

**1. Änderung der Satzung
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im
Außenbereich
Forsting-Nord
vom 06.09.2024**



**GEMEINDE POLLING
LANDKREIS MÜHLDORF**

Inhalt:

- I. Satzungsbeschluss
- II. Festsetzungen durch Planzeichen
- III. Festsetzungen durch Text
- IV. Begründung
- V. Verfahrensvermerke

Aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 214), geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl S. 1359) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796) erlässt die Gemeinde Polling **in Forsting-Nord** folgende **1. Änderung** der Außenbereichssatzung:

I. 1. Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Forsting-Nord

§1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich in Forsting-Nord werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§2

~~Im Geltungsbereich sind neue Wohngebäude mit Grenzen zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Kanalisation ist durch eine 3-Kammergrube mit biologischer Nachklärung nach dem neuesten technischen Stand zu sichern.~~

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und den bestehenden Gebäuden richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.
2. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

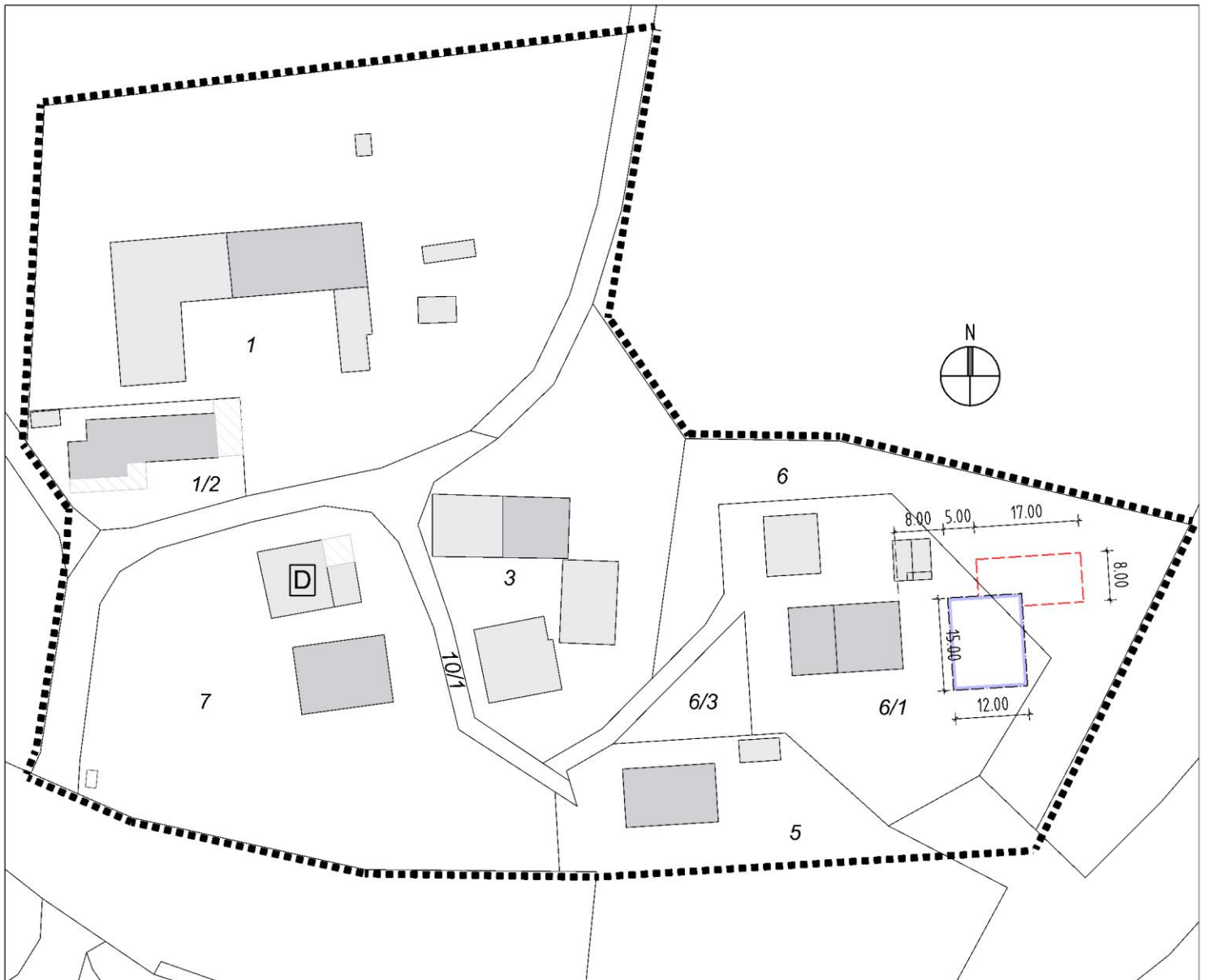
§3

Diese Satzung tritt ~~eine Woche nach ihrer Bekanntmachung~~ mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Polling, den

.....
Lorenz Kronberger
1. Bürgermeister

II. Festsetzungen durch Planzeichen



Plan Maßstab 1:1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
- - - - Baugrenze für Garagen und Stellplätze
- — — — Baugrenze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- D Haus Nr. 17 Wohnstallhaus mit Gitterbundwerk, um 1840; zugehörig freistehender, zweigeschossiger Getreidekasten, bez.1689; westlich davon ehern. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Fensterluken, noch 16. Jh. Fl.Nr.3 (Gemarkung Forsting) im Entwurf der Denkmalliste eingetragen.
- Grundstücksgrenzen
- 6 Flurnummern

III. Festsetzungen durch Text

- ~~1. E+1-2 Vollgeschosse als Höchstgrenze~~
 - ~~1. Der Grundriss des Haupthauses muss die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen. (Seitenverhältnis mind. 5:4)~~
 2. Die Maximale Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.
~~Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.~~
- Definition Wandhöhe:
Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die mittlere Höhe, der das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand) im Bereich der Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut an der äußeren Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.
3. Die Dachneigung der Bauten ist der umliegenden Bebauung anzupassen und wird auf eine Neigung zwischen 24 und 30 Grad festgesetzt. ~~Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.~~
Der First des Gebäudes muss in Längsrichtung ~~und mittig der Gebäude~~ verlaufen.
 - ~~4. Die maximale Anzahl an Wohnungen innerhalb der festgelegten Parzellen 1,3,4,5 beträgt fünf Wohneinheiten in den Parzellen 2,6 zwei Wohneinheiten.~~
 - ~~4. Für die Wohngebäude wird eine max. Länge von 18 m festgesetzt. Eine Quergiebelausbildung ist möglich, das Größenverhältnis soll 30% der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.~~
 4. Neue Garagengebäude und Stellplätze sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baugrenzen zulässig. ~~Diese müssen sich in Art und Größe der bestehenden Bebauung anpassen. Die Länge der Garage darf in Nord-Südrichtung nicht mehr als 12 m betragen.~~
 - ~~9 Dachüberstände: Am Ortgang sind max. 1,2 m und an der Traufe max. 1,5 m erlaubt. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.~~
 - ~~10 AI mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Oberfläche zu verwenden.~~

HINWEIS ZUR FARBLICHEN DARSTELLUNG DER TEXTPASSAGEN IM VERFAHREN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:

Zur besseren Übersicht werden alle entfallenen Textstellen bestehender Festsetzungen durchgestrichen und in roter Schriftfarbe dargestellt und alle Änderungen/ Ergänzungen in den Festsetzungen in blauer Schriftfarbe dargestellt. In der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss werden die roten Textteile vollständig entfernt und die blauen Textteile werden einheitlich in schwarzer Schriftfarbe dargestellt. Dieser Passus wird in der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss wieder entfernt.

IV. Begründung

Auf Wunsch der Eigentümer soll die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Forsting-Nord erlassen werden. ~~Das neue Wohngebäude fügt sich harmonisch in das bestehende Gebiet der Außenbereichssatzung ein.~~

Auf dem Grundstück Flur-NR. 6/1 und 6 ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Umfang und Grenzen der Außenbereichssatzung bleiben unverändert.

~~Das zusätzliche Wohngebäude dient dem Bauwerber in der unmittelbaren Nähe zu seinen Eltern zu bleiben, um sie im Alter zu unterstützen.~~

~~Die Erhöhung der Vollgeschosse von E+D auf E+1 entspricht der heutigen Anforderungen auf flächensparendes Bauen in Bezug auf zusätzliche Versiegelung.~~

Um die Höhe des Neubaus entsprechend dem Bestand festzulegen, wird die maximale Wandhöhe mit 6,5 m festgesetzt, auf die Regelung einer maximalen Geschossigkeit wird in diesem Zuge verzichtet.

Um auf spätere Nutzungsänderungen im Bestand zu reagieren werden Parzellen definiert, in denen eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgelegt wird.

Um bei einer Nutzungsänderung auf Parzelle 1 die notwendigen Stellplätze sicherstellen zu können wird auf der Flur Nummer 1 ein Bereich festgesetzt in dem sich Garagengebäude und Stellplätze befinden können.

Durch die geplante Änderung ist keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbilds zu erwarten.

V. Verfahrensvermerke

Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 Bau GB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Forsting-Nord“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Beteiligung der Behörden:
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Polling, den Siegel.....
Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
Polling, den Siegel
Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Forsting-Nord“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
~~Die Abnahme der Bekanntmachung erfolgte am 02.05.2005~~

Polling, den Siegel
Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister