Bebauungsplan „Jaggathoma“, Gemeinde Polling

- Begründung -

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11, 82398 Polling
Tel. 0881/9390-0 Fax 0881/9390-20
E-Mail:
gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

Fassung vom: 21.11.2024
Geändert am: 06.08,2026
Florian Lechner Architektur
Marienplatz 15 a
82362 Weilheim

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele 1

2. Lage und Größe des Plangebietes 1

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan 1

4. Geplante bauliche Nutzung 1

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz 2

6. Erschließung 2

7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung 3

8. Denkmalschutz 3

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 02.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Jaggathoma“ aufzustellen, um die Bebauung in dem Bereich um das denkmalgeschützte Anwesen Längenlaicherstr. 36 zu ordnen. Auf dem weitläufigen Grundstück (Flur-Nr. 1736) sollen drei neue Einfamilienhäuser entstehen ohne die Wirkung des Einzeldenkmals zu stören. Die großen Einzelbäume auf dem Grundstück sollen erhalten bleiben, die Flächen für private Erschließungsflächen sollen möglichst klein gehalten werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Polling, grenzt nördlich an die Längenlaicherstraße an und ist im Westen und Süden von bebauten Flächen umgeben. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst stellt sich aktuell als teilweise mit Gehölzen bestandene Gartenfläche dar.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden angepasst.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten und der im Osten und Süden bereits bestehenden Nutzung setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um die Zielsetzung, den Bedarf an Wohnraum zu decken, zum Ausdruck zu bringen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Polling vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll.

4.2 Städtebauliches Konzept, Stellung der baulichen Anlagen, Maß der baulichen Nutzung

Um eine Einbindung der drei geplanten Baukörper in die Umgebung sicherzustellen, gliedert der Bebauungsplan das Gebiet in drei überbaubare Teilräume. Damit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung und dem Maßstab des Einzeldenkmals entspricht, wird dieses über eine maximale Grundflächenzahl gesteuert. Vorgaben zur maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der

festgesetzten zulässigen Geschosszahl sowie festgesetzter Höhenbezugspunkte für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss greifen die natürliche Höhenabwicklung auf.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zum Deckungsmaterial streben eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft an, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines harmonischen, landschaftsgerechten Ortsbildes entlang öffentlicher Straßen als einheitlich senkrechte oder waagrechte Latten- und Staketenzäune oder aus Metall zu gestalten. letztere sind jedoch nur zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune zulässig, sofern auch diese hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes auf maximal 1,20 m beschränkt. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes stellen eine qualitätsvolle Grünordnung sicher, die zugleich dem Orts- und Landschaftsbild dient.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Jaggathoma“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Belange des Naturschutzes werden gewahrt, indem das Plangebiet qualitätsvoll durchgrünt und im Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz verankert werden.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Längenlaicherstraße.

Die geplanten Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gegeben.

8. Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-8132-0083, Tuffplattengräber und abgegangenes Kloster des frühen Mittelalters sowie abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Jakob"). Der Schutz und Erhalt dieses Bodendenkmals liegen in besonderem Interesse der Allgemeinheit. 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.
Im Geltungsbereich befindet sich auch ein Baudenkmal, das entsprechend dem Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist.

Polling, den _____ _____

1. Bürgermeister (Siegel)