

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG SAMMAREI

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

Markt Ortenburg
Landkreis Passau

- VEREINFACHTES VERFAHREN -

1. Aufstellungsbeschluss- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **21.10.2008** die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 und § 13 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungs- bzw. Auslegungsbeschluss wurde am **18.12.2008** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i. d. F. vom 17.12.2008 gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **05.01.2009** bis einschließlich **06.02.2009**.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **05.01.2009** bis einschließlich **06.02.2009**.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom **17.02.2009** die Einbeziehungssatzung „Sammarei“ i. d. F. vom 29.01.2009 gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **20. FEB. 2009**




.....
Johann Halser, Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde am **20.02.2009** gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den **20. FEB. 2009**




.....
Johann Halser, Erster Bürgermeister

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

1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Ortenburg hat beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sammarei durch Einbeziehungs-Satzung im Bereich „Sammarei-Schusterfeld“ geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1845/Teilfl. Gemarkung Iglbach 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 nördlich unmittelbar an den vorhandenen bebauten nordöstlichen Ortsrand von Sammarei und nimmt die Flucht der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung „Sammarei-Schusterfeld“ auf. Mit der Einbeziehung wird eine einspringende Ecke der landwirtschaftl. Nutzfläche in den Ortsrand zwischen der vorhandenen nordöstlichen und nordwestlichen Bebauung ausgeglichen und der Ortsrand somit geschlossen. Durch die geplante Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung soll dieser Randbereich abgerundet und die Geschlossenheit der besteh. Wohnbebauung bestärkt werden.

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Weil durch die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da die einzubeziehende Grundstücksfläche bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist, wendet der Markt Ortenburg das Vereinfachte Verfahren an.

Die Einbeziehung dieser Baufläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung ist durch die vorh. gemeindlichen Einrichtungen gesichert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Bei der vorgesehenen einzubeziehenden Baufläche handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen.

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§3/Nr. 5).

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden. Insbesondere wird das schadlose Ableiten des Oberflächenwassers gefordert, das – auch nicht mittelbar über die Gartenflächen – keinesfalls den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße zugeführt werden darf.

Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Leitungsnetz der Gemeinde gewährleistet.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der E.ON Bayern AG sichergestellt. (§3/Nr. 6).

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist das E.ON-Regionalzentrum zu verständigen.

Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen, d. h. je 1 m beiderseits der Trasse, ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen.

Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen 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.

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG „SAMMAREI“

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. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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 2020-1-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) 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. 1845/Teilfläche der Gemarkung Iglbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Sammarei“ einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1000. 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. 1845/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 20. FEB. 2009



(Siegel)


.....
Johann Halser, Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluss der Satzung zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Sammarei (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) wurde am gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 3 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. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bekanntmachung wurde am angeheftet und wird am wieder abgenommen.

Ortenburg, den 20. FEB. 2009



(Siegel)


.....
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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung ist ausschließlich die Errichtung eines **Wohngebäudes** mit zugehörigem Nebengebäude zulässig.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

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 § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die zu bebauenden Flächen sind zur freien Landschaft hin –also entlang der nordöstlichen und nordwestlichen 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.

Auf eine Geringhaltung der Bodenversiegelung bei den privaten Zufahrten ist zu achten.

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)

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6 ff BayNatSchG) zu berücksichtigen.

Mit den Eingabeplänen sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

5. Bodenversiegelung

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entsprechenden großfugigen und sickerfähigen Pflasterbelägen auszuführen.

6. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

7. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

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

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Weiterhin wird empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

8. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

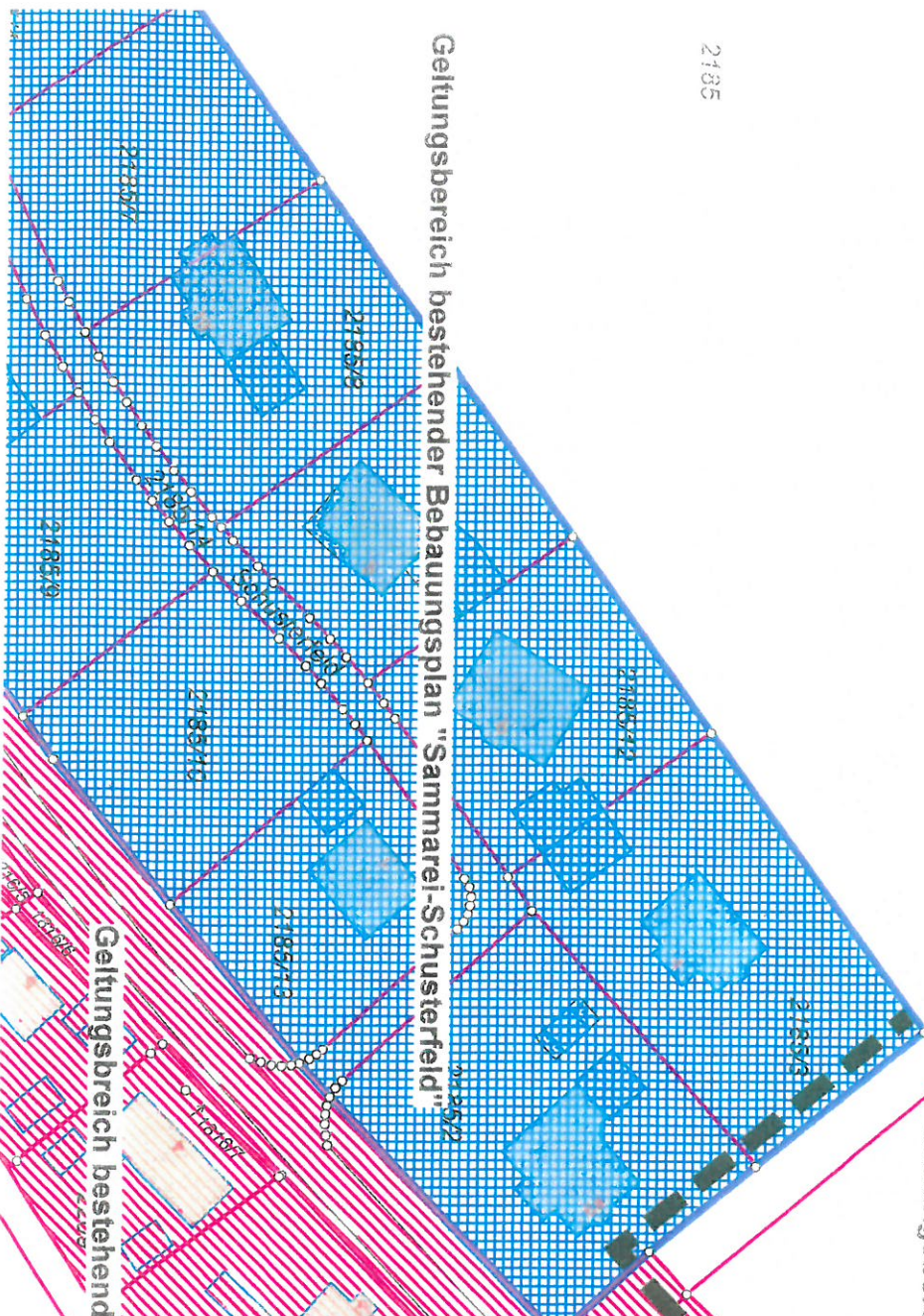
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das **E.ON-**Regionalzentrum zu verständigen.

Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

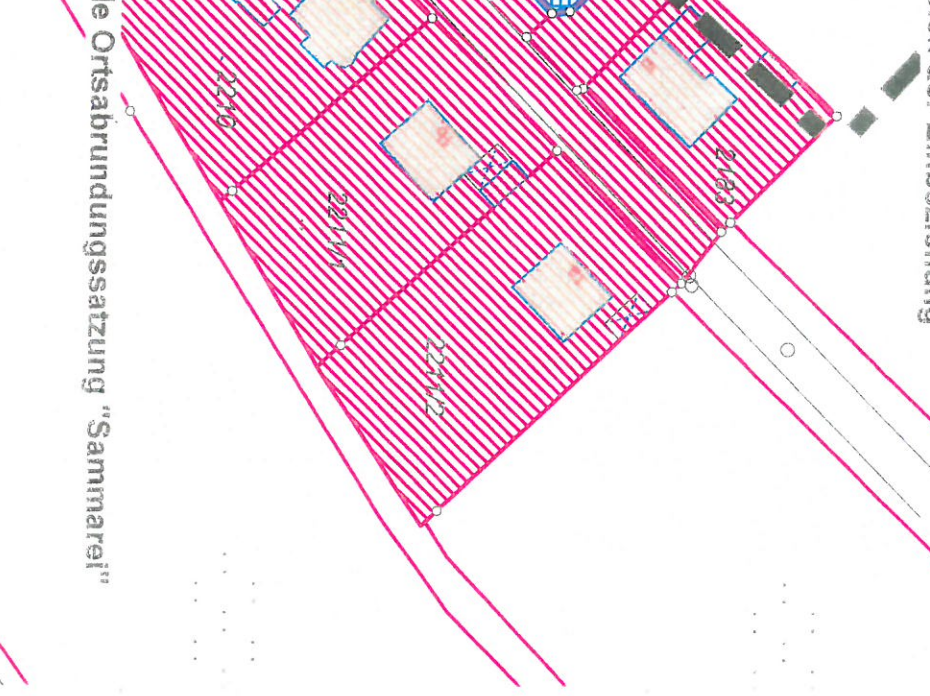
- der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse
- die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden
- Bäume und Sträucher tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

21835

Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan "Sammarei-Schusterfeld"



Geltungsbereich bestehende Ortsabrundungssatzung "Sammarei"



Geltungsbereich der Einbeziehung



21884

21833

22111

22112

22110

21830

21831

21832

21833

21834

21835

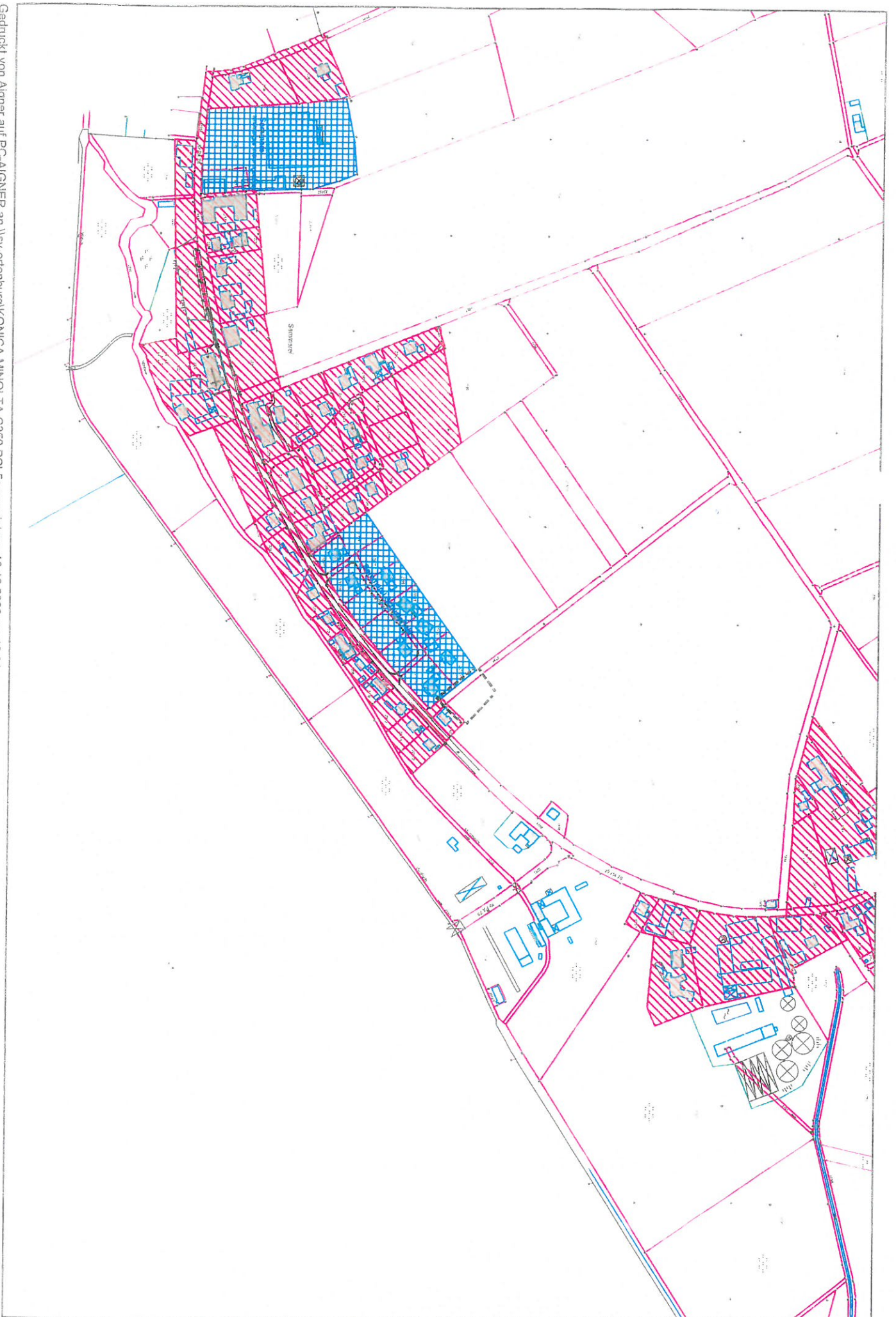
21836

21837

21838

21839

21840



Sonnenpark

Gedruckt von Aigner auf PC-AIGNER an \sv-ortsbuerg\KONICA MINOLTA C350 PCL5c an print am 18.12.2008 um 10:01.
Projekt: default

Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

M = 1 : 5000





PARSCHALLING

SAMMAREI

PRIVATE WASSERVERSORGUNG
STEINHUBER

DD 6. 813

DD 6. 826

PA 78

WA

WA

WIEBELSTAR

SCHUL

WIES

KF VA 75

Hof