

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben

im Außenbereich

Forsting-Nord

vom 24.01.2005

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 Außenbereichssatzung:

§ 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 ist ein neues Wohnhaus, wie gezeichnet, zulässig. Die Kanalisation ist durch eine 3-Kammergrube mit biologischer Nachklärung nach neuestem technischen Stand zu sichern.

§ 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, 05.04.2005

Gemeinde Polling



Liebl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2004 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Polling, 22.11.2004




Liebl
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.02.2005 bis einschließlich 14.03.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, 17.03.2005



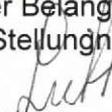

Liebl
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.02.2005 bis einschließlich 14.03.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, 17.03.2005



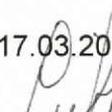

Liebl
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.03.2005 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.01.2005 beschlossen.

Polling, 21.03.2005




Liebl
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

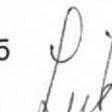
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23.03.2005. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Abnahme der Bekanntmachung erfolgte am 02.05.2005

Polling, 03.05.2005




Liebl
1. Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SD	Satteldach
DN	Anpassen an die umliegende Bebauung
E+D	1 Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß nicht als Vollgeschöß

2. BAUWEISE; BAUGRENZEN

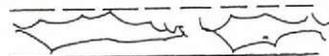
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenzen
	vorgeschlagene Firstrichtung

3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ga Flächen für Garagen

 Zufahrt zu den Garagen
als privater Stellplatz
Mindestlänge des Stauraumes 5,0 m

 Für die Randeingrünung (Abschluß nach Süden, 5 m Breite)
werden heimische Sträucher bzw. Obstgehölzhalfstämme
festgesetzt.

D

Haus Nr. 17 Wohnstallhaus mit Gitterbundwerk, um 1840;
zugehörig freistehender, zweigeschossiger Getreidekasten,
bez. 1689; westlich davon ehem. Kleinbauernhaus,
zweigeschossiger Blockbau mit Fensterluken, noch 16. Jh.
Fl.Nr.3 (Gemarkung Forsting) im Entwurf der
Denkmaliste eingetragen.

Festsetzungen durch Text

1. E+D 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Dachgeschoß als Vollgeschoß

2. Der Grundriß des Hauptbaues muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen (Seitenverhältnis mind. 5 : 4)

3. Maximale Wandhöhe **4,50 m**

4. Für die Wohngebäude wird **max. Länge von 18 m** festgesetzt.
Bei einer Gebäudelänge über 16 m ist eine Quergibelausbildung möglich.
Das Größenverhältnis soll 25 % der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

5. Bei den erstellten Gebäuden wird eine max. Nutzung von 2 WE/Parzelle festgesetzt.

6. 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.

7. Die Dachneigung ist der umliegenden Bebauung anzupassen > 28°.

8. Es sind nur Satteldächer zugelassen.
Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
Der First muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen.

9. Dachüberstände
Am Ortgang sind **max. 0,8 m** und an der Traufe **max. 1,0 m** erlaubt.
Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zugelassen.

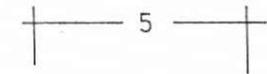
10. Die Garagen dürfen nur auf den eingezeichneten Flächen errichtet werden.
Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden.
Die Länge der Garage darf in Nord-Südrichtung nicht mehr als 10 m betragen.

11. Keine Einfriedung zulässig.

12. Als mögliche Befestigung sind Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge, Rassengittersteine oder eine wassergebundene Oberfläche zu verwenden.

Hinweise

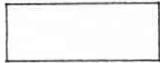
1. PLANZEICHEN



Maßangabe in Meter



Vorschlag zur Teilung der Grundstücke



vorgeschlagene Baukörper



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Maßnahmen:

Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet, er wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben!
Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

2. TEXT

(1) Abwasserentsorgung:

Die Planung und Ausführung für die notwendige Kleinkläranlage (3- Kammer System) wird im Zuge der Erstellung der Eingabeplanung bzw. bei Bauausführung vorgenommen.

(2) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung - erfolgt mit einem Anschluß an die bestehende und genehmigte Brunnenanlage der Familie Lorenz Mayer, Forsting 17, 84570 Polling

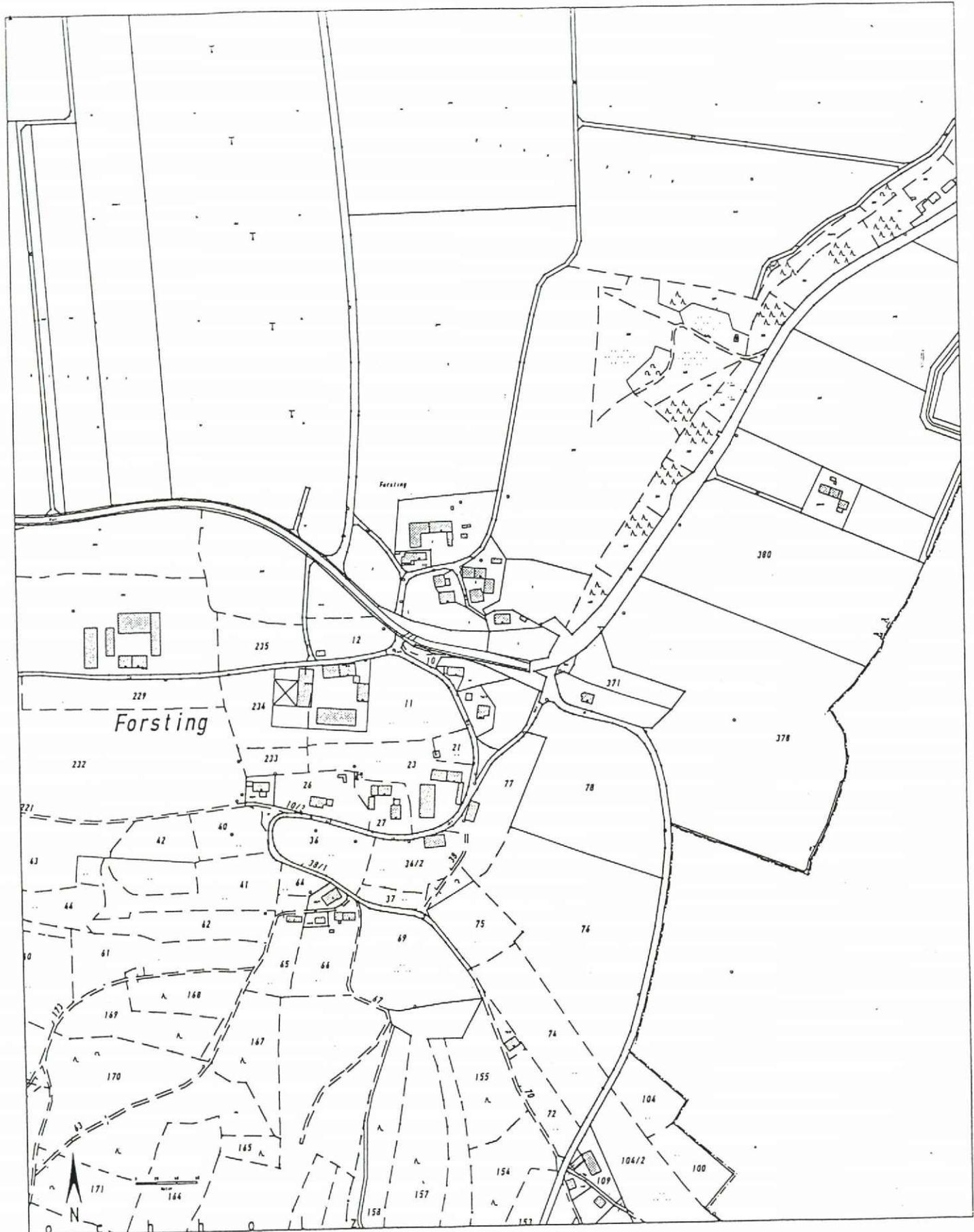
(3) Zufahrt:

Die notwendige Zufahrt zum neuen Wohngebäude erfolgt - durch einen Grundstückstausch (öffentliche Zufahrt ist dann notariell zu bekunden).
Künftig ist dann ein Anschluß an die Gemeindestraße in Forsting gegeben.

(4) Landwirtschaftliche Immissionen:

Durch benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb können Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. Vor allen Dingen beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit erheblichen, aber zeitlich begrenzten Geruchseinwirkungen zu rechnen. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind diese Immissionen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, als ortsüblich und zumutbar einzustufen.

Bauanträge sind der Immissionsschutzbehörde vorzulegen.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Forsting

Vermessungsamt Mühldorf a.Inn, 17.06.2004

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Bekanntmachung

über die Aufstellung Änderung Ergänzung einer städtebaulichen Satzung

I.

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom **17.03.2005** für das Gebiet **Forsting-Nord** eine städtebauliche Satzung i. d. F. vom 24.01.2005 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, 22.03.2005



Gemeinde Polling

Schmidbauer, 2. Bürgermeister

Angeschlagen an der Amtstafel am:

23. März 2005

Abgenommen am:

02. Mai 2005

Polling, 02.05.2005
Ort, Datum

Unterschrift

Gemeinde Polling

Begründung

für die Außenbereichssatzung Forsting-Nord

Auf Wunsch der Eigentümer soll eine Außenbereichssatzung in Forsting-Nord erlassen werden. Auf Grundstück Fl.Nr. 6 ist der Bau eines Zweifamilienhauses geplant.

Polling, 24.01.2005



Liebl
1. Bürgermeister