Bebauungsplan "Jaggathoma", Gemeinde Polling

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

3. 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.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 E — Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4.2 — Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus: 2 Wohneinheiten (WE)

4.3 — Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.

4.4 — Das Verhältnis Hauslänge / Hausbreite muss mindestens 1,2 betragen.

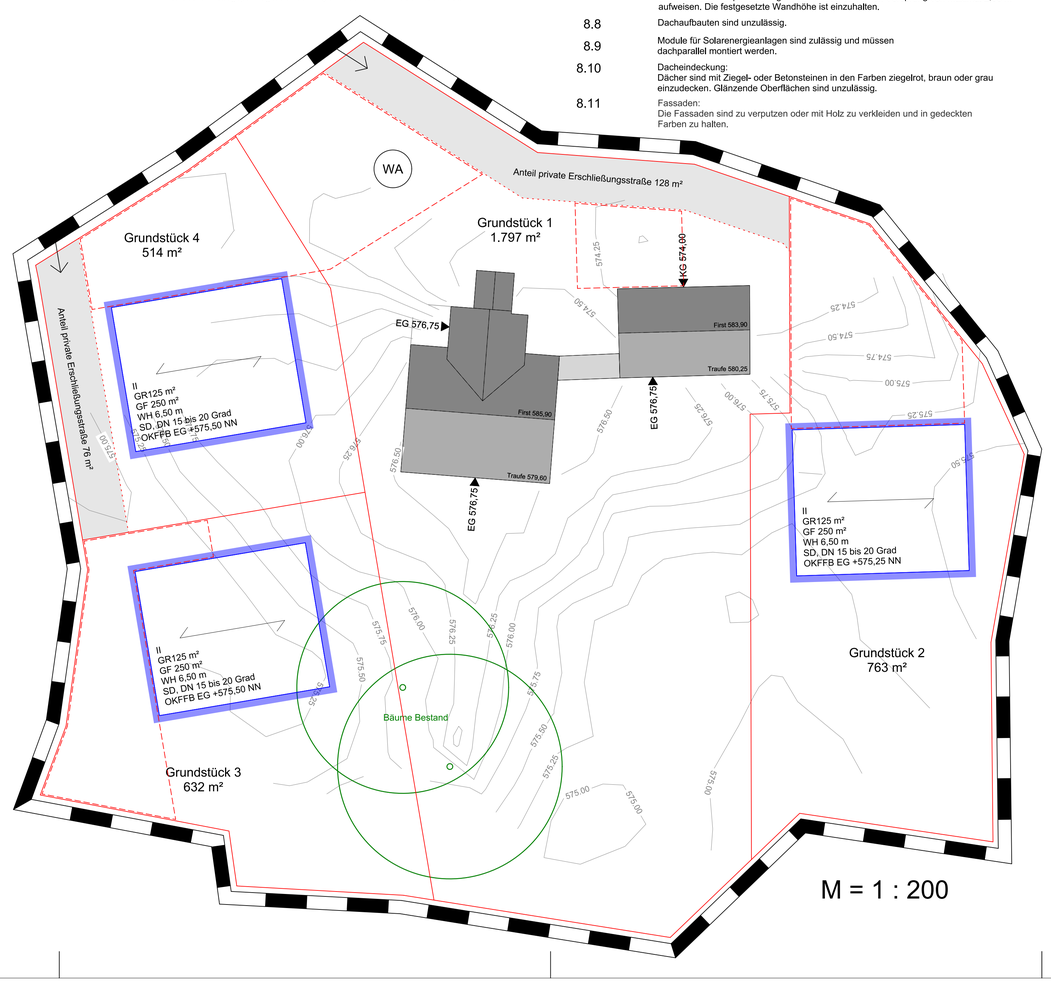
4.5 — Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.

5. 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.



6. 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, Dränpflaster, 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 festgetzt.

8.2 DN — Es ist eine Dachneigung zwischen 15 Grad bis 20 Grad zulässig.

8.3 — Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer oder Pultdächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig, jedoch nicht mit einer Dachneigung unter 15°.

8.4 — Die Firstrichtung ist zwingend.

8.5 — Die First sowie die Dachflächen müssen einen Versatz aufweisen,

8.6 — Die Dächer sind sowohl an der Trauf- als auch an der Giebelseite mit einem Dachüberstand von mindestens 80 cm auszuführen.

8.7 — Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form eines Quergiebels an der Traufseite zulässig. Die Giebelseite des Quergiebels darf höchstens ein Drittel der Traufläge des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muss mindestens 3,00 m betragen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Anbau darf einen Vorsprung von maximal 2,00 m aufweisen. Die festgesetzte Wandhöhe ist einzuhalten.

8.8 — Dachaufbauten sind unzulässig.

8.9 — Module für Solarenergieanlagen sind zulässig und müssen dachparallel montiert werden.

8.10 — Dacheindeckung:
Dächer sind mit Ziegel- oder Betonsteinen in den Farben ziegelrot, braun oder grau einzudecken. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

8.11 — 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 — 3,00 — Maßzahl in m, z.B. 3,00 m

B) Hinweise

1. 1736 — Flurstücksnummer
2. Vorhandene Grundstücksgrenze
3. Neue Grundstücksgrenzen
4. 574.50 — Höhenlinie, bestehendes Gelände
5. Bestehendes Gebäude, Baudenkmal
6. Grund-stück 1 — Nummer der neuen Grundstücke, z.B. 1
7. 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 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)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume regionaler Sorten

Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Coryfus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Ackerrose)
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

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 — Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.
die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.2 — Der Geltungsbereich befindet im Bereich eines Bodendenkmals (D-1-8132-0083, Tuffplattengräber und abgegangenes Kloster des frühen Mittelalters sowie abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Jakob"),
Schutz und Erhalt dieses Bodendenkmals liegen in besonderen Interesse der Allgemeinheit.

10.3 — 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).

10.4 — 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 oberflächig 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.

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.

14.3 — Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

15. 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.

16. Versorgungsanlagen

16.1 — Oberirdische Brennstofftanks sind unzulässig.

16.2 — 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.

16.3 — Ein Anschluß an das Fernwärmenetz ist erwünscht.

17. Telekommunikationanlagen

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.

C) Nachrichtliche Übernahme

1. D — 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.

2. 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 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

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. 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 .....

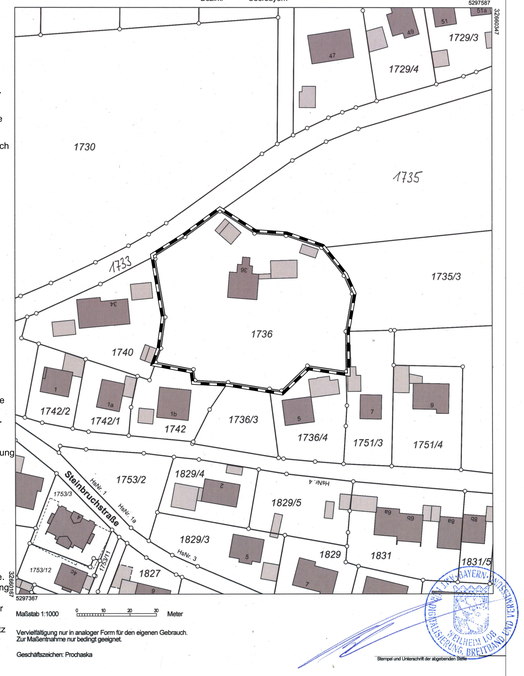
....
1. Bürgermeister Siegel

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 09.07.2024

Flurstück: 1736
Gemarkung: Polling
Gemeinde: Polling
Landkreis: Weilheim-Schongau
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Prochaska

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

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 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:30.06.2026

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