

# Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“

## 2. Änderungssatzung

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ vom 29.11.1995.

### § 1

Der Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ wird um die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4425/1 u. 4421 Tfl. Gemarkung Fürstenstein (siehe beiliegende Lagepläne M 1:1000, M 1:2000 und M 1:5000 vom 17.11.2010) erweitert. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Die bestehende Ortsabrundungssatzung vom 29.11.1995, geändert mit Satzung vom 02.10.2002, wird im § 2 Absatz 2 folgendermaßen ergänzt:

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Eine zusätzliche Bebauung ist lediglich auf den einbezogenen Grundstücksflächen Fl.Nrn. 4425/1 u. 4421 Tfl. Gemarkung Fürstenstein (siehe Lageplan) möglich. Diese Flächen stellen derzeit intensiv genutztes Grünland (Kategorie I) dar.

Die Grundstücke sind nur für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die GRZ von 0,35 darf nicht überschritten werden.

Stellplätze, Stauräume und Zufahrten sollen, soweit sie versiegelt werden, nur mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden.

Der Ausgleich für den Eingriff wird dadurch erfolgen, dass entlang der Ortsabgewandten Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 4425/1 u. 4421 Tfl. Gemarkung Fürstenstein, eine ca. 3,0 m breite, zweireihige Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen (Sträucher) als freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen angelegt wird. Die Lage der Ausgleichsfläche ist im Lageplan M 1:1000 dargestellt.

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch Beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Kugelformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Eine geeignete Auswahl ist in Absprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege zu treffen. Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:

#### Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Obstgehölze

Apfel  
Kirsche  
Pflaume

#### Gehölzpflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus Catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa cänina	Hundsrose
Rosa Pendulina	Alpenheckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal Weide
Salix cinerea	Grau Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern 20 g/m<sup>2</sup>

#### Immissionsschutz

Damit bei der Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des neu einbezogenen Bereichs bezogen auf den Lärm der südlich angrenzenden Sportanlage eine in einem Dorfgebiet entsprechende Wohnqualität erreicht werden kann, sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

„Die Außenbauteile von Wohngebäuden oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate ist Abschnitt 5.4 der DIN 4109 zu beachten (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 ‚Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln‘ - Ausgabe Oktober 1998).“

Ein Entsprechender Nachweis über die Einhaltung der geforderten Festsetzungen ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.

### **§ 3**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenstein, den 23.05.11  
Gemeinde Fürstenstein

  
Stephan Gawlik  
Erster Bürgermeister



## **Begründung und Erläuterung zur 2. Änderungssatzung der Ortsabrundungssatzung „Oberpolling-Hauptort“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

### 1. Lage:

Der Änderungsbereich (Fl.Nr. 4421 Tfl. und Fl.Nr. 4425/1) liegt südlich des Parkplatzes gegenüber dem Betriebsgelände der Fa. Vishay und wird im unteren Bereich durch die Sportplatzstraße eingegrenzt.

### 2. Ziel:

Die Gemeinde Fürstenstein möchte durch diesen Lückenschluss der OAS „Oberpolling-Hauptort“ zusätzlich Bauparzellen für die Bebauung mit Wohngebäuden ermöglichen.

### 3. Städtebauliche Situation:

Das Grundstück Fl.Nr. 4425/1 ist über die vorhandene Ortsstraße (Sportplatzstraße) erschlossen. Soweit eine Straßenmäßige Erschließung der Fl.Nr. 4421 Tfl. über die Sportplatzstraße erfolgen sollte, so ist dies zwischen den Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 4425/1 und 4421 Tfl. mittels eines notariellem Geh- und Fahrrecht zu Regeln. Dabei ist zu beachten, dass die Breite der Zufahrt mind. 3m betragen muss, die Zufahrtslänge bis zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 80 m nicht überschreiten.

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die in diesem Bereich verlegte Hauptwasserleitung. Der Anschluss kann hier jederzeit erfolgen. Die Abwasserbeseitigung kann über die in diesem Bereich verlegten Kanalleitungen erfolgen.

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

Das Grundstück Fl.Nr. 4425/1 soll mit einem Wohnhaus bebaut werden, das Grundstück Fl.Nr. 4421 Tfl. kann nach entsprechender Parzellierung mit zwei oder drei Wohnhäusern bebaut werden. Die Errichtung der Gebäude ist mit max. zwei Vollgeschossen und max. drei Wohneinheiten (s. Festsetzungen) möglich. Ferner können Garagen im erforderlichen Umfang errichtet werden. Stellplätze, Stauräume und Zufahrten sollen, soweit sie versiegelt werden, nur mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden.

Der Eingriff wird dadurch auf das notwendige Maß minimiert.

Der Ausgleich für den Eingriff wird dadurch erfolgen, dass entlang der Ortsabgewandten Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 4425/ u. 4421 Tfl., Gehölze gemäß Pflanzliste (siehe 2. Änderungssatzung) gepflanzt werden.

### 5. Immissionsschutz:

Die Eigentümer der Fl.Nrn. 4425/1 und 4421 Tfl. trifft bei einer Bebauung die Obliegenheit, durch Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken, die Grundrissgestaltung und anderer mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ die gebotene Rücksicht darauf zu nehmen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelastigungen von Seiten der Sportplatznutzung ausgesetzt wird. Die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderungssatzung sind daher zwingend einzuhalten.

Fürstenstein, 23.05.11  
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

  
Stephan Gawlik  
Erster Bürgermeister

