

# EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG Nr. 2 ORTSTEIL DORFBACH

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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

- VERFAHREN -

ENTWURF

## 1. Aufstellungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauausschuß des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 09.03.03 die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 und § 13 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 25.03.04

## 2. Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i.d.F. vom 01.03.2004 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.04.04 bis 03.05.04  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.03.04 bis 03.05.04

## 4. Satzungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat mit Beschluß vom 25.05.04 die Einbeziehungssatzung OT Dorfbach Nr. 2 i.d.F. vom 01.03.04 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 26.05.04

  
.....  
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

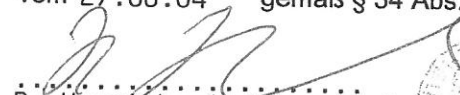


## 5. Genehmigung

Die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde mit Beschluß des Landratsamtes Passau Az: 62-050AS vom 27.08.04 gemäß § 34 Abs. 5 BauGB genehmigt.

Ortenburg, 10.02.05

## 6. Inkrafttreten

  
.....  
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde am 10.02.05 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
(Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln)  
Die Einziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 10.02.05

  
.....  
R. Hoenicka 1. Bürgermeister



# EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG Nr. 2

## für den Ortsteil Dorfbach

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) 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 24.April 2001 (GVBl. S. 140, 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

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 294/Teilfläche der Gemarkung Königbach wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Dorfbach zugeordnet.  
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.

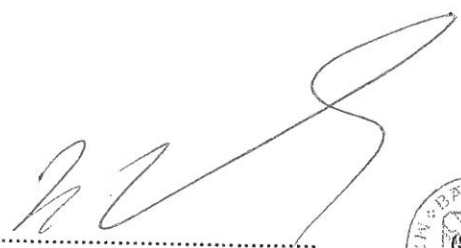
#### § 3 Textliche Festsetzungen

Für die einbezogene Fläche (Fl.-Nr. 294/Teilfläche) gelten die als Anlage beigefügten textlichen und planlichen Festsetzungen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 26.05.04

  
.....  
R. Hoenicka 1. Bürgermeister



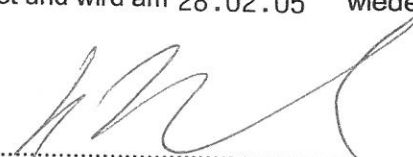
#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Dorfbach (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) wurde am 10.02.05 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Bekanntmachung wurde am 10.02.05 angeheftet und wird am 28.02.05 wieder abgenommen.

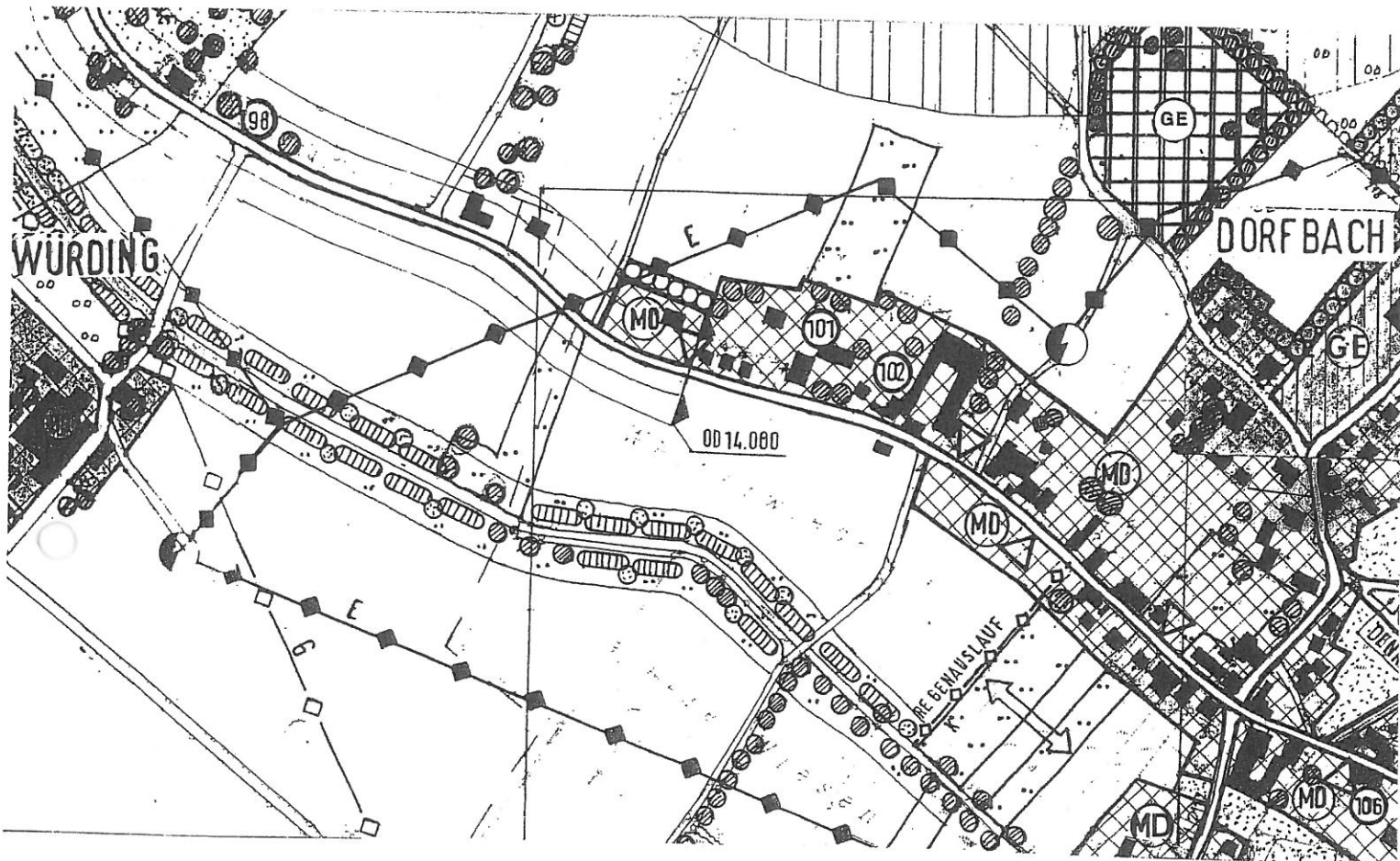
Ortenburg, den 10.02.05

  
.....  
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

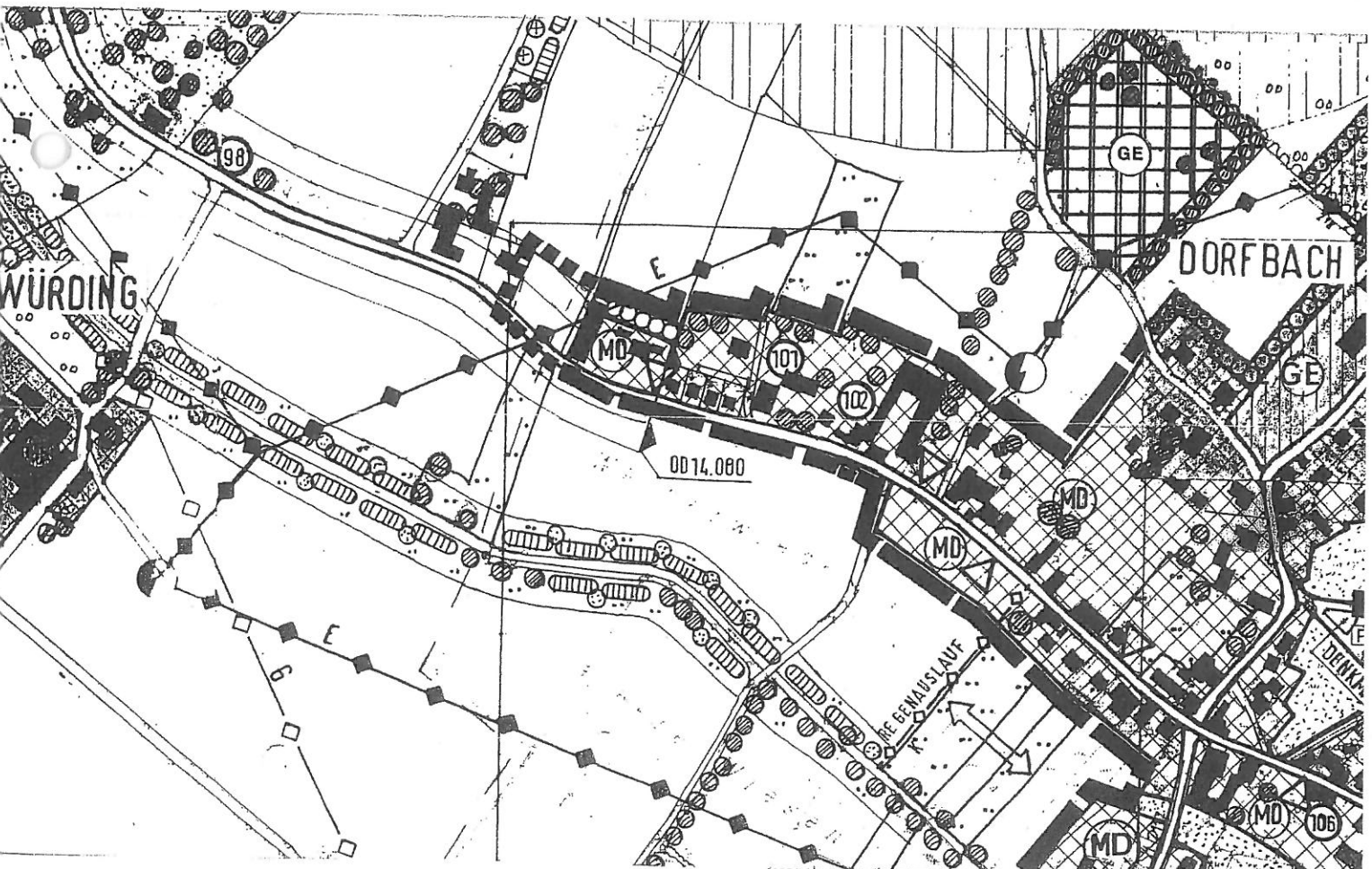
  
Siegel

# Ortsteil Dorfbach Bestand

M 1: 5000



# Ortsteil Dorfbach Fortschreibung nach Einbeziehungssatzung Nr. 2



## **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)

#### **MD** **Dorfgebiet** (§ 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung ist ausschließlich die Errichtung von **Wohngebäude** mit zugehörigem Nebengebäude zulässig.

### 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 zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die zu bebauenden Flächen sind zur freien Landschaft hin – also entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze – durch eine **Ortsrandeingrünung** abzugrenzen, die in Form eines mind. 2-reihigen Pflanzstreifens mit heimischen Feldgehölzen auszubilden ist.  
Erforderliche Zäune sind **ohne** Sockel nur innerhalb des Pflanzstreifens zulässig.  
Die verbleibenden Wiesenflächen sind als Streuobstwiese mit Obstbäumen anzulegen.  
Auf eine Geringhaltung der Bodenversiegelung bei den privaten Zufahrten ist zu achten.

### 3. **Erschließung und Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Anbaubeschränkungen** (§ 9 FStrG bzw. Art. 23,24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke OD 14.000) sind entlang der Staatsstraße Anbaubeschränkungen zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2119 sind daher folgende Abstände einzuhalten:

-bis zu allen baulichen Anlagen (wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern usw.	mind. 20 m
-bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen)	mind. 15 m
-bis zu einer stabilen Einzäunung	mind. 10 m
-bis zu einer einfachen Einzäunung (Maschendrahtzaun)	mind. 5 m
-bis zu Bäumen	mind. 10 m
-bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m)	mind. 6 m

#### **Privatzufahrten** (§ 8a FstrG bzw. Art. 19 BayStrWG):

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können -soweit Gründe der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht entgegenstehen- ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zugelassen werden.

#### **Sichtdreiecke** (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlage von Straßen

Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Einmündungen von öffentlichen Straßen und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Es sind grundsätzlich folgende Sichtfelder freizuhalten:

**200 m** beidseits im Zuge der Staatsstraße

**10 m** im Zuge der Zufahrtstraße, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.


Ausnahmen und ggfs. Reduzierung dieser Werte sind im Einzelfall mit dem Straßenbauamt abzustimmen.



**Entwässerung der Bauflächen** (Art. 9,10 BayStrWG):

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen einschl. Verkehrsflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlage (zB. Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Staatsbauverwaltung (Straßenbauamt) und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

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

 Geltungsbereich (Bestand)

 Geltungsbereich (Abgrenzung der Einbeziehung, farbig hinterlegt)

**BEGRÜNDUNG und Erläuterung** (nach § 9 Abs. 8 BauGB)

**Ziele, Zwecke und Auswirkungen:**

**1. Planungsanlaß:**

Der Grundstücks- und Bauausschuß des Marktes Ortenburg hat beschlossen, den durch Satzung festgelegten Ortsabrundungsbereich für Dorfbach geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 294/Teilfläche 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 geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Das vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an den östlich vorh. bebauten Rand der Ortschaft Dorfbach an. Mit der Einbeziehung wird eine Baulücke zwischen der vorhandenen westlichen und östlichen Bebauung geschlossen.

Durch die geplante Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung soll dieser Randbereich abgerundet und die Geschlossenheit des einhöftigen Straßendorfes bestärkt werden.

Die Einbeziehung dieser Bauflächen ist also gut mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

**2. Erschließung, Ver- und Entsorgung:**

**2.1 Verkehr**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende vorhandene Staatsstraße 2119. Die diesbezüglichen Zusammenhänge und Anforderungen im Einwirkungsbereich der St 2119 sind festgesetzt.

**2.2 Elektro-/Tel.-versorgung**

Die Strom-/Tel.-versorgung im Ortsbereich ist vorhanden und kann nach Bedarf erweitert werden.

**2.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde.

**2.4 Abwasserbeseitigung**

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Schmutzwasser (häusliches Abwasser) erfolgt über die gemeindliche Kanalisation, die im Trennsystem angeordnet ist, zur Kläranlage.

Ein entsprechender Hausanschluß mit Überlängen ist auf Kosten des Verursachers zu bewerkstelligen. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

#### Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Da auf grund von Vorhaben i.d.R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gem. § 8a Abs. 1 S.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 und § 9 Abs. 1a BauGB auch bei Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung soll auf einem Gebiet geringer Bedeutung ( Acker-,Wiesen- und Weideland) entstehen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, die durch die Versiegelung aus den privaten Verkehrsflächen und überbauten Grundstücken verursacht werden, werden nach dem Eingriff durch die getroffenen grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen (Geringhaltung der Bodenversiegelung, Eingrünung des Ortsrandes, Grünzone als Steuobstwiese) innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung soweit ausgeglichen und aufgewertet, dass keine weiteren zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Begründung gebilligt mit ~~Marktrats~~ **Marktrats** beschluß vom 25.05.04

Ortenburg, den 26.05.04

  
.....  
R. Hoernicka 1. Bürgermeister



#### Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte durch das Architekturbüro

Ameres + Diewald  
Dipl. Inge. FH, Architekten  
Am Reutacker 4                      Manndorf 22  
94474 Vilshofen                      94533 Buchhofen

PLANART **ENTWURF** i.d.F. vom 01.03.2004

#### Änderungsvermerke:

geändert am / Anlaß