

## **Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung**

### **Satzung der Gemeinde Fürstenstein über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberpolling (Alter Weg, Fürstweg und Hinterbergstraße - Teilbereich) (Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung)**

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

#### **§ 1 - Geltungsbereich**

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberpolling (Alter Weg, Fürstweg und Hinterbergstraße - Teilbereich) 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 - Planungsrechtliche Zulässigkeit**

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.

#### **§ 3 - Festsetzungen**

(1) Soweit Wohngebäude errichtet werden, sind max. zwei Vollgeschosse und max. drei Wohneinheiten im Sinne der Bayer. Bauordnung zulässig.  
Bei sonstigen Gebäuden sind max. zwei Vollgeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung zulässig.

(2) Immissionsschutz: In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an den nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten von Wohngebäudeneubauten nordöstlich der PA 25 und an den nordwestlichen, nordöstlichen südöstlichen Gebäudeweiten von Wohngebäudeneubauten südwestlich der PA 25 sind Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35 - 39 dB) einzubauen (vgl. dazu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Soweit Balkontüren, Rollädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o. g. bewertete Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite von Wohngebäudeneubauten können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden.

(3) Forstwirtschaft: Zum angrenzenden Waldbestand (Fl.Nr. 6151) im Osten des Geltungsbereiches ist für Neu- und Anbauten ein Sicherheitsabstand von mind. 25 m einzuhalten.

#### § 4 - Hinweise

(1) Pflanzabstand: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken für Gehölze, die eine Höhe von über 2 m erreichen, ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m einzuhalten (Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

(2) Hinweise der Kreisstraßenverwaltung:

2.1 Anbaubeschränkungen: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfang, Stützmauern etc. betroffen.

2.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: Die Erschließung hat über bestehende Einmündungen zu erfolgen. Neue Einmündungen werden nicht zugelassen.

2.3 Sichtdreiecke: Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

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

An den einmündenden Straßen und Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße PA 25

3 m im Zuge der einmündenden Straße bzw. der Zufahrt

2.4 Anpflanzungen: Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Nach Art. 30 BayStrWG ist zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

2.5 Entwässerung der Bauflächen: Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.

2.6 Straßenentwässerung: Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

2.7 Bei Bauvorhaben auf Grundstücken entlang der Kreisstraße PA 25 ist die Kreisstraßenverwaltung zu beteiligen.

(3) Stromversorgung:

3.1 Zur elektrischen Versorgung der bestehenden Bebauung sind im Satzungsbereich bereits Erdkabel verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben ist das OBAG-Regionalzentrum 94535 Eging a. See, Kollmering 14, Tel. 08544/981-0, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

3.2 Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

3.3 Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

(4) Landwirtschaft: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist bei Gewächsen, die eine Höhe von über 2 m erreichen, ein Pflanzabstand von mind. 4 m einzuhalten.

### § 5 - Inkrafttreten

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

Fürstenstein, 30. Juni 1999  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
J. Wax

1. Bürgermeister

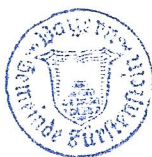
Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung für Oberpolling (Alte Weg, Fürstweg, Hinterbergstraße)

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

**1. Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat hat am 19.01.99 beschlossen, eine Ortsabrundungssatzung für den Bereich Oberpolling (Alte Weg, Fürstweg, Hinterbergstraße) aufzustellen.  
 Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.01.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 28.01.99  
 GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



*J. Wax*  
 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 19.01.99 eine angemessene Frist bis zum 23.02.99 gesetzt.  
 Der 2. Entwurf der Satzung, in der Fassung vom 16.03.99, wurde den Fachstellen nach Billigung durch den Gemeinderat am 16.03.99 ebenfalls in einer angemessenen Frist zur Stellungnahme bis zum 26.04.99 vorgelegt.

Fürstenstein, 27.04.99  
 GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

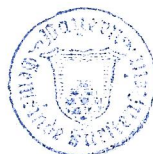


*J. Wax*  
 J. Wax, 1. Bürgermeister

**3. Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung wurde für den 1. Entwurf in der Zeit vom 27.01.99 bis 23.02.99 (ortsübliche Bekanntgabe am 27.01.99), für den 2. Entwurf in der Zeit vom 24.03.99 - 26.04.99 (ortsübliche Bekanntgabe am 24.03.99) durchgeführt.

Fürstenstein, 27.04.99  
 GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



*J. Wax*  
 J. Wax, 1. Bürgermeister

#### 4. Satzung

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.05.99 die Ortsabrundungssatzung, in der Fassung vom 20.05.99, als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 21.05.99

J. Wax, 1. Bürgermeister



#### 5. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 16.06.99 Nr. 61-01/BP die Satzung genehmigt.

Fürstenstein, 30. Juni 1999

J. Wax, 1. Bürgermeister



#### 6. Inkrafttreten

Die Genehmigung der Satzung wurde am 30. Juni 1999 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt vom 30. Juni 1999 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, 30. Juni 1999  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

J. Wax, 1. Bürgermeister

