

**Satzung
der Gemeinde Pollenfeld
für eine Teilfläche des Grundstückes
Fl.Nr. 295 der Gemarkung Pollenfeld,
„Am Tittinger Weg“**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 erlässt die Gemeinde Pollenfeld folgende Einbeziehungsatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gilt für den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich und umfasst einen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 295 der Gemarkung Pollenfeld.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Diese ist hier ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

§ 3 Gestalterische Festsetzungen

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss hierbei über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

§ 4 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 08.06.2017
Gemeinde Pollenfeld

W. Wechsler
1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung der Gemeinde Pollenfeld für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 295 Gemarkung Pollenfeld, „Am Tittinger Weg“

1. Allgemeines

Zweck des Satzungserlasses ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche sowie der Gestaltung der Hauptgebäude.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung nach dem Baugesetzbuch.

2. Anlass für den Erlass

Der Eigentümer plant hier die Errichtung von zwei Wohnhäusern. In Pollenfeld steht die Verfügbarkeit von Bauland im Vergleich zur Nachfrage in einem unausgewogenen Verhältnis. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, durch die baldige Schaffung dieser beiden Bauparzellen den Siedlungsdruck abzuschwächen

Durch die Zuordnung des Grundstücksteiles in den Innenbereich gemäß einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird ein zeitnahes Bauen ermöglicht.

3. Erschließung

3.1 Die gesamten Erschließungsanlagen können über das östlich angrenzende, gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 361 der Gemarkung Pollenfeld erfolgen.

3.2 Eine ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch eine gesonderte Vereinbarung bei Bauantragsstellung mit der Gemeinde zu treffen.

3.3 Der Ortsteil Pollenfeld ist kanalisiert und die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist durch eine gesonderte Vereinbarung über eine mechanisch-biologische Kläranlage mit der Gemeinde abzuschließen.

3.4 Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

3.5 Die ausreichende straßenmäßige Erschließung ist durch den noch zu widmenden Weg auf Fl.Nr. 361 der Gemarkung Pollenfeld gewährleistet.

3.6 Die wirksame Beseitigung des Mülls ist gewährleistet.

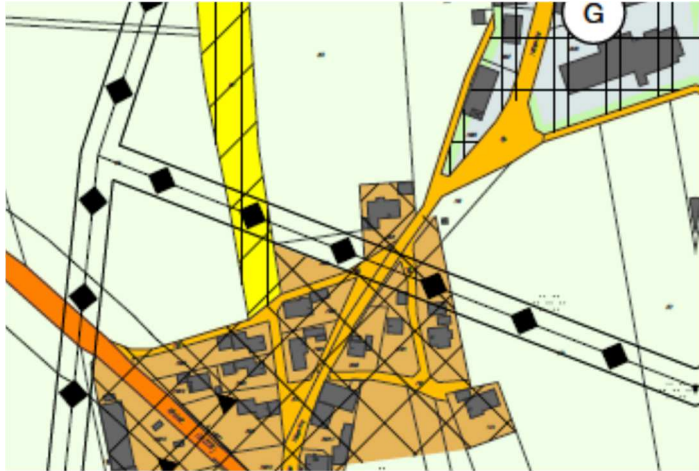


4. Festsetzungen und Darstellungen

4.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pollenfeld ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich und östliche davon befinden sich Wohnhäuser bzw. sind die Grundstücke für die Wohnbebauung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan sind diese als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Aus diesem Grund wird die Nutzung mit einem (MD) nach § 5 BauNVO bestimmt. Die geplante bauliche Nutzung entspricht der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche.

Die im Flächennutzungsplan (noch) dargestellte Hochspannungsleitung über dem Geltungsbereich der Satzung wurde bereits vor Jahren abgebaut.



4.2 Aufgrund der Ortsrandlage und um den harmonischen Ortsbildcharakter von Pollenfeld zu bewahren ist es erforderlich, das dort typische Satteldach, welches über die Längsrichtung des Gebäudes verläuft, als gestalterische Festsetzung vorzugeben (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5. Städtebauliche Situation:

Bei der Schaffung dieses Baugrundstückes werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt zugleich wird die Wohnbevölkerung in Pollenfeld und damit auch in der Gemeinde durch den damit verbundenen Zuzug gesichert. Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten sind bereits vorhanden und können genutzt werden. Durch das vorhandene soziale Leben in Pollenfeld wird den Bedürfnissen der zukünftig dort wohnenden Familie nachgekommen. Da das Grundstück derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht gravierend berührt. Es ist auch davon auszugehen, dass in dem Grundstück keine Altlasten vorhanden sind. Durch die Festsetzung der Dachform sind die Anforderungen an die Baukultur ebenfalls gewürdigt worden wie die Gestaltung des Ortsbildes, da die Lage aufgrund der Ortsrandlage exponiert ist und einer behutsamen Baugestaltung bedarf.

6. Baurechtliche Würdigung:

Das Grundstück Fl.Nr. 295 der Gemarkung Pollenfeld liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, da es sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet. Es schließt an die bisherige Bebauung an und ist durch die dortige bauliche Nutzung geprägt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB liegen hierfür vor. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Pollenfeld durch den Gemeinderat am 20.04.2017 die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Eichstätt, 08.06.2017
Gemeinde Pollenfeld

W. Wechsler
1. Bürgermeister