

Festsetzungen zur Außenbereichssatzung 'Forsting Süd'

Rechtsgrundlagen: § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung vom 24.06.2004

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Privatstraße mit Angabe der Ausbaubreite in Metern
- private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungs- und vorgeschlagener Garagenzufahrt

B. Textliche Festsetzungen

- Die Abstandflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Unzulässig Reihen- und Doppelhäuser.
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
 - GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
 - offene Bauweise
 - II max. 2 Vollgeschosse
 - Zulässig: Erdgeschoss mit Obergeschoss oder Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder Erdgeschoss.
 - Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
 - Wandhöhe bei II max. 6,50 m bei Wohngebäuden max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden
 - Dachform Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen.
 - Dachneigung bei II 28 - 35 Grad
 - Dachdeckung in naturrotten Ziegeln oder Dachsteinen.
 - Dachaufbauten Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung. Dachanschnitte unzulässig.
 - Dachüberstände Am Ortsgang max. 0,80 m. An der Traufe max. 1,0 m. Größere Überstände sind in Verbindung mit Balkonen zugelassen.
 - Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
 - Zusätzliche private Stellplätze Zusätzliche private Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
 - Einfriedungen u. Grundstücks-gestaltung Entlang der Straßen sind die Zäune und Einfriedungen 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die zurückgesetzten Flächen (Vorgartenflächen) sind als Grünflächen auszuführen. Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 20 cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen. Die Höhe der Zäune ab OK Zaunfundamente ist auf max. 80 cm beschränkt. Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holz-zäune mit senkrechten Holzlatten auszuführen. Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig (Empfehlung: mit Hinterpflanzung).
 - Vorplätze Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden. Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, Natursteinpflaster, wasser-durchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rosenluge
 - Abwasserbesit-tung der 3 gepl. Neubauten Haus 1: Variante A: Dreikammergrube-Güllegrube (Bestand auf Anwesen Nr. 16) Variante B: Vollbiologische Kleinkläranlage (Anforderungen: Klasse C, N, D, +H) mit Versickerung im südlichen Grundstücksbereich. Haus 2: Vollbiologische Kleinkläranlage (Anforderungen: Klasse C, N, D, +H) mit Versickerung auf dem eigenen Grundstück. Haus 3: Variante A: Mechanische Reinigungsstufe auf dem Grundstück; biologische Reinigung über vorhandenen Abwasserleitch der Kleinkläranlage von Anwesen Nr. 13. Variante B: Anschluß an bestehende Mehrkammergrube von Anwesen Nr. 13; biologische Reinigung ebenfalls über den vorhandenen Abwasserleitch.
 - Oberflächenwasser /Niederschlags-wasserbeseitigung Unverschlammtes Niederschlagswasser (Dach-Hochflächenwasser) muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
 - Hauptgebäude Das Seitenverhältnis (Länge/Breite) des Hauptgebäudes muß mindestens 5:4 betragen.
 - Bauvorlagen Bei den Bauvorlagen sind die Längs- und Querschnitte der vorhandenen Gelände-verläufe sowie die Anschlüsse an die Straße und der Nachbargrundstücke darzustellen.
 - Eingrünungsmaß-nahmen zur freien Landschaft hin Zur freien Landschaft hin sind Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen, standort-gerechten Bäumen, Sträuchern und Gehölzen auszuführen, welche lokaltypisch sind und sich in die vorhandene hervorragende Grünsubstanz einfügen bzw. diese optimal ergänzen.

C. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlauf
- Aufzulassender Grenzverlauf
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
- 11 Flurstücknummern von bestehenden Grundstücken
- 16 Best. Gebäude mit Hausnummer
- Gebäudeabbau
- Best. Straße
- Höhenlinien mit Höhenangabe bezogen auf 100,00 = OK Straße
- Elektroverteilung (Telefonleitung)
- vorgeschlagener Baukörper
- Fistichtung vorgeschlagen (Fistichtung frei wählbar.)

zu C. Planzeichen als Hinweise

- SD Satteldach
- 1 Nummerierung der geplanten neuen Einzelgrundstücke bzw. Bauparzellen
- Ga vorgeschlagener Garagenstandort
- 20,00 Maßangabe in Metern
- vorhandene Trinkwasserbrunnen

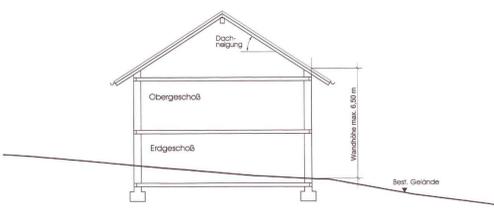
D. Sonstige Hinweise

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt nicht über öffentliche Ver- bzw. Entsorgungslagen. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der einzelnen neuen Bauparzellen haben die Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen. Landwirtschaftliche Emissionen: Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die zeitweise auftretenden Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähackeln am Wochenende und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftslünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelastungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

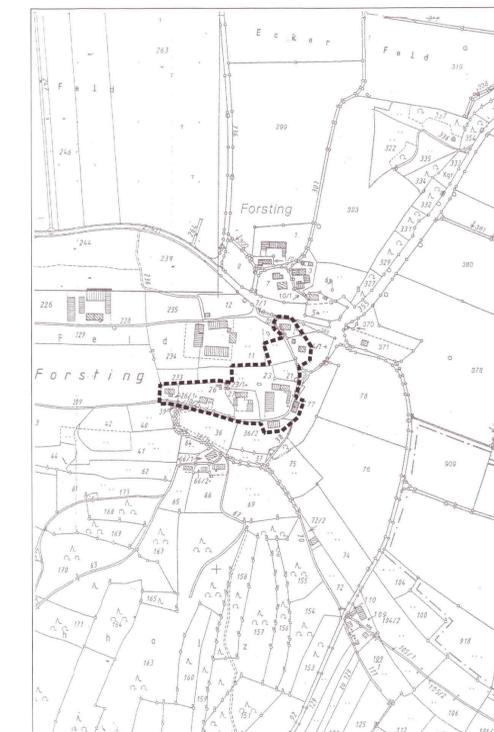
E. Sonstige Empfehlungen

Empfehlenswert ist eine schlichte Bauweise ohne Schnörkel und ohne Vor- u. Rücksprünge sowie langgestreckte Baukörper. Wintergärten sollen nur traufseitig angeordnet werden.

Darstellung der Messgrößen:



Übersichtslageplan M. 1: 5.000



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2004 die Aufstellung der Außenbereichssatzung 'Forsting Süd' nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.
Polling, den ... 26.11.04 ...
Lieb. 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit: Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.03.05 bis einschließlich 05.10.05... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Polling, den ... 06.10.05 ...
Lieb. 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden: Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.03.05 bis einschließlich 05.10.05... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Polling, den ... 06.10.05 ...
Lieb. 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 20.10.05... die Außenbereichssatzung 'Forsting Süd' nach § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom ... 20.10.05... beschlossen.
Polling, den ... 27.10.05 ...
Lieb. 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung: Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Anschlag am ... 26.10.05... Die Außenbereichssatzung 'Forsting Süd' nach § 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung 'Forsting Süd' nach § 35 Abs. 6 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Polling, den ... 28.10.05 ...
Lieb. 1. Bürgermeister

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB)

'FORSTING SÜD'

Gemeinde: Polling
Gemarkung: Forsting
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Ort, Datum Taufkirchen, den 20.10.2005

Entwurf: Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

Bekanntmachung

über die Aufstellung Änderung Ergänzung einer Außenbereichssatzung

I.

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom **20.10.2005** für das Gebiet **Forsting-Süd** eine Außenbereichssatzung i. d. F. vom 20.10.2005 nach § 34 Abs. 4 BauGB § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

II.

Jedermann kann die Satzung im **Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer Nr. 15, 1. Stock**, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der **Gemeinde** geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird

Polling, 25.10.2005



Gemeinde Polling

Liebl
.....
Liebl, 1. Bürgermeister

Angeschlagen an der Amtstafel am:

26. Okt. 2005

Abgenommen am:

02. Dez. 2005

Polling, 02.12.2005
Ort, Datum

Verwaltungsgemeinschaft Polling

Liebl
.....
Unterschrift

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben

im Außenbereich

Forsting-Süd

vom 20.10.2005

Aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414) 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-Süd folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich in Forsting-Süd 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 drei neue Wohnhäuser, wie gezeichnet, zulässig. Die Abwasserbeseitigung hat nach den Festlegungen des Landratsamtes vom 05.08.2005 zu erfolgen.

§ 3

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen 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.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Polling, 25.10.2005

Gemeinde Polling



Liebl

1. Bürgermeister



**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit
von Bauvorhaben im Außenbereich
(Außenbereichssatzung)
„Forsting Süd“**

Gemeinde: Polling
Gemarkung: Forsting
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Begründung

Vorhabensträger:

Gemeinde Polling, den 20.10.2005

Entwurf:

Taufkirchen, den 20.10.2005

Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 1
84326 Taufkirchen



.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungskriterien
2. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches
 - 2.1. Allgemeine Lage
 - 2.2. Umgebende Bebauung
3. Rechtsverhältnisse
- 4. Ziele und Zwecke der Aufstellung der Außenbereichssatzung lt. § 35 Abs. 6 Bau GB
5. Bebauungs- und Erschließungskonzept
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.3 Abwasserbeseitigung
 - 5.4 Oberflächenwasser/Niederschlagswasserbeseitigung
 - 5.5 Wasserversorgung
 - 5.6 Stromversorgung
6. Altlasten
- 7. UV – Prüfung (Umweltverträglichkeitsprüfung)
- 8. Geotechnischer Bericht über die Bestimmung der Grundwasserfließrichtung im Bereich des Ortsteiles Forsting

1. Aufstellungskriterien

Dem Wunsch der Grundstückseigentümer der Grundstücke v. Fl. Nr. 21, 11, 23 Gmkg. Forsting, auf den vorgenannten Grundstücken Wohnhäuser zu errichten und eine Satzung lt. § 35 Abs. 6 Bau GB über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich aufzustellen wurde vom Gemeinderat von Polling stattgegeben.

Der Aufstellungsbeschluß zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Forsting Süd“ wurde vom Gemeinderat von Polling am 18.11.2004 beschlossen.

2. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

2.1 Allgemeine Lage

Die Außenbereichssatzung soll für den südlichen Bereich von Forsting aufgestellt werden. Im Geltungsbereich sind folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke der Fl.Nr. 14; 14/1; 10/3; 77; 26/1; 10/2; 36/2; 26; 23/1; 27; 11; 23; Gemarkung Forsting enthalten.

2.2 Umgebende Bebauung

Die umgebende Bebauung besteht aus Wohn- Misch- und Landwirtschaftlich genutzter Bebauung.

3. Rechtsverhältnisse

Der geplante Außenbereichssatzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling als Dorf- bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

4. Ziele und Zwecke der Aufstellung der Außenbereichssatzung lt. § 35 Abs 6 Bau GB

Ziel und Zweck ist es den in Forsting ortsansässigen Gemeindebürgern von Polling die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen und den zukünftigen Fortbestand des Ortsteiles Forsting von einheimischen Gemeindebürgern zu sichern.

5. Bebauungs- u. Erschließungskonzept

5.1 Bebauung

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind 3 neue Bauparzellen für eine Wohnbebauung (Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser) vorgesehen. (siehe Pkt. B Textliche Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Forsting Süd“)

5.2 Verkehrserschließung

Die Bauparzellen 1 und 2 sollen direkt von der vorhandenen Gemeindestraße aus einen Anschluß und Garagenzufahrt erhalten.

Bei der Bauparzelle 3 erfolgt die Erschließung und der Anschluß des Baugrundstückes über die vorhandene und in Teilbereichen zu verlegende Privatstraße.

5.3 Abwasserbeseitigung der 3 geplanten Neubauten

Die Abwasserentsorgung erfolgt von den einzelnen Grundstückseigentümern selbst.

An Hand des am 29.07.2005 von H. Dipl. Geol. Klaus Wittmann Pater-Viktritus-Weiß-Str. 34 84307 Eggenfelden erstellten Geotechnischen Berichtes über die Bestimmung der Grundwasserfließrichtung im Bereich des Ortsteiles Forsting wurden vom Landratsamt Mühldorf a. Inn von der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft lt. Wasserwirtschaftlicher Stellungnahme vom 05.08.2005 die Möglichkeiten für die Abwasserbeseitigung der 3 geplanten Neubauten festgelegt.

Haus 1: Variante A: Dreikammergrube- Güllegrube (Bestand auf Anwesen Nr. 18)

Variante B: Vollbiologische Kleinkläranlage (Anforderungen: Klasse C,N,D, + H) mit Versickerung im südlichen Grundstücksbereich.

Haus 2: Vollbiologische Kleinkläranlage (Anforderungen: Klasse C,N,D, + H) mit Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

Haus 3: Variante A: Mechanische Reinigungsstufe auf dem Grundstück; biologische Reinigung über vorhandenen Abwasserteich der Kleinkläranlage von Anwesen Nr. 13

Variante B: Anschluss an bestehende Mehrkammergrube von Anwesen Nr. 13; biologische Reinigung ebenfalls über den vorhandenen Abwasserteich.

Es ist keine zentrale Abwasserentsorgung seitens der Gemeinde Polling geplant.

5.4 Oberflächenwasser/ Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Es ist keine zentrale Beseitigung des Oberflächenwassers seitens der Gemeinde Polling geplant.

5.5 Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung)

Die Wasserversorgung erfolgt über private, vorhandene Einzelbrunnen.

Parzelle 1 wird vom best. Anwesen Forsting Hs.Nr. 16 aus versorgt

Parzelle 2 wird vom best. Anwesen Forsting Hs. Nr. 15 aus versorgt

Parzelle 3 wird vom best. Anwesen Forsting Hs. Nr. 13 aus versorgt

Die vom LRA Mühldorf a. Inn gestellten Anforderungen und Auflagen an die Trinkwasserversorgung und der Privatbrunnen sind genauestens einzuhalten.

Es ist seitens der Gemeinde Polling keine zentrale Wasserversorgung vorgesehen.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Stromversorgungsnetz der EON.

6. Altlasten

Der Gemeinde Polling sind keine Altlasten bekannt

7. UV – Prüfung

Eine UV – Prüfung (Umweltverträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich und notwendig.

8. Geotechnischer Bericht

Der Geotechnische Bericht über die Bestimmung der Grundwasserfließrichtung im Bereich des Ortsteiles Forsting liegt bei der Gemeinde Polling auf und kann eingesehen werden.