



Gemeinde Polling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Ziegelbreite“ Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung

Fassung vom 30.10.2025

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.....	7
5. Bauliche Gestaltung	8
6. Grünordnung	8
7. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)	9
8. Örtliche Bauvorschriften	9
9. Immissionsschutz	11
C) Textliche Hinweise	13
D) Verfahrensvermerke.....	18

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

„Ziegelbreite“

als Satzung

A) Allgemeine Vorschriften

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelbreite“ gilt die vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 30.10.2025 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Grundstücke Flur Nr. 1551/5, 1551/10 Gemarkung Polling.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

Teil I: Planzeichnung M 1:500 mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken vom 30.10.2025

Teil II: Allgemeinen Vorschriften, textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen mit den Verfahrensvermerken vom 30.10.2025

Teil III: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 224138 / 2 vom 19.11.2024

Teil IV: Fachgutachten Büro KOKAI vom 13.05.2025 (Fließweganalyse)

Teil V: Fachgutachten Büro GHB vom 08.08.2025 (Hydrogeologisches Gutachten)

Beigefügt:

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.10.2025

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 Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und deren Nebenanlagen.

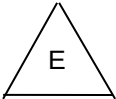
2. Maß der baulichen Nutzung

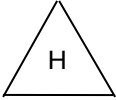
- | | | |
|-----|-----------|--|
| 2.1 | GR | Grundfläche GR der oberirdischen Wohngebäude als Höchstmaß.
Die Grundfläche GR der oberirdischen Wohngebäude im Geltungsbereich ist gemäß Planeintrag / Nutzungsschablone für jedes einzelne Baufeld begrenzt.
Die Grundfläche GR2 der Tiefgarage (einschließlich der (anteiligen) Überbauung durch oberirdische Gebäude) einschließlich der TG-Rampen und Zugänge wird auf 5.250 m ² begrenzt. |
| 2.2 | Wandhöhe | Die höchstzulässige Wandhöhe WH 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 | Firsthöhe | Die höchstzulässige Firsthöhe FH der Gebäude wird gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine oder PV-Anlagen dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. |
| 2.4 | Geschosse | Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Geschoß im Dachgeschoß liegen muß. |

- 2.5 OK FFB EG Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses ist durch Planeintrag für jedes Baufeld der Wohngebäude festgesetzt. Beim Bau von Reihenhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.
Die Fertigfußbodenhöhe der Nebengebäude und Tiefgaragenzugänge muss sich am nächstgelegenen Wohngebäude orientieren.
- 2.6 Wohneinheiten Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) für jedes Baufeld festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).

- 3.2  Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO) als Mehrfamilienhäuser

- 3.3  Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig (§22 BauNVO)

- 3.4  Baugrenze (§23 Nr. 3 BauNVO)

3.5 Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

WA1: Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze unzulässig. Für Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen und / oder Abfallbehältnisse im WA1 sind in der Planzeichnung eigene Baufelder dargestellt. Die Baufelder der Nebengebäude dürfen mit den Tiefgaragen unterbaut werden.

WA2: Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nur bis zu einer maximalen Einzel-Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Gesamtfläche von 110 m² nicht überschreiten.

WA1 und WA2:

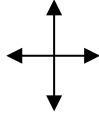
Wege und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche für Wege und Terrassen dürfen die

insgesamt festgesetzte Grundfläche der oberirdischen Wohn- und Nebengebäude um bis zu 50 % überschreiten.

3.5 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

3.6



in allen Baufeldern gilt: Hauptfirstrichtung wahlweise für das Dach des Hauptgebäudes, jedoch nur über die längere Seite des Hauses zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1  Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (einschl. Ein- und Ausfahrt) außerhalb der Baugrenzen. Es ist nur jeweils eine kombinierte Tiefgaragenein-/Ausfahrt je Tiefgarage zulässig. Die Decke der Tiefgaragenein-/Ausfahrt ist extensiv zu begrünen.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen. Garagendächer sind extensiv zu begrünen. Garagen und Stellplätze außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen sind unzulässig.
- 4.3 Zahl der Stellplätze Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling.
- 4.4 Bodenversiegelung Der Oberflächenbelag der neu hergestellten oberirdischen Stellplätze muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist vollständig auf dem Baugrundstück flächig zu versickern.
- 4.5 Erdüberdeckung TG Tiefgaragen, soweit nicht überbaut, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,6 m zu versehen.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Dachform, Dachneigung der Hauptgebäude
SD Dachform Satteldach, Dachneigung 33 – 38 °.
- Dachform, Dachneigung der Nebengebäude + Garagen/Carports
FD Dachform Flachdach 0-5 °
- 5.2 Bedachung Die Dachdeckung der Häuser im WA1 ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten. Die Dachdeckung der Hausgruppen im WA2 ist in einer Farbe jeweils einheitlich zu gestalten.
Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.
Nebengebäude sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
- 5.3 Geländeänderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen zum Zwecke der Geländemodellierung sind generell unzulässig. Davon ausgenommen sind Angleichungen im Bereich von Nachbargrundstücken.

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 (hierzu zählen auch Flächen über der Tiefgarage).

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

Zulässig sind ausschließlich heimische Gehölze.

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Baumpflanzungen

WA1: Es sind mindestens 25 heimische Bäume (Klein- und/oder Mittelbäume) auf dem Grundstück zu pflanzen.

Pflanzqualität: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

WA2: Es sind mindestens 12 heimische Bäume (Klein- und/oder Mittelbäume) auf dem Grundstück zu pflanzen.

Pflanzqualität: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

6.2 Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten aus folgender Pflanzenliste vorgeschrieben:

Carpinus betulus

Hainbuche

Fagus sylvatica

Rotbuche

Bei Heckenpflanzungen sind Koniferen untersagt.

Hecken aus Thuja oder Fichte sind nicht zulässig.

6.3 Strauchpflanzungen

Pflanzqualität: mind. 2 x v, Höhe 100-150vm

6.4 Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des letzten 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 der Hausgruppen sind parallel zur Grundstücksgrenze oder Straßenbegrenzungslinie auszurichten. Die Gebäude der Einzelhäuser im WA1 sind zueinander parallel auszurichten. Verkleidungen, außer Holzeinschalungen, sind nicht zulässig. Naturstammhäuser sind nicht zulässig.

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 Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als sog. „Retentionsdach“ auszuführen.

Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (als unmittelbare Dachdeckung oder an Fassaden). Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen und Metallverkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Dachüberstand wird festgesetzt auf:

giebelseitig 0,00 – 1,0 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

traufseitig 0,00 – 1,0 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

8.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Balkone / Loggien

Balkone / Loggien

Bereich	Balkon zulässig	Loggien zulässig	Dacheinschnitte zulässig
WA1 (MFH)	ja	ja	ja
WA2 (RH)	ja	nein	nein

8.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur Holzlatten, Holzbretter-, Holzstabzäune oder Zäune mit Stahlstäben zugelassen. Füllungen der Einfriedungen – egal in welcher Ausführung – sind nicht zugelassen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nach Möglichkeit zu vermeiden, außer bauliche Belange erfordern es. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muß soweit möglich gewährleistet sein, der Abstand Boden-Zaun-Unterkante muß mindestens 15 cm betragen. Zwischen den Grundstücken können auch Maschendrahtzäune errichtet werden.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten oder Gabionen usw. sind nicht zugelassen, außer bauliche Belange (z.B. Überwindung Höhenunterschied) erfordern es. Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken sind wirksam mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

8.4 Versorgungsanlagen

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

9. Immissionsschutz

In der Planzeichnung sind die Bauräume mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gleich oder größer 61 dB(A) (vgl. Gutachten IB Greiner vom 19.11.24, Abbildung, Anhang A, Seite 3 oben) sowie mit Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts (vgl. Gutachten IB Greiner vom 19.11.24 Abbildung, Anhang A, Seite 3 unten) nicht gesondert gekennzeichnet. Die betreffenden Bereiche sind dem Gutachten des IB Greiner vom 19.11.24 verbindlich zu entnehmen.

Die Lage der abschirmenden Schallschutzwände gemäß Planzeichnung (vgl. Gutachten IB Greiner vom 19.11.24, Abbildung im Anhang A, Seite 2) ist im Rahmen eines Korridors von beidseitig je 1,5 m verbindlich. Bei Abweichungen hiervon ist eine neue Schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Festsetzungen durch Text

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

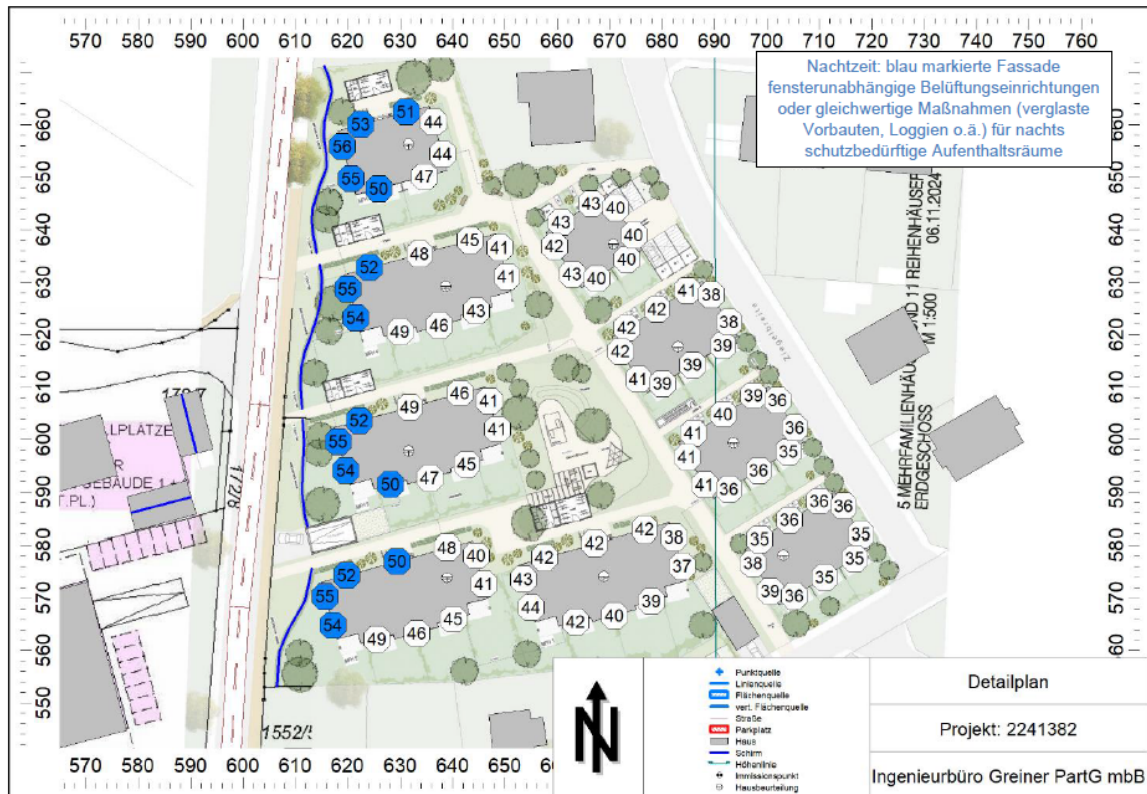
Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen in der jeweils baurechtlich eingeführten Fassung einzuhalten.

An Fassadenflächen mit blau gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung folgende Seite) mit Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm nachts berechnet nach 16. BImSchV, von $L_{r,nachts} > 49 \text{ dB(A)}$ (vgl. Gutachten IB Greiner vom 19.11.24, Anhang A, Seite 3 unten) sind zum Belüften notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn

- a) der jeweilige schutzbedürftige Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer Fassadenfläche mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ belüftet werden kann oder
- b) vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (bspw. vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden und dadurch sichergestellt ist, dass vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern dann ein Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird oder
- c) für den schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen wird, wobei die Anforderungen an Bauschall-dämm-Maße von Außenbauteilen einzuhalten sind und ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräusche

(Nachtzeit > 49 dB(A) – Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume während der Nachtzeit)



Aus Gutachten IB Greiner, Anhang A, Verkehrsgeräusche zur Nachtzeit

Schallschutzmaßnahmen an der Straße

Entlang der Weilheimer Straße ist eine beidseitig absorbierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über dem Straßenniveau zu errichten (siehe Planzeichnung). Die Schallschutzwand muss eine Luftschalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen.

Schallschutz Tiefgaragenrampen

Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Die Innenwände der südlichen Tiefgaragenrampe (ab 1m Höhe über FOK) und deren Decke sind schallabsorbierend auszuführen bzw. zu verkleiden (ein Schallabsorptionskoeffizient von $\alpha > 0,5$ bei 500Hz wird empfohlen). Die baulich-technischen Einrichtungen (Abdeckungen, Rolltor, Regenrinne, usw.) sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen.

C) Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz:

Neben den Immissionen aus Fahrverkehr der umgrenzenden Straßen ist zu beachten:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

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:

Die Gemeinde Polling möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen des aktuellen GEG hinaus – wird von der Gemeinde Polling ausdrücklich begrüßt. Ökologische Maßnahmen auf dem Baugrundstück werden ebenfalls begrüßt. Die Errichtung von E-Ladestationen für Pkw und Fahrrad soll geprüft werden.

Photovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die umliegende (Wohn-) Bebauung vermieden wird.

4.1 Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen / Hochwasser:

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 in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 20 cm über der (nächstgelegenen) Fahrbahnkante wird empfohlen. Keller und Tiefgarage sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser HQextrem angepasst sein. Die gekennzeichneten Flächen für die Hochwasserbelange sind freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt können, sind verboten.

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 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.

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. Geeignete Schutzvorkehrungen sind vorzusehen.

5.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen

6. Insektenschutz / Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabstaltung, keine Verwendung von Himmelstrahlern)

sowie so zu gestalten, dass Tiere möglichst nicht gestört und geschädigt werden können (z.B. Verwendung "insektenfreundlicher" Leuchtmittel usw.).

7. 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)

Pflanzlisten

Pflanzliste Bäume

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|---|-----------------|
| ☐ Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| ☐ Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| ☐ Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| ☐ Sorbus aria | (Mehlbeere) |

Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)

Arten wie:

- | | |
|---|----------------------|
| ☐ Acer campestre `Elsrijk` | (Feld-Ahorn Elsrijk) |
| ☐ Crataegus lavalleyi `Carrieri` | (Weißdorn) |
| ☐ Malus i.S. | (Zier-Apple) |
| ☐ Prunus i.S. | (Zier-Kirsche) |
| ☐ Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |

Pflanzliste Sträucher

Arten wie:

- | | |
|---|--------------------------|
| ☐ Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| ☐ Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| ☐ Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| ☐ Corylus avellana | (Haselnuss) |
| ☐ Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| ☐ Lonicera xylosteum | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| ☐ Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| ☐ Salix caprea | (Salweide) |
| ☐ Sambucus nigra | (Holunder) |
| ☐ Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |

8. Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen

berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.din18040.de/>

Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet:

<http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>

D) Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	am 29.06.2023
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)