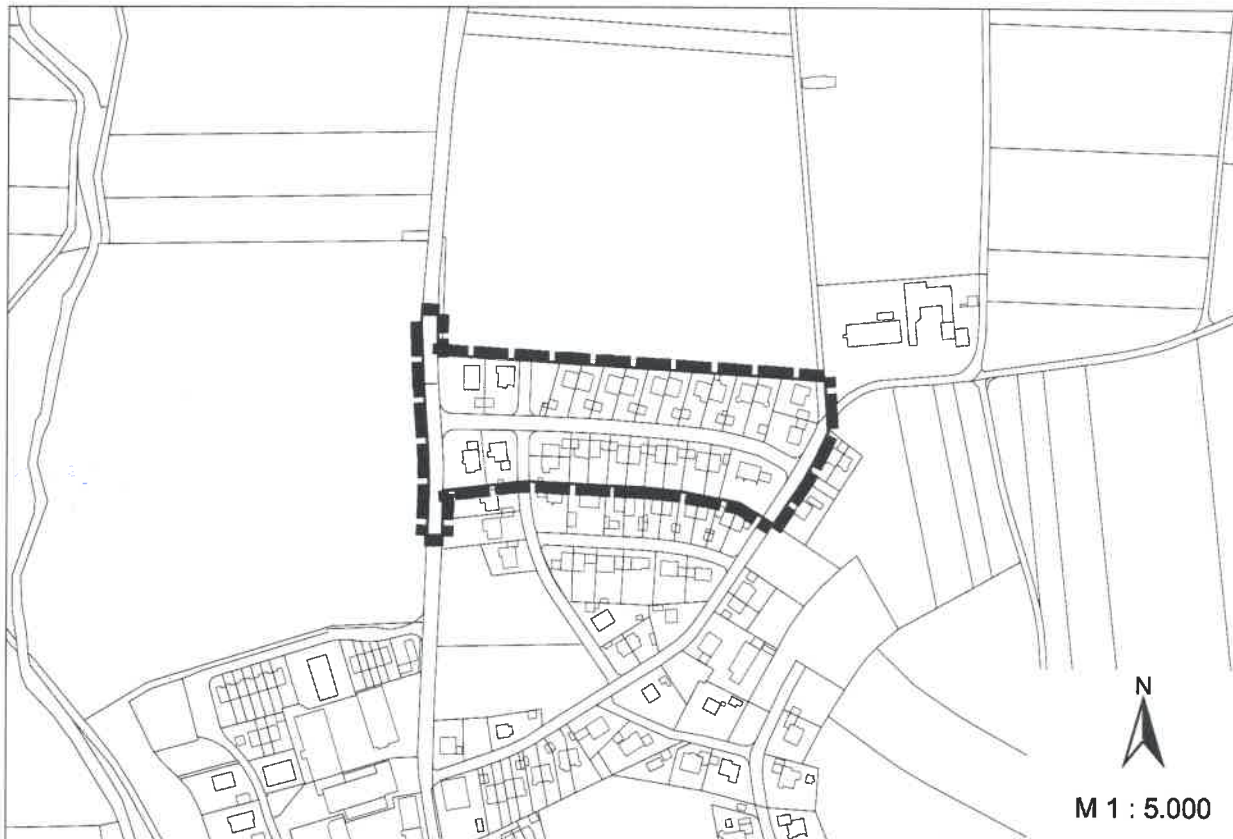
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger

# GEMEINDE POLLING

## BEBAUUNGSPLAN "JOHANN-BAADER-STRASSE" - 2. 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 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: 22.11.2021  
Geändert am: 11.01.2022

#### 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: gemeindevverwaltung@polling.de  
Internet: www.polling.de



BEBAUUNGSPLAN "JOHANN-BAADER-STRASSE" - 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG, GEMEINDE POLLING

Fassung vom: 22.11.2021

Geändert am: 11.01.2022

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 1.000



# Bebauungsplan „Johann-Baader-Straße“ - 2. Vereinfachte Änderung, Gemeinde Polling

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

2.3 Die Firste dürfen folgende Höhen, festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü NN) nicht überschreiten:

Baugebiet	Maximal Höhe in m ü NN für die Firste
A	572,40
B	572,90
C	572,40
D	572,75
E	574,65
F	574,75

2.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt aufweisen.

2.5 Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte beträgt 2.

### 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

3.1  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Bauweisen.

3.2 In den Baugebieten A, C, D und F sind als Haustypen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



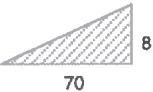
3.3 In den Baugebieten B und E sind als Haustypen nur Doppelhäuser zulässig.

3.4  Baugrenze  
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

#### 4. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

- 4.1 Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen werden gestrichen.
- 4.2 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 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- 4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.
- 4.5 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. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Massivbauweise für Garagen wird gestrichen.
- 4.6 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

#### 5. Verkehrsflächen

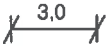

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen

#### 6. Grünordnung



Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

#### 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1  Maßzahl in Metern, z. B. 3,00 m
- 7.2  Dicht eingepflanzter Lärmschutzzaun (gemäß Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Johann-Baader-Straße“)

- 7.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Johann-Baader-Straße“ einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung.

## B) Hinweise

1. 1551/31 Flurstücksnummer, z.B. 1551/31
2. ——— Bestehende Grundstücksgrenzen
3. A Bezeichnung der Baugebiete, z. B. A

## 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 17.06.2021 gefasst und am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.11.2021 hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis 30.12.2021 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 29.11.2021 bis 30.12.2021 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



Fassung vom: 22.11.2021

Geändert am: 11.01.2022

---

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

