

GEMEINDE Fürstenstein

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES OBERPOLLING SÜD

AUFGRUND DES § 34 ABS. 4, SATZ 1 NR. 2 UND 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) ERLÄSST DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **OBERPOLLING SÜD**.

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL **OBERPOLLING SÜD** WERDEN GEMÄß DEN IM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN (M 1/1000 VOM 28.10.2010) ERSICHTLICHEN DARSTELLUNG FESTGELEGT. DER LAGEPLAN, FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IST BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

§ 2

INNERHALB DER IN § 1 FESTGELEGTEN GRENZEN RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (§ 29 BAUGB) NACH § 34 BAUGB. SOWEIT FÜR EIN GEBIET DES GEMÄß IN § 1 FESTGELEGTEN INNENBEREICHES EINE RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNG VORLIEGT ODER NACH INKRAFTTRETEN DIESER SATZUNG EIN BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT WIRD, RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT DER VORHABEN NACH § 30 BAUGB.

§ 3

DIESE SATZUNG TRITT AM 17.06.11 IN KRAFT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 17.06.2011




.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

INHALT	A	LAGEPLAN M 1/1000
	B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	C	BEGRÜNDUNG
	D	EINGRIFFS-ÄUSGLEICHBILANZIERUNG

A. LAGEPLAN M 1/1000

SIEHE GESONDERTER PLAN

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** **MAXIMAL II VOLLGESCHOSSE**
- 2. DACHFORM:**
 - A SATTELDÄCHER**
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 6,50 M.
 - B PULTDÄCHER**
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 7,00 M
 - C WALMDÄCHER**
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 6,50 M
 - D BEI SATTELDÄCHERN MUSS DIE FIRSTLINIE IN DER MITTE
DES GEBÄUDES VERLAUFEN .
FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR LÄNGEREN GEBÄUDESEITE**
 - E BEI NEBENGEBÄUDEN SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG**
- 3. WANDHÖHE:** **DIE WANDHÖHE BEMISST SICH VOM URGELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT
DER AUSSENWAND DES GEBÄUDES MIT DER DACHHAUT.**
- 4. PROPORTIONEN:** **DAS VERHÄLTNISS VON GEBÄUDELÄNGE: GEBÄUDEBREITE MUSS
MIND. 1,2 : 1 BETRAGEN.**
- 5. NATURSCHUTZ-
RECHTLICHE AUS-
GLEICHSFLÄCHEN** **BEI BEBAUUNG DER PARZELLEN 1 – 5 IST DIE ANLAGE D EINGRIFFS-
AUSGLEICHSBILANZIERUNG UMZUSETZEN.**
- 6. SCHALLSCHUTZ:** **IM ZUGE DES BAUANTRAGSVERFAHREN SIND SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
ZU BEACHTEN.**

C. BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **OBERPOLLING SÜD.**

INHALTSÜBERSICHT:

- 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
- 1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- 1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES
- 2.1 LAGE
- 2.2 GRÖSSE
- 2.3 BESCHAFFENHEIT

- 3.0 PLANUNGSHINWEISE
- 3.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
- 3.2 BEBAUUNGSKONZEPT

- 4.0 ERSCHLIEßUNG
- 4.1 STRASSE
- 4.2 WASSER
- 4.3 ABWASSER

- 5.0 FLÄCHE UND DICHTE DATEN
- 5.1 BRUTTOFLÄCHEN

FÜRSTENSTEIN, 05.08.2010

GEÄNDERT, 28.10.2010

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 **ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG** DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT DEN ERLASS EINER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **OBERPOLLING SÜD** BESCHLOSSEN

ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG IST ES DIE BEBAUUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ZU REGELN.

- 1.2 **FLÄCHEN-NUTZUNGSPLAN** EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN BESTEHT UND WIRD DURCH ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT ANGEPASST.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 **LAGE** DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH SÜDLICH DES DORFGEBIETES OBERPOLLING
- 2.2 **GRÖSSE** DIE SATZUNG UMFASST EIN GEBIET VON 22.980 M²
- 2.3 **BESCHAFFENHEIT** DAS GELÄNDE FÄLLT VON SÜD NACH NORD LEICHT BIS MITTEL AB.

3.0 PLANUNGSHINWEISE

- 3.1 **ERLÄUTERUNG DER PLANUNG** AUFGRUND DIVERSENER PLANUNGEN VON WOHNHÄUSERN WILL DIE GEMEINDE DIE REGELUNGEN ZUR GEORDNETEN BEBAUUNG TREFFEN.
- 3.2 **BEBAUUNGS-KONZEPT** DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT DIE BEIBEHALTUNG DER REGIONAL-TYPISCHEN GESTALTUNG VOR. DARÜBER HINAUS SOLLEN AUCH NEUE FORMEN, DIE DIE ENERGETISCH GÜNSTIGE BAUWEISE ERMÖGLICHEN, ERLAUBT SEIN.

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 **STRASSE** DER ERSCHLIEßUNG ERFOLGT DURCH DIE KREISSTRASSE PA 25 SOWIE EINER ORTSSTRASSE IN ÖSTLICHER RICHTUNG UND EINER ORTSSTRASSE IN WESTLICHER RICHTUNG.
- 4.2 **WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH DAS ÖFFENTLICHE WASSERNETZ DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN GESICHERT UND WIRD ÜBER DIE GEMEINDLICHE SATZUNG GEREGLT.
- 4.3 **ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN IM TRENNSYSTEM DER KLÄRANLAGE OBERPOLLING/ GEMEINDE FÜRSTENSTEIN ZUGEFÜHRT.
DAS UNVERSCHMUTZTE OBERFLÄCHENWASSER DARF NICHT IN DIE KANALISATION EINGELEITET WERDEN. DIES IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN.

5.0 FLÄCHENDATEN

- 5.1 **BRUTTOFLÄCHE** GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG **22.980 M²**

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILES **OBERPOLLING SÜD**

INHALTVERZEICHNIS

1. BESTANDSAUFNAHME
2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG
3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN
4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHS-
MAßNAHMEN

1. BESTANDSAUFNAHME

BEWERTUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

KATEGORIE I:

DER CHARAKTER DES ORTES IST MIT DER WOHNBEBAUUNG, LANDWIRTSCHAFT UND NICHT STÖRENDE GEBÄUDEBETRIEBEN ALS **DORFGEBIET MD (§ 5 BAUNVO)** EINZUORDNEN. DIE VON DER ORTSABRUNDUNG UMGRENZTEN FLÄCHEN STELLEN SICH IM BESTAND ALS INTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND DAR, WELCHE GROSSTEILS BIS AN DIE UNMITTELBARE NÄHE DER GEBÄUDE REICHT.

- INTENSIVES WIRTSCHAFTSGRÜNLAND
- INTENSIV GEPFLEGTE GRÜNFLÄCHEN IN DEN HAUSGÄRTEN

2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

AUFGRUND DES NIEDRIGEN NUTZUNGSGRADES UND DADURCH BEGRENZTEN EINGRIFFSSCHWERE, WIRD DAS DORFGEBIET DEM **Typ B** ZUGEORDNET.

MAßNAHMEN DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON OBSTWIESEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALEN FÜR GRUNDSTÜCKS-ZUFahrTEN UND STELLPLätze
- FESTSETZUNGEN VON GRÜNDÄCHERN FÜR GARAGEN ZUR VERGRÖßERUNG VERDUNSTUNGSFähIGER FLÄCHEN

3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

FELD BI, KOMPENSATIONSFAKTOR 0,2 - 0,5

AUFGRUND DER INTENSIVEN GRÜNLANDNUTZUNG IST DIE FLÄCHE BISHER ÖKOLOGISCH NICHT SEHR WERTVOLL, EIN KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,2 WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

PARZELLE 1

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 4480/1
713 M² x 0,2 = 142 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:

MAGERSTANDORT MIT GEHÖLZHECKE

PARZELLE 2

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 4483
854 M² x 0,2 = 171 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:

MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE

PARZELLE 3

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 4485
751 M² x 0,2 = 150 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:

MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE

PARZELLE 4

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 4569
548 M² x 0,2 = 110 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:

MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND

PARZELLE 5

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 4566
560 M² x 0,2 = 112 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:

MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND

4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 AUSWAHL DER FLÄCHEN

DIE ERFORDERLICHEN FLÄCHEN FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHME WERDEN INNERHALB DES UMGRIFFES DER ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING SÜD NACHGEWIESEN. FÜR DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN, DIE SICH ALLE AUF PRIVATEM GRUND BEFINDEN, IST EINE GRUNDDIENSTBARKEIT ZU GUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN EINZUTRAGEN. DIE EINTRAGUNG HAT ZEITGLEICH ZUM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN ZU ERFOLGEN.

SINNVOLLE AUSGLEICHSMABNAHMEN:

DIE AUSGLEICHSMABNAHMEN SIND AUF DIE PARZELLEN BEZOGEN DURCHFÜHREN (SIEHE PUNKT 3)

4.2 PFLANZLISTE

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 ESCHEN
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVIGATA	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEEREN

OBSTGEHÖLZE

APFEL
KIRSCHEN
PFLAUMEN

GEHÖLZPFLANZEN:

CORNUS MAS	KORNELKIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA	GEMEINER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASEL
MALUS SYLVESTRIS	HOLZ APFEL
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHDORN
RHAMNUS CATHARTICUS	KREUZDORN
ROSA ARVENSIS	FELDROSE
ROSA CANINA	HUNDSROSE
ROSA PENDULINA	ALPENHECKENROSE
RUBUS IDAEUS	HIMBEEREN
SALIX CAPREA	SAL WEIDEN
SALIX CINEREA	GRAU WEIDEN
SAMBUCUS NIGRA	SCHWARZER HOLUNDER
VIBURNUM OPULUS	GEMEINER SCHNEEBALL

ANSAAT VON LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN 20 g/m²

DIE LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE IST VOM BAUHERRN ZU WÄHLEN.
SIE SOLL ZUSAMMENHÄNGEND AN DER ORTSABGEWANDTEN SEITE DES GRUNDSTÜCKS LIEGEN.

VERFAHRENSBLATT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT FÜRSTENSTEIN HAT IN DER SITZUNG VOM **25.02.2010** BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **OBERPOLLING SÜD** (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) ZU ERSTELLEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 17.06.2011


.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (05.08.2010 – 20.09.2010) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 28.10.2010 DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 17.06.2011


.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE IN DER ZEIT VOM 06.08.2010 – 20.09.2010 DURCHGEFÜHRT. IN DIESER ZEIT KONNTEN ANREGUNGEN BZW. BEDENKEN VORGEBRACHT WERDEN.

DIE ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN BZW. STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 28.10.2010 DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 17.06.2011


.....
Gawlik, 1. Bürgermeister



5. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
28.10.2010 DIE ORTSABRUNDUNG OBERPOLLING SÜD ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 17.06.2011


.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



6. INKRAFTTRETEN:

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG OBERPOLLING SÜD IST AM 17.06.2011 ORTSÜBLICH BEKANT
GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

FÜRSTENSTEIN, DEN. 17.06.2011


.....
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



A. LAGEPLAN M 1/5000



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH

 Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung

GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG

 Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaat Bayern

 Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art

 Zu pflanzende Hecke