

## Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberpolling (Hauptort)

### 1. Änderungssatzung vom

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 29.11.1995

#### § 1

Der Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung Oberpolling (Hauptort) wird um die Grundstücke Fl.Nr. 4891, 4891/1, 4893/1, 4891/2, 4891/3, 4942/2 und 4892 erweitert (s. rote Markierung im Lageplan M = 1 : 5000 und Geltungsbereichsgrenze im Lageplan M = 1 : 1000).

Die Lagepläne, Maßstab 1 : 1000 und 1 : 5000 sind Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

§ 2 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

#### **Textliche Festsetzungen:**

##### Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung):

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4891/3 sind bodenständige Gehölze zu pflanzen und zwar entsprechend den Festsetzungen im Lageplan, M = 1 : 1000, als mindestens fünf Meter breiten Gehölmantel gemäß der nachfolgenden Auswahlliste.

Auswahlliste: Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Traubenkirsche, Schneeball, Wildrosen, Obstgehölze.

##### Zu erhaltende Waldflächen:

Der im Lageplan M = 1 : 1000 dargestellte Waldbestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 4892 und 4942/2 wird als zu erhaltend festgesetzt.

#### **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 (Granit-, Verbundpflaster, Rasengittersteine usw.) auszuführen.

Hinweis aus forstwirtschaftlicher Sicht / Abstand zum Waldbestand (für die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 4891/1 und 4891/2)

Die geplanten künftigen Bauflächen liegen entweder ganz oder teilweise im Fallbereich des Buchen-Altbestandes mit einzelnen Fichten auf der Fl.Nr. 4942/2 sowie im künftigen Fallbereich der im Osten nachgelagerten Fichtenjungbestände.

Die Gefährdungssituation aus dem Waldbestand im Westen (Fl.Nr. 4942/2) entspricht der, mit der bereits die drei bestehenden Wohnhäuser (Fl.Nr. 4891, 4891/1 und 4893/1) seit Jahren leben müssen.

Aufgrund des grundwassernahen Standortes der Fichtenflächen kann für die Zukunft auch ein Gefährdungsrisiko durch umstürzende Bäume als Folge von Ostwinden nicht ausgeschlossen werden.

Aus forstamtlicher Sicht ist festzuhalten, dass bei einer Unterschreitung eines Gebäudeabstandes zum Wald von 25 Metern technische Auflagen (durch die Baugenehmigungsbehörde) für erforderlich gehalten werden.

Den betroffenen Bauwerbern wird empfohlen, vor Planung eines Vorhabens zur Vermeidung von unnötigem Aufwand und zur Klärung, welche Auflagen einzuhalten sind, mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau Kontakt aufzunehmen.

Zur Sicherstellung des 25-m-Baumfallbereichs nach Osten werden auf den Grundstücken Fl.Nr. 4891/2 und 4891/3 Baugrenzen festgesetzt, die den Forderungen des Forstamtes Rechnung tragen.

§ 3

§ 3 der Ortsabrundungssatzung wird wie folgt gefasst:

Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 34 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB).

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenstein, ..... - 2. Okt. 2002  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

## **Begründung und Erläuterung**

zur 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB  
für Oberpolling (Hauptort)

### 1. Lage:

Der Änderungsbereich (Fl.Nr. 4890 Tfl., 4942/2 Tfl., 4891, 4891/1, 4893/1, 4891/2 und 4891/3) grenzt an den nördlichen Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung an. Im Änderungsbereich befinden sich drei Wohnhäuser mit Garagen.

### 2. Ziel:

Die Gemeinde möchte den Grundstückseigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 4891/2 und 4891/3 ermöglichen, auf diesen Grundstücken ein Wohnhaus zu errichten.

### 3. Städtebauliche Situation:

Die Grundstücke werden durch die vorhandene Ortsstraße erschlossen. Die Wasserversorgungsleitung befindet sich in der Nähe der Grundstücke. Der Anschluss kann durch die Grundstückseigentümer erfolgen. Die Abwasserleitung befindet sich in der öffentlichen Straße in etwa auf Höhe der betroffenen Grundstücke.

### 4. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege):

Lediglich auf den einbezogenen Flächen Fl.Nr. 4891/2 und 4891/3 ist eine Bebauung möglich. Das Grundstück Fl.Nr. 4891/2 hat eine Fläche von 1.474 qm, Fl.Nr. 4891/3 ist 1.541 qm groß. Bei diesen Flächen handelt es sich derzeit um intensiv genutztes Grünland (Kategorie I). Fl.Nr. 4891/2 ist bereits mit einer Garage bebaut.

Die Grundstücke sollen jeweils mit einem Wohnhaus bebaut werden, bei dem max. zwei Vollgeschosse und max. drei Wohneinheiten (s. Festsetzungen) möglich sind. Ferner können Garagen im erforderlichen Umfang errichtet werden. Stellplätze, Stauräume und Zufahrten sollen, soweit sie versiegelt werden, nur mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden (s. Hinweise).

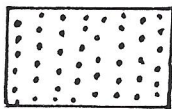
Der Eingriff wird dadurch auf das notwendige Maß minimiert.

Der Ausgleich für den Eingriff wird dadurch erfolgen, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4891/3 Gehölze nach Maßgabe der planlichen und textlichen Festsetzungen zu pflanzen sind.

Die entsprechenden Festsetzungen werden in die Satzung aufgenommen.

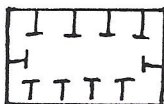


Erläuterungen zu den planlichen Festsetzungen:



Zu erhaltende  
Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



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



Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Fürstenstein, -2. Okt. 2002  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

**Ortsabrundungssatzung für Oberpolling (Hauptort)**  
**1. Änderungssatzung**

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

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.10.2001 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung Oberpolling (Hauptort) zu erweitern und ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 03.05.2002  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister



2 a) Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs:

Der Entwurf der Änderungssatzung lag in der Zeit vom 26.10.2001 bis einschließlich 26.11.2001 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden. Die öffentlich Auslegung wurde am 17.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 03.05.2002  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister



2 b) Erneute öffentliche Auslegung der Satzungsentwurfs:

Der geänderte Entwurf der Änderungssatzung lag in der Zeit vom 01.02.2002 bis einschließlich 15.02.2002 erneut gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich 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, 03.05.2002  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat am 18.07.2002 die Änderung als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 19.07.2002.....

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

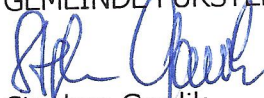


4. Genehmigung:

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 10. Sep. 2002 Nr. 61-01/3P  
die Änderungssatzung genehmigt.

Fürstenstein, 02. OKT. 2002.....

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

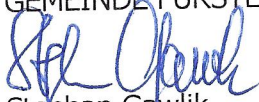


5. Inkrafttreten:

Die Genehmigung der Änderungssatzung wurde am 02. OKT. 2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Änderungssatzung ist damit in rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

Fürstenstein, 02. OKT. 2002.....

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister

