



# Gemeinde Polling

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“ Verfahren nach § 13 a BauGB

## Satzung

---

Fassung vom 02.10.2024

Verfasser:  
Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

## **Inhaltsverzeichnis**

Präambel.....	3
A) Allgemeine Vorschriften .....	4
B) Textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4. Stellplätze und Garagen.....	6
5. Bauliche Gestaltung .....	7
6. Grünordnung .....	7
7. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser) .....	7
8. Örtliche Bauvorschriften .....	8
C) Textliche Hinweise .....	9
D) Verfahrensvermerke.....	12

## **Präambel**

Nach § 2, § 3, § 4, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2023 i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2023 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2023, erlässt die Gemeinde Polling folgenden

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**„Erweiterung Hospiz Polling  
mit Errichtung Kinderhospiz“**

**als Satzung**

## A) Allgemeine Vorschriften

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“ gilt die vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 2.10.2024 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Grundstücke Flur Nr. 165 (TFI.), 161/3 und 171/1 Gemarkung Polling.

### 2. Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

Teil I: Planzeichnung M 1:500 mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken vom 2.10.2024

Teil II: Allgemeinen Vorschriften, textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen mit den Verfahrensvermerken vom 2.10.2024

Beigefügt:

- Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2.10.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 223025 / 2 vom 27.02.2023
- Objektplanung (Hospizgebäude + Technikgebäude) von Architekt Dederichs in der Fassung vom 10.06.2024
- Freiflächenplanung von MNE Landschaftsarchitekten in der Fassung vom 19.08.2024

## **B) Textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet SO im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gebäude für die Nutzung als Hospiz und deren Nebenanlagen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- |     |            |  |
|-----|------------|--|
| 2.1 | GR         | Grundfläche GR als Höchstmaß.<br>Die Grundfläche GR der oberirdischen Gebäude im Geltungsbereich ist gemäß Planeintrag für jedes einzelne Baufeld begrenzt.  |
| 2.2 | Wandhöhe   | Die höchstzulässige Wandhöhe der Gebäude wird gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.                   |
| 2.3 | Gesamthöhe | Die höchstzulässige Gesamthöhe der Gebäude wird gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine dürfen die Gesamthöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. |
| 2.4 | OK FFB EG  | Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses ist durch Planeintrag für jedes Baufeld festgesetzt.  |

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO;). Das Hospizgebäude wird im Abstand von ca. 5,10 m östlich vom Bestandsgebäude errichtet. Ab dem ersten Stock wird eine bauliche Verbindung hergestellt, ebenerdig ist eine Durchfahrt vorgesehen.  
Das Technikgebäude wird an die östliche Grundstücksgrenze (Mauer) angebaut.
- 3.2 - · - · - · - · - · - Baugrenze; Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nur bis zu einer maximalen Grundfläche von einzeln 20 m<sup>2</sup> je Nebenanlage sowie gesamt 100 m<sup>2</sup>zulässig.  
Wege, Terrassen und Plätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Zahl der Stellplätze Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling.
- 4.2 Bodenversiegelung Der Oberflächenbelag der neu hergestellten oberirdischen Stellplätze muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrüntem Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 4.3 Garagen Die Errichtung von Garagen oder Tiefgaragen oder Carports ist nicht zulässig

## 5. **Bauliche Gestaltung**

- 5.1 Dachform, Dachneigung, (Dach der Hauptgebäude)  
WD Dachform Walmdach, Dachneigung 36° - 38 °.
- 5.2 Bedachung Als Dachdeckung des Hospizgebäudes sind nur Dachplatten in Rottönen zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten.  
Das Technikgebäude ist mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.  
Photovoltaik-Anlagen sind generell zulässig.
- 5.3 Geländeänderungen  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind generell unzulässig.  
Davon ausgenommen sind Gestaltungsbereiche der Außenanlagen.

## 6. **Grünordnung**

### **Vegetationsflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden.

Mit Einreichen des Bauantrags, des Antrags auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 vorzulegen.

### **Fertigstellungstermin der Pflanzungen**

Der Fertigstellungstermin ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hospiz-Gebäudes. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## 7. **Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)**

Die Niederschlagswasserbeseitigung muß vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Gestaltung der Gebäude**

Die Gebäude sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rottönen zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als sog. „Retentionsdach“ auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich unzulässig. Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen, Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen sind nicht zulässig.

Ein Dachüberstand ist unzulässig, der Übergang Dach-Fassade wird durch ein Gesims hergestellt.

### **8.2 An- und Aufbauten**

Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Giebel sind grundsätzlich unzulässig

Loggien sind unzulässig.

Balkone sind zulässig bis zu einer Einzel-Größe von 8 m<sup>2</sup>.

### **8.3 Einfriedungen**

Die bestehende Klostermauer ist zu schützen und zu bewahren. Die Vergößerung der Zufahrt von der Tassilostraße her sowie ein eventuell größerer Zugang zur Weilheimer Straße ist zulässig, jedoch nur in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

Sonstige Einfriedungen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

### **8.4 Versorgungsanlagen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.



## C) Textliche Hinweise

### 1. Immissionsschutz:

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St2057 (Weilheimer Straße). Die diesbezüglichen Immissionen wurden in einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bewertet. Demzufolge sind für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner (Schallschutz gegen Verkehrsgerausche) Bericht Nr. 223025 / 2 vom 27.02.2023 zu beachten.

### 2. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3. Erneuerbare Energien:

Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Photovoltaik-Anlagen nicht zulässig.

#### 4.1 Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen:

In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen

zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 15 cm über der (nächstgelegenen) Fahrbahnkante wird empfohlen.

#### 4.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

#### 4.3 Altlasten / Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auf-fälligkeiten 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.

#### 4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Mit Einreichen des Bauantrags, des Antrags auf Genehmigungsfreistellung oder des Antrags auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort weitestmöglich über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen- oder Muldenversickerung anzuwenden. Rohr- oder Schachtversickerung sind unzulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sind zwingend Sickerversuche durchzuführen. Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches

Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

#### 5.1. Rückstau aus dem Kanalnetz

Bei der Erstellung der Hausanschlußkanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

#### 5.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen

#### 6. Pflanzungen / Mutterboden

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus (Ausgabe 2019-09)

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke (Ausgabe 2018-06)

DIN 18 300: Erdarbeiten (Ausgabe 2019-09)

## D) Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	am XXX
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	vom XXX bis XXX
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	vom XXX bis XXX
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes	am XXX
Öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	vom XXX bis XXX
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	vom XXX bis XXX
Satzungsbeschluss über den Entwurf in der Fassung vom XXX nach § 10 (1) BauGB in der Sitzung	am XXX
Bestätigung der Verfahrensvermerke	Gemeinde Polling  ..... Martin Pape (Erster Bürgermeister)
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten § 10 (3) BauGB  Der Bebauungsplan mit Erläuterung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.	Gemeinde Polling  ..... Martin Pape (Erster Bürgermeister)