

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG VORDERHAINBERG

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
von "Vorderhainberg"
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt **Ortenburg**
Landkreis **Passau**

ENDFASSUNG 04.02.2011

- VEREINFACHTES VERFAHREN -

1. Aufstellungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauausschuß des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 15.04.2008 die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 und § 13 BauGB beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i.d.F. vom 04.02.2011 gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.11 bis 08.04.11
Es wird darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 28.02.11

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung/Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 13 Abs.2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.11 bis 08.04.11

4. Satzungsbeschuß

Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat mit Beschluß vom 12.04.11 den Entwurf der Einbeziehungssatzung "Vorderhainberg" i.d.F. vom 04.02.2011 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen/ Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 13.04.11



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluß der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde am 06.06.11 gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 10 Abs. 3 und § 13 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 06.06.11



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG

" Vorderhainberg "

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958, FN BayRS 2020-1-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBL. I S. 466) folgende

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 246/Tfl., 246/2/Tfl., und 247/Tfl. der Gemarkung Königbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Vorderhainberg" einbezogen.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 5000
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtswirkung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen und planlichen Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.
Soweit für den gemäß § 1 festgelegten Bereich nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für die einbezogenen Flächen (Fl-Nr. 246/Tfl., 246/2/Tfl. und 247/Tfl.) gelten die beigefügten textlichen und planlichen Festsetzungen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 13.04.11



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluß der Satzung zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Vorderhainberg (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) wurde am 06.06.11 gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 10 Abs. 3 und § 13 Abs. 2 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

Die Einziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im -Bauamt, Zimmer Nr. 1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bekanntmachung wurde am 06.06.11 angeheftet und wird am 07.07.11 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 06.06.11



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

TEXTLICHE und PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1, 1a und 2 BauGB in Verbindung mit der PlanzV 90 und der BauNVO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Aus dem Einfügungsgebot der näheren Umgebung wird das Gebiet festgesetzt als

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich der Satzung ist nur die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen für Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig.

- 1.1.1 Bei Errichtung von Wohngebäuden sind Einzel-/Doppelhäuser zulässig, jedoch mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelgebäude, bzw. max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

- 1.2 Zulässigkeit 2 Vollgeschoße als Höchstmaß

- 1.2.1 Zulässigkeiten bei max. 2 Vollgeschoßen

Dachform:	gleichseitig geneigte Dachflächen als Satteldach Dachneigung: 20 - 33 ° als Pultdach Dachneigung: 10 - 21 °
Dachdeckung:	Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun oder grau, für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen zulässig
Kniestock: Wandhöhe:	zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bei Satteldach max. 6,50 m talseits bei Pultdach gilt WH max. 6,50 m für talseitige Traufe
Sockelhöhe:	max. 0,50m (OK EG-Fußboden bis OK Urgelände bzw. OK Straße, falls diese höher liegt als Urgelände).Die Sockelhöhe ist in der max. zul. Wandhöhe enthalten.
Dachgauben:	nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 °, vordere Ansichtsfläche max. 2,0 m², Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind <u>nicht</u> zugelassen.
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/3 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge; Wandhöhe gemäß sonstiger max. zulässiger Kniestockhöhe ; der Zwerggiebel darf max. 2,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten

- 1.3 Es gilt die **offene Bauweise**.

- 1.4 Abstandsflächen, Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden

- 1.5 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

- 1.5.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude mit max. **1 Vollgeschoß** sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepaßt werden. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen mit Satteldach müssen **giebelseitig** an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

2. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 u.3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Auf eine Geringhaltung der Bodenversiegelung bei den privaten Zufahrten ist zu achten, es sind nur offenfugige, wasserdurchlässige Pflasterungen o.ä. bei Zufahrten zulässig.

Die zu bebauenden Flächen sind zur freien Landschaft hin – also entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze – durch eine **Ortsrandeingrünung** abzugrenzen, die in Form eines mind. 2-reihigen Pflanzstreifens von mind. 3m Breite mit heimischen Feldgehölzen auszubilden ist. Erforderliche Zäune sind **ohne** Sockel nur innerhalb des Pflanzstreifens zulässig, damit die Durchlässigkeit zur freien Landschaft gewährleistet ist.

Auf die Einhaltung von Grenzabständen von Pflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gem. Art. 47-50 AG BGB [Ausführungsgesetz zum BGB] ist zu achten.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- - - - - Geltungsbereich (Abgrenzung der Einbeziehung, farbig hinterlegt)
- - - - - Geltungsbereich (besteh. Entwicklungssatzung bzw. besteh. Bebauungsplan)

4. Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses, Wasserversorgung

4.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und kann abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen werden.

Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung durch zentrale Abwasseranlage ist damit sichergestellt.

4.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) / Bodenversiegelung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. breitflächig zu versickern. Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen (Grundstückszufahrten/Parkplätze) mit versickerungsfähigen Belägen

darüberhinaus werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken (Zisterne, Regenwassernutzung)
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen

Da der Regenabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

4.3 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Ortenburg anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird der Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten/wassersparende Technologien hingewiesen (wie Wasser-Spararmaturen, Spartaste WC-Spülung usw.) sowie Verwendung von Regenwasser (Bewässerung und sonstige Brauchwasserzwecke)

5. Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu beachten. Die gesetzlichen Regelungen insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Hol-Systems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist an geeigneter Stelle vorzusehen.

BEGRÜNDUNG (nach § 2a Satz 2 Nr. 1 u. § 9 Abs. 8 BauGB)

Ziele, Zwecke und Auswirkungen:

Der Bau- und Verkehrsausschuß der Gemeinde Ortenburg hat beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderhainberg durch Einbeziehungs-Satzung im südlichen Bereich geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für eine Wohnbebauung auf den einbezogenen Grundstücken (Flur-Nr. 246/Tfl. 246/2/Tfl. und 247/Tfl.) Gemarkung Königbach zu schaffen.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Das vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den vorh. bebauten Ortsrand von Vorderhainberg an und bezieht, entlang der vorh. Erschließungsstr. gegenüberliegend eine Parzellentiefe mitein, wobei die Flucht einer westlich bereits vorh. Bebauung aufgenommen wird.

Mit der Einbeziehung der dort bereits vorh. Wohnbebauung und der anschließenden Freiflächen in den Ortsrand zwischen der vorhandenen westlichen Bebauung und östlichen Begrenzung durch eine vorh. Gemeindeverbindungsstr. wird der Ortsrand bestärkt und somit geschlossen.

Durch die geplante Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung soll dieser Randbereich abgerundet und die Geschlossenheit der ansatzweise bereits vorhandenen besteh. Wohnbebauung bestärkt werden.

Der Geltungsbereich der nördl. besteh. Entwicklungssatzung vom 29.12. 2003 wurde als MI /Mischgebiet festgelegt. Für den Einziehungsbereich wird deshalb ebenfalls die Art der prägenden baulichen Nutzung als MI /Mischgebiet übernommen.

Die Einziehung dieser Bauflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderhainberg ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung ist durch die vorh. gemeindlichen Einrichtungen (Straße, Kanal, Wasser) sowie Stromversorgung durch e.on Bayern gesichert.

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Bei der vorgesehenen einzubeziehenden Baufläche handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland geringer Bedeutung.

Der Markt Ortenburg wendet deshalb das Vereinfachte Verfahren an.

Im Vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Gebilligt mit Beschluß vom 12. 04. 11

Ortenburg, den 13. 04. 11



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte durch das Architekturbüro

ameres + diewald
dipl inge fh architekten
Am Reutacker 4 94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08549-770 Fax 08549-8714

PLANART

~~ENTWURF i.d.F. vom 04.02.2011~~

ENDFERTIGUNG i.d.F. v. 04. 02. 11

Änderungsvermerke:

geändert am / Anlaß

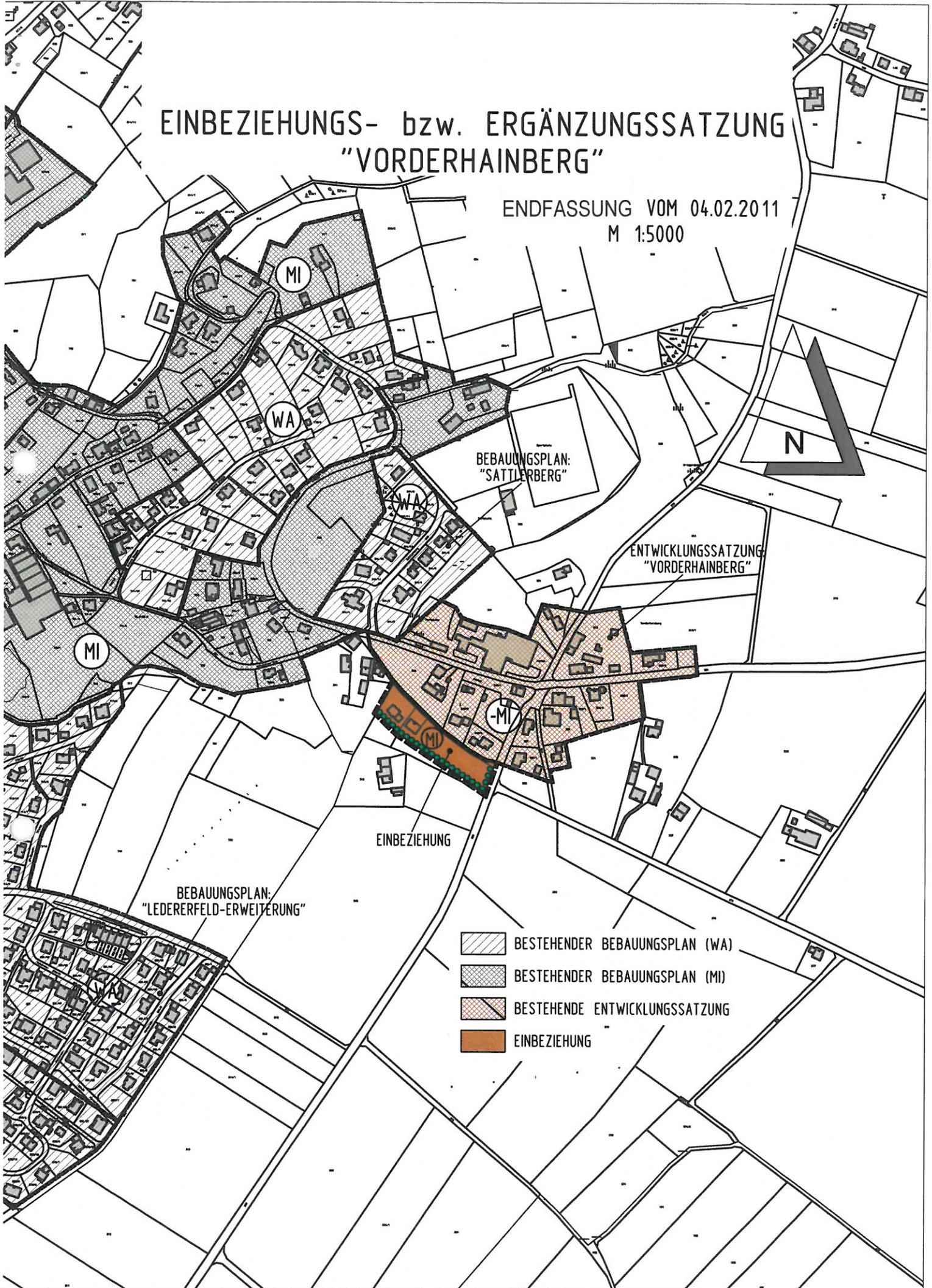
ANLAGE

Plan der Einziehungs- und Ergänzungssatzung mit Geltungsbereich

Plan der bestehenden Entwicklungssatzung mit Geltungsbereich

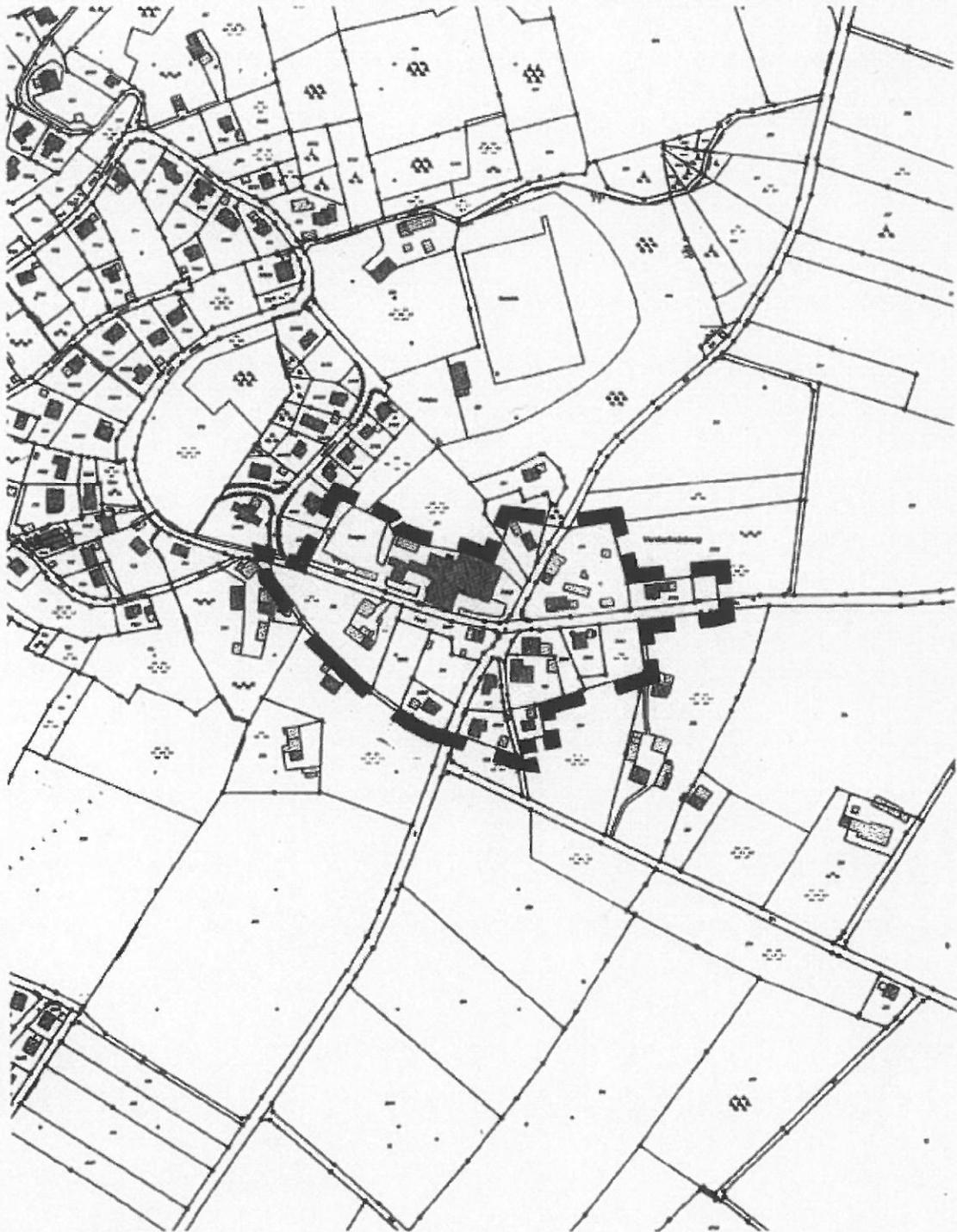
EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG "VORDERHAINBERG"

ENDFASSUNG VOM 04.02.2011
M 1:5000



-  BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN (WA)
-  BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN (MI)
-  BESTEHENDE ENTWICKLUNGSSATZUNG
-  EINBEZIEHUNG

GELTUNGSBEREICH ENTWICKLUNGSSATZUNG



ORT: ORTENBURG – VORDERHAINBERG

BESTAND

29.12.2003

MARKT ORTENBURG

M 1 : 5.000