

# Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung

## Satzung der Gemeinde Fürstenstein über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nammering-Süd (Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung:

### § 1

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nammering-Süd werden gemäß den im beigefügten Lageplan, M = 1 : 5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke sind im Lageplan nach Absatz 1 schraffiert dargestellt.

### § 2 - Festsetzungen

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

(2) Soweit im Geltungsbereich Wohngebäude errichtet werden, sind je Gebäude max. zwei Vollgesosse im Sinne der Bayer. Bauordnung und max. drei Wohneinheiten zulässig. Bei sonstigen Gebäuden sind max. zwei Vollgeschoße im Sinne der Bayer. Bauordnung zulässig.

(3) Zu den angrenzenden Waldbeständen im Osten (Fl.Nr. 3035, 3036, 3040, 3042, 3050 und 3051 ist ein Gebäudeabstand von mindestens 20 Metern einzuhalten. Die Zufahrtsmöglichkeit zu den Waldgrundstücken 3035 bis 3044 ist so zu regeln und zu sichern, daß sie auch im Falle von Grundstücksveräußerungen im Bereich der vorgelagerten Baugrundstücke möglich ist

#### (4) Immissionsschutz:

In die Wohngebäude entlang der Staatsstraße St 2127 sind in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35 – 39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rollädenkästen o.ä. Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden. Die sonstigen Außenbauelemente der Wohngebäude (z.B. Außenwände, Dachschräge bei Wohnräumen im Dachgeschoß) müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 40 – 45 dB erreichen. Diese Festsetzung gilt für Wohngebäudeneubauten und vergleichbare Baumaßnahmen, die in einem Abstand von weniger als 50 m zur St 2127 ausgeführt werden.

### § 3 - Hinweise

(1) Stromversorgung: Bei mit Erdarbeiten geplanten Bauvorhaben werden die Bauwilligen gebeten, sich bezüglich der Bestimmung der Kabeltrassen mit dem Regionalzentrum 94535 Eging am See, Kollmering 14, in Verbindung zu setzen.

Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektronische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen.

#### Hinweis der Telekom AG:

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom BBN 85 in 94121 Salzweg, Passauer Str. 29, Telefon 0851/505-0, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

#### Landwirtschaft:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist bei Gehölzen, die eine Höhe von über zwei Metern erreichen, ein Pflanzabstand von vier Meter einzuhalten.

### (2) Hinweise des Straßenbauamtes:

#### 1. Anbaubeschränkungen ( § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2127 das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom Anbauverbot sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc., betroffen.

Für die bereits bestehenden Gebäude wurde eine Ausnahme von der Anbauverbotszone gemäß Art. 23 (2) BayStrWG zugelassen.

#### 2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen und Kreuzungen der Gemeindestraße an die Staatsstraße zu erschließen.

#### 3. Privatzufahrten ( § 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Für bestehende Gebäude bestehen bereits einige Privatzufahrten.  
Weitere Einmündungen, Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

#### 4. Sichtdreiecke

(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen und Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:  
(100/ 50 km/h)

200/70 m	aus Richtung Nammering / Aicha v. Wald
	im Zuge der Staatsstraße 2127
10 m	im Zuge der Gemeindestr.
3 m	im Zuge der Privatzufahren
	gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

### 5. Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden.

### 6. Anpflanzung

Bei der Anpflanzung sind zum nächstgelegenen Fahrbahnrand auf der freien Strecke der Staatsstraße folgende Mindestabstände einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern:

	außerhalb
Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m	mindestens 6,00 m
Bäume mit einem Stammdurchmesser > 0,1 m	mindestens 10,00 m

#### (3) Forstwirtschaft:

Zur Prüfung des Sicherheitsabstandes entlang von Waldbeständen sind alle Planungen dem Forstamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauvorhaben auf Grundstücken im Baumfallbereich sind entweder außerhalb des Fallbereiches zu errichten oder müssen entsprechende technische Auflagen hinnehmen, damit das Schadensrisiko aus den angrenzenden Waldbeständen weitestgehend ausgeschlossen wird. Ferner werden Haftungsfreistellungen zu Gunsten der Waldbesitzer verlangt.

#### (4) Wasserwirtschaft:

##### Wasserversorgung:

Auf die technischen Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Grundwasser wird hingewiesen (Wasserspararmaturen, Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und sonstigen Brauchwasserzwecken).

##### Grundwasser:

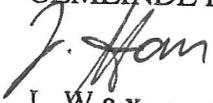
Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

§ 4

Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenstein,  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. Wax  
1. Bürgermeister

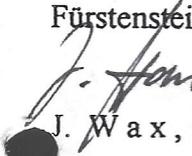
Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für ..... Nammering-Süd .....

Gemeinde: Fürstenstein  
Landkreis: Passau  
Reg.-Bez.: Niederbayern

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 22.04.99 beschlossen, eine Ortsabrundungssatzung für den Bereich Nammering-Süd aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.04.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 28.04.99

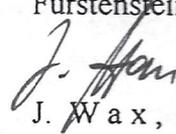
  
J. Wax, 1. Bürgermeister



### 2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf der Satzung, in der Fassung vom 22.04.99 eine angemessene Frist bis zum 28.05.99 gesetzt.  
Der 2. Entwurf der Satzung, in der Fassung vom 17.06.99, wurde den Fachstellen nach Billigung durch den Gemeinderat am 17.06.99 ebenfalls in einer angemessenen Frist zur Stellungnahme bis zum 30.07.99 vorgelegt.

Fürstenstein, 30.07.99

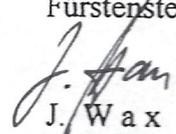
  
J. Wax, 1. Bürgermeister



### 3. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde für den 1. Entwurf in der Zeit vom 28.04.99 bis 28.05.99 (ortsübliche Bekanntgabe am 28.04.99), für den 2. Entwurf in der Zeit vom 30.6.-30.7.99 (ortsübliche Bekanntgabe am 30.06.99) durchgeführt.

Fürstenstein, 30.07.99

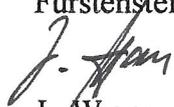
  
J. Wax  
1. Bürgermeister



#### 4. Satzung

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.99 die Ortsabrundungssatzung, in der Fassung vom 16.09.99, als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 16.09.99



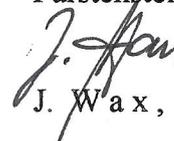
J. Wax, 1. Bürgermeister



#### 5. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 28.09.99 Nr. 61-01/BP die Satzung genehmigt.

Fürstenstein, 04.10.99



J. Wax, 1. Bürgermeister



#### 6. Inkrafttreten

Die Genehmigung der Satzung wurde am 13.10.99 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt vom 13.10.99 bekanntgemacht. Die Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabrundungssatzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, 14.10.99



J. Wax, 1. Bürgermeister

