

Bebauungsplan "Jaggathoma", Gemeinde Polling

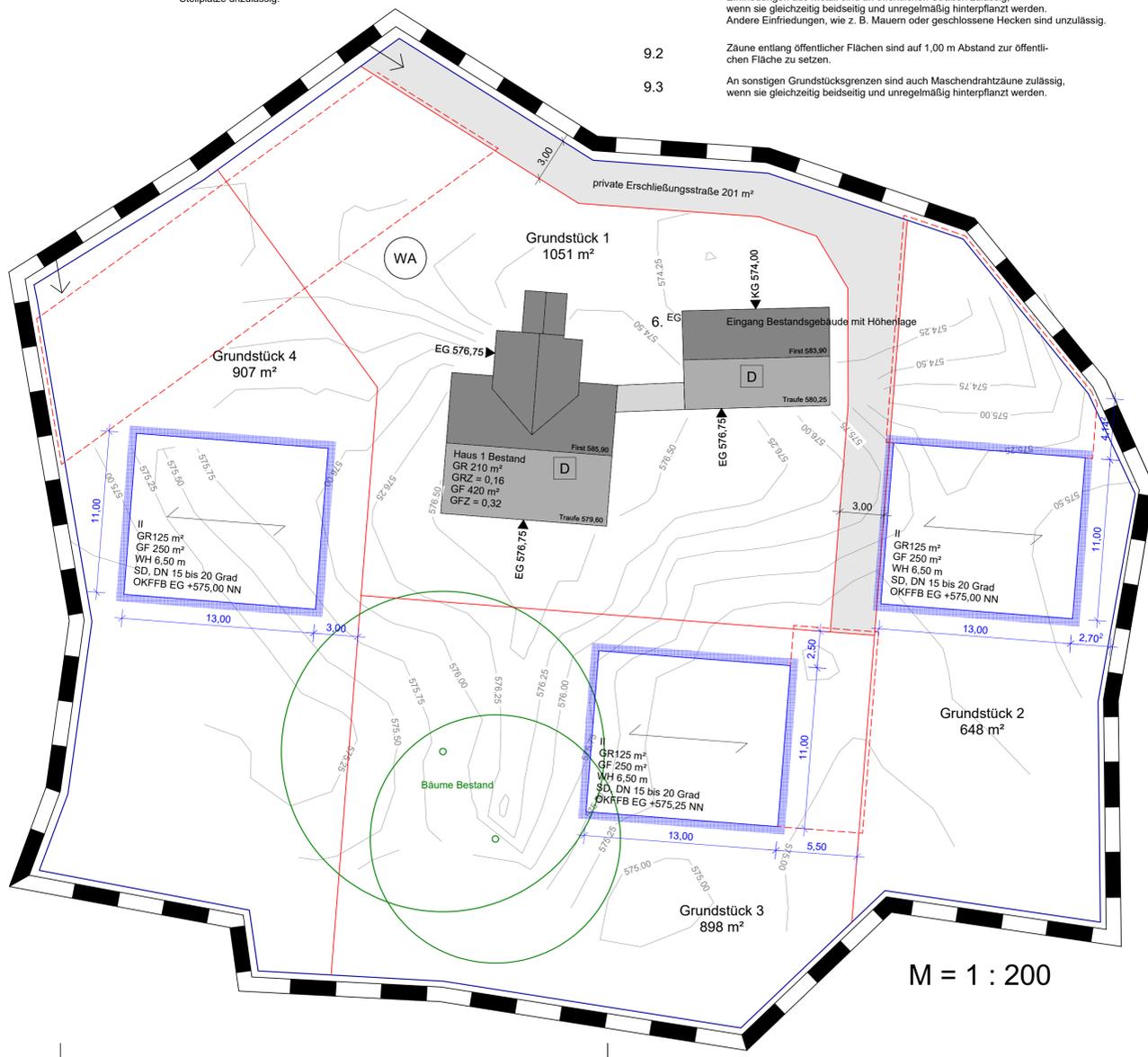
A) Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper beträgt 125 m² je Baufeld.
 - 3.2 GF Die maximal zulässige Geschossfläche für Hauptbaukörper beträgt 250 m² je Baufeld.
 - 3.3 II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.
 - 3.4 WH Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter beträgt 6,50 m. Bezugspunkt ist der festgesetzte FFB im EG.
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
 - 4.1 Je Baufeld sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 Baugrenze Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.
- Höhenlage**
 - 5.1 Höhenbezugspunkt in Meter über NN, z.B. 575,75
 - 5.2 OK FFB EG festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im EG
 - 5.3 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt der festgesetzte Fußboden EG. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Verkehrsflächen, Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze**
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Stellplätze. Außerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

- 6.2 Es ist eine private Erschließungsstraße zu errichten.
- 6.3 Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt
- 6.4 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpfaster, wassergebundene Decke).
- 6.5 Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling ist anzuwenden.
- 7. Grünordnung**
 - 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 Zu erhaltender Einzelbaum
 - 7.3 Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 8. Baugestaltung**
 - 8.1 SD Als Dachform für die Hauptgebäude wird ein Satteldach festgesetzt.
 - 8.2 DN Es ist eine Dachneigung zwischen 15 Grad bis 20 Grad zulässig.
 - 8.3 Die Firstrichtung ist zwingend.
 - 8.4 Module für Solarenergieanlagen sind zulässig und müssen dachparallel montiert werden.
 - 8.5 Dachendeckung: Dächer sind mit Ziegel- oder Betonsteinen in den Farben ziegelrot, braun oder grau einzudecken. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
 - 8.6 Fassaden: Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden und in gedeckten Farben zu halten.
- 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**
 - 10.1 Maßzahl in m, z.B. 3,00 m
- B) Hinweise**
 - 1736 Flurstücksnummer
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - Neue Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinie, bestehendes Gelände
 - Bestehendes Gebäude, Baudenkmal
 - Grundstück 1 Nummer der neuen Grundstücke, z.B. 1
 - 814 m² Größe der neuen Grundstücke, z.B. 814 m²
- 9. Grünordnung/ Freianlagen**
 - 9.1 Pflanzliste/ Freianlagen Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielweise gelten:
 - Bäume**
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Betula pendula (Birke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Buche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Quercus robur (Eiche)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Obstbäume regionaler Sorten
 - Sträucher**
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa arvensis (Ackerrose)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Pflanzqualitäten:**
 - Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 - 9.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsbeginn auszuführen.
 - 9.3 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.

- 10. Denkmalschutz**
 - 10.1 Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, das entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist (s. Punkt C, Nachrichtliche Übernahme).
 - 10.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 11. Umweltschutz**
 - Die Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser und anderen regenerativen Energien (z. B. Nahwärme), Kompostierung u. ä. ist erwünscht.
- 12. 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.
- 13. 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.
- 14. Wasserbewirtschaftung**
 - 14.1 Niederschlagswasserbeseitigung: Das von privaten Verkehrsflächen 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, Absetzblech, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Röhre) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhalteanlagen 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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFriV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFriV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - 14.2 Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser und Toilettenspülung zur Verwendung als Gartenbewässerung sind zulässig. 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.



M = 1 : 200

E) Verfahrensvermerke

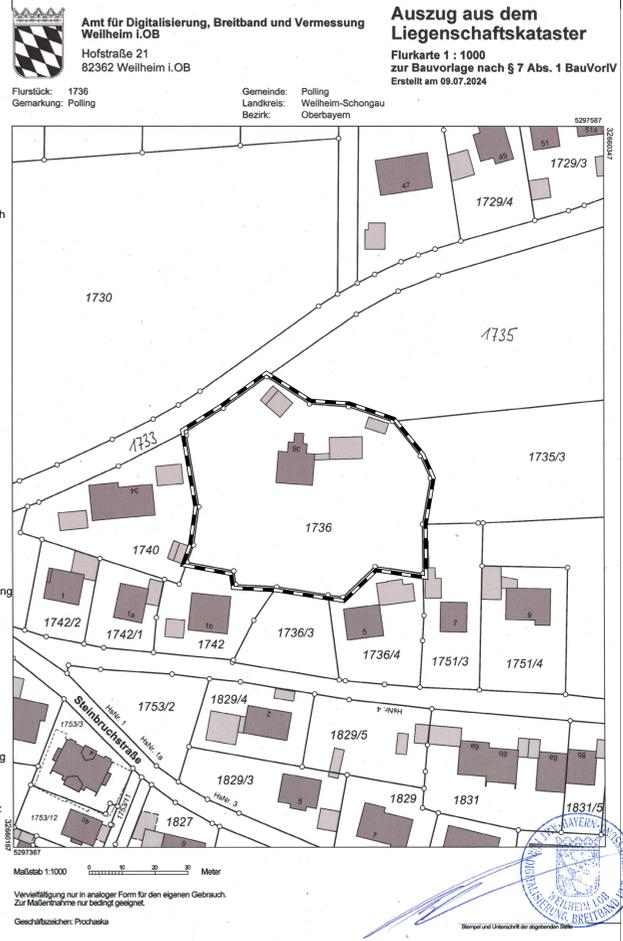
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Gemeinde Polling, den
1. Bürgermeister Siegel
- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am; 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Gemeinde Polling, den
1. Bürgermeister Siegel

C) Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, dass entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist.
- 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

- Zuwerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zuwerhandlungen 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.



Verwaltung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch zur Maßnahme nur beschränkt geeignet.
Geschäftszeichen: Prochaska

GEMEINDE POLLING BEBAUUNGSPLAN "JAGGATHOMA"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Polling



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: 21.11.2024

Planfertiger:
Florian Lechner Architektur
Marienplatz 15a
82362 Weilheim i.OB
Tel.: 0881/637618 Fax: 0881/637624
E-Mail: info@lechner-architektur.de

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