

Genehmigungsfassung

Satzung der Gemeinde Fürstenstein
über die Festlegung der Grenzen der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile und die
Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Unterpolling

(§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Begründung und Erläuterung

zur Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Unterpolling, Gemeinde Fürstenstein

1. Lage:

Unterpolling liegt ca. 0,5 km südöstlich des Ortes Fürstenstein und hat derzeit ca. 120 Einwohner.

2. Ziel:

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen möchte die Gemeinde den ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit bieten, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine Bebauung im Ortsteil Unterpolling zu ermöglichen.

3. Städtebauliche Situation:

Der Ortsteil Unterpolling ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der im wesentlichen durch Wohnen und Landwirtschaft geprägt ist.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung ist aus dem Lageplan, Maßstab 1 : 5000 und 1 : 1000 ersichtlich.

Alle Grundstücke grenzen an das gemeindliche Straßen- und Wegenetz an. Soweit die einbezogenen Flächen noch nicht an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ist ein Anschluss technisch möglich. Allerdings müsste der Anschluss teilweise über fremde Grundstücke erfolgen, wofür Leitungsverlegungsrechte erforderlich sind.

Der Ortsteil Unterpolling soll in den nächsten Jahren an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Die Projektplanung wurde bereits eingereicht. Der Baubeginn soll nach Zuschussbewilligung und Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel erfolgen.

4. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege):

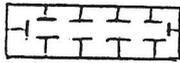
Eine zusätzliche Bebauung ist lediglich auf den einbezogenen Flächen Fl.Nr. 3333 Tfl. und Fl.Nr. 3716 Tfl. möglich. Die einbezogene Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3333 hat eine Grundstücksfläche von ca. 1.000 qm. Die einbezogene Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3716 ist etwa 700 qm groß. Bei diesen Flächen handelt es sich derzeit um intensiv genutztes Grünland (Kategorie I).

Die Grundstücke sollen jeweils mit einem Wohnhaus bzw. max. zwei Wohnhäusern (bei Fl.Nr. 3333) (und Garagen) bebaut werden, bei dem max. zwei Vollgeschosse und max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude (s. Festsetzungen) zulässig sind. Stellplätze, Stauräume und Zufahrten sollen, soweit sie versiegelt werden, nur mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden (s. Hinweise).

Demgemäss handelt es sich um einen niedrigen Versiegelungsgrad. Der Eingriff wird dadurch auf das notwendige Maß minimiert.

Der Ausgleich für den Eingriff wird dadurch erfolgen, dass teilweise entlang der Grundstücksgrenzen nach Maßgabe der Festsetzungen bodenständige Gehölze zu pflanzen sind.

Erläuterungen zu den planlichen Festsetzungen:



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fürstenstein, *17.04.2002*
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



J. Wax
1. Bürgermeister

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Unterpolling und die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Unterpolling und die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unterpolling werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen (Maßstab 1 : 5000 und 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

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

(3) Innerhalb der in § 1 festgesetzten 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 bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 2 Festsetzungen

Diese Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Gebäude.

(1) Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(2) Je Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

(3) Fällt das Gelände auf Gebäudetiefe weniger als 1,50 m, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss oder ein Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss zu errichten.

(4) Naturschutz und Landschaftspflege: Für das Grundstück Fl.Nr. 3333: Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind bodenständige Gehölze (Sträucher) zu pflanzen. Fl.Nr. 3716 Tfl.:

Anlage einer mehrreihigen, fünf Meter breiten freiwachsenden Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend den planlichen Festsetzungen des Lageplans, M = 1 : 1000.

Auswahlliste für bodenständige Gehölze: z. B. Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Traubenkirsche, Schneeball, Wildrosen, Obstgehölze

§ 3 Hinweise

Ausführung der Stellplätze, Stauräume und Zufahrten:

Die Versiegelung der Stellplätze, Stauräume und Zufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Granit-, Verbundpflaster, Rasengittersteine usw.) auszuführen.

Pflanzabstände:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für Gehölze, die eine Höhe von über 2 m erreichen, ist ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenstein, 17.04.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

für die Aufstellung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Unterpolling

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 17.01.2002 beschlossen, für den Ortsteil Unterpolling eine Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 23.01.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs

Der Entwurf der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung lag in der Zeit vom 01.02.2002 bis einschließlich 04.03.2002 öffentlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 23.01.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 21.03.2002 die Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen.

Fürstenstein, 21.03.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

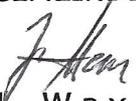

J. Wax, 1. Bürgermeister



4. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 08.04.2002 Nr. 61-01/3P die Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung genehmigt.

Fürstenstein, 17.04.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister



5. Inkrafttreten

Die Genehmigung der Satzung wurde am 17.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff. BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

Fürstenstein, 17.04.2002
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


J. Wax, 1. Bürgermeister

