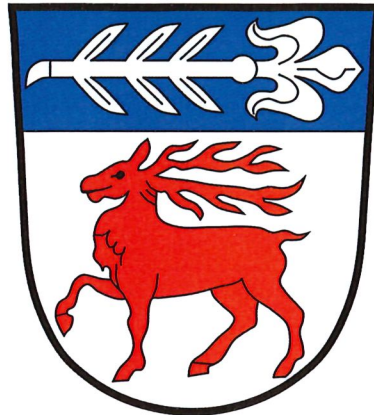


1. Änderung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

**Forsting-Nord
vom 17.04.2024**



**GEMEINDE POLLING
LANDKREIS MÜHLSDORF**

Inhalt:

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

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 mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

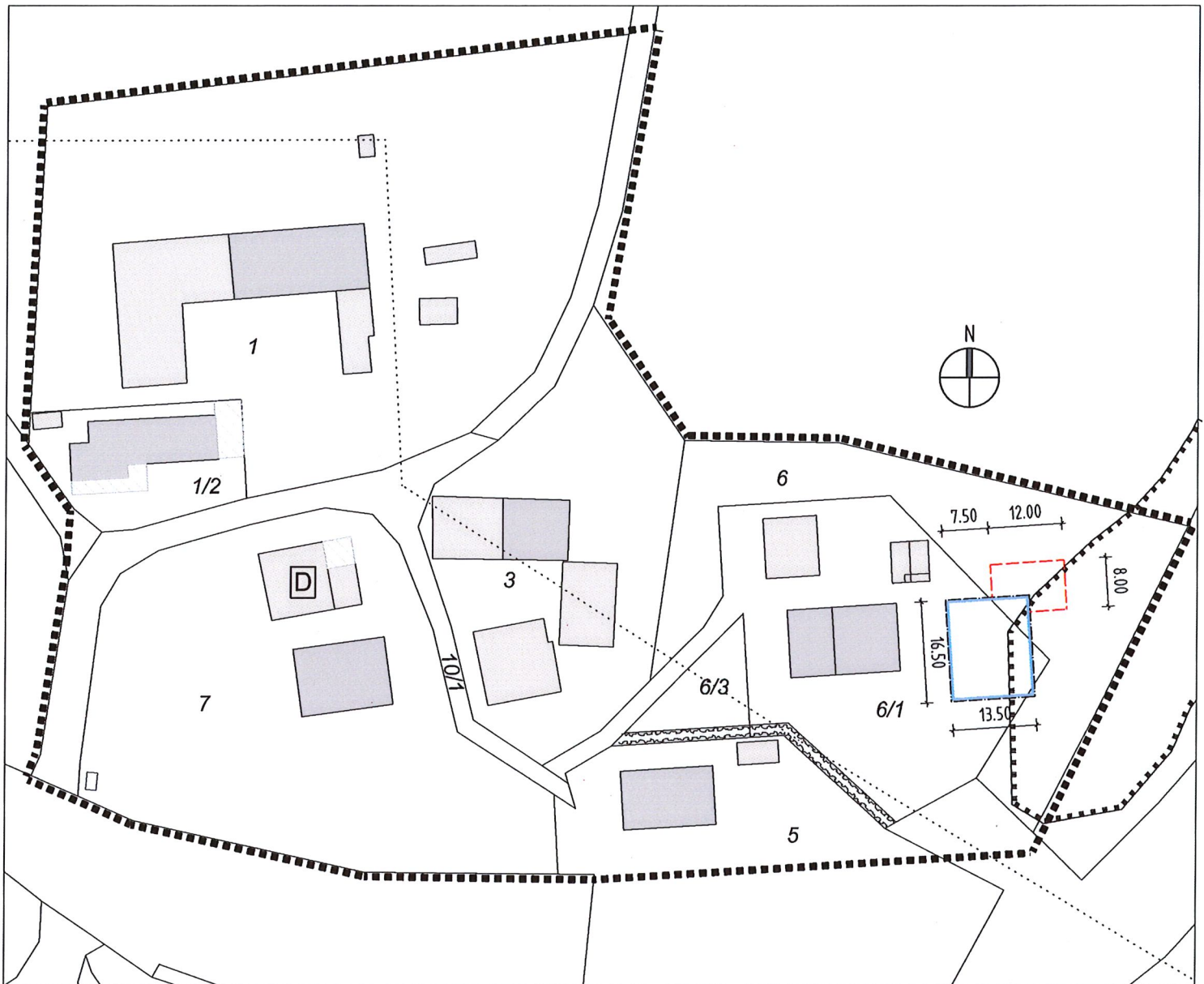
Polling, den 24.04.2025



.....
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
- ▬▬▬▬ Biotop 7841-0102
Westliche Talhänge des Mörnaches
zwischen Forsting und Obermörmoosen
- Versorgungsleitung Mittelspannung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- D Haus Nr. 17 Wohnstallhaus mit Gitterbündwerk, 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
- ▬▬▬▬ Randeingrünung (Abschluss nach Süden)
heimische Sträucher bzw. Obstgehölzhalbstämme

III. Festsetzungen durch Text

1. Die Maximale Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.

Definition Wandhöhe:

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut an der äußeren Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.

2. Die Dachneigung der Bauten ist der umliegenden Bebauung anzupassen und wird auf eine Neigung zwischen 24 und 30 Grad festgesetzt.
Der First des Gebäudes muss in Längsrichtung verlaufen.
3. Neue Garagengebäude und Stellplätze sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baugrenzen zulässig. Diese müssen sich in Art und Größe der bestehenden Bebauung anpassen.
4. Nebengebäude sind in mit einer Grundfläche von 20m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Die Randeingrünung bestehend aus heimischen Sträuchern bzw. Obstgehölzhalbstämmen zwischen Flurnummer 6/3, 6,1 und 5 wurden aus den Festsetzungen durch Planzeichen entfernt und nur noch als Hinweis aufgenommen. Die Pflanzungen sind jedoch weiterhin, an anderer Stelle, in Absprache mit der Naturschutzbehörde zu leisten.

IV. Hinweise

1. Landwirtschaftliche Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen, Steinschlag und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, entschädigungslos zu dulden sind. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
2. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, insofern Alternativen mit geringer Beeinträchtigung möglich sind (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Kompensationsmaßnahmen sind die Verluste der beeinträchtigten natürlichen Funktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten & Lebensraum, Landschaftsbild) möglichst funktional auszugleichen.
Die Eingrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, deren Herstellungs- und Entwicklungspflege sowie sämtliche baulichen Eingriffe (Gebäude, Wege, Stellplätze, Vorplätze/Lagerflächen etc.) sind mit Bauantrag in einem Flächengestaltungsplan (FGP) planerisch darzustellen und textlich zu beschreiben.
- 3.1 Starkregenniederschläge
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Sollte das Gebäude, aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, ist es bis 2 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 3.2 Niederschlagswasserbehandlung
Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOW zu beachten.
- 3.3 Hanglage des Planungsgebietes
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaften abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegeben falls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen. § 37 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

- 3.4 Abwasserbehandlung
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 "Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen" aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen.
- 3.5 Information zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
- 3.6 Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
- 4 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

V. Begründung

Auf Wunsch der Eigentümer soll die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Forsting-Nord erlassen werden.

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

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.

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

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.

VI. Verfahrensvermerke

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

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 17.10.2024 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Forsting-Nord“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Polling, den 24.04.2025



Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Polling, den 24.04.2025



Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den 24.04.2025



Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2025 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.09.2024 beschlossen.

Polling, den 24.04.2025



Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Polling, den 24.04.2025



Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

6 Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.04.2025.

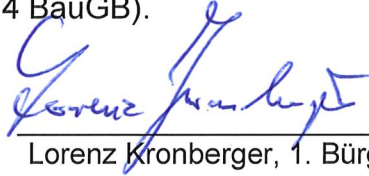
Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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).

Polling, den 24.04.2025





Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister