



EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL STEINKIRCHEN

nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- Verfahren -

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **25.10.2001** die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.10.2001** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung i. d. F. vom 16.10.2001 hat am **25.10.2001** stattgefunden.

Die 1. öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 25.10.2001 gem. §34 Abs. 5 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **14.03.2002** bis **15.04.2002**.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am **05.03.2002**.

Die 2. öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 23.06.2005 gem. §34 Abs. 5 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **07.07.2005** bis **05.08.2005**.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am **29.06.2005**.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §34 Abs. 5 i. V. m. §4 BauGB erfolgte in der Zeit vom **14.03.2002** bis **15.04.2002** und vom **07.07.2005** bis **05.08.2005**.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom **15.09.2005** die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Steinkirchen i. d. F. vom 23.06.2005 gem. §34 Abs. 5 i. V. m. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 16.09.2005



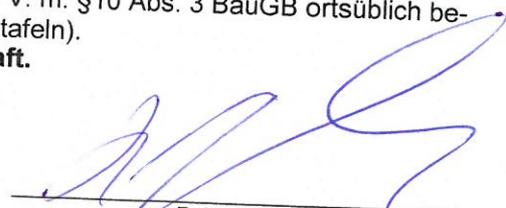

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am **16.09.2005** gemäß §34 Abs. 5 i. V. m. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln).
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 16.09.2005




R. Hoenicka
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Gemeinderat des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 25.10.2001 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Steinkirchen“ durch Erlass einer sog. „Einbeziehungsatzung“ zu erweitern.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst jeweils eine Teilfläche aus den an der Ortsdurchfahrt gelegenen Grundstücke Flur-Nr. 352 und 354 bis zu einer Tiefe von etwa 30 Metern. Die einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt und bilden mit der gegenüberliegenden Bebauung eine einheitliche Abrundung des Ortes. Im Plangebiet sind max. zwei Parzellen vorgesehen, die ausschließlich mit Einzelwohnhäusern zu bebauen sind, der südöstliche Teil wird als „private Grünfläche“ festgesetzt und somit von der Bebauung ausgeschlossen. Die bauliche Nutzung der Parzellen erfolgt durch die Grundstückseigentümer selbst.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- a) Der Erweiterungsbereich wird über die angrenzende Ortsstraße (Gemeindeverbindungsstraße) verkehrlich erschlossen.
- b) Die künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich sind an das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.
- c) Eine ordnungsgemäße Beseitigung von Schmutzwasser, sowie des anfallenden Regenwassers ist durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation, die im Trennsystem angelegt ist, gewährleistet.
- d) Die Strom- und Energieversorgung wird über das vorhandene Ortsnetz der E.ON/OBAG sichergestellt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB bestimmt, dass für die sog. „Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzungen“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1 a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechende Anwendung finden.

Bei den einzubeziehenden Grundstücksteilen handelt es sich um Flächen die einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen (Wiesen- bzw. Weideflächen) und von untergeordneter Bedeutung sind.

Den unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Festsetzung einer Ortsrandeingrünung) Rechnung getragen.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nach der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ abgehandelt.

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL STEINKIRCHEN

Der Markt Ortenburg erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, ber. 1998 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. August 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

Der Geltungsbereich der Satzung zur

Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Steinkirchen“

wird gemäß der im Lageplan Maßstab 1 : 5.000 (Bezeichnung „Geltungsbereich Einbeziehungssatzung“) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 25.10.2001 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) 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

1. Art der baulichen Nutzung:

Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden (Haupt- und dazugehörige Nebengebäude) zulässig.

2. Bauweise, Gestaltung der baulichen Anlagen und Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Zulässig sind nur freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.2 Folgender Gebäudetyp ist anzuwenden:

Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG)

Dachgeschoss (DG) darf kein Vollgeschoss sein

2.3 Festsetzungen:

Grundflächenzahl	GRZ max. 0,3
Dachform	Satteldach, Dachneigung 24 bis 38°.
Dachgauben	Zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 30°, begrenzt auf zwei Stück je Dachseite, mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2 m ² , Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang mindestens 2,00 m.
Firstrichtung:	zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
Wandhöhe	maximal 6,50 m (gemessen jeweils auf der Traufseite des Gebäudes und zwar vom festgelegten Gelände =348,70 ü. NN bis Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut; in den Eingabeplänen ist eine entsprechende Darstellung des Urgeländes erforderlich).

Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Zur Gestaltung des Ortseingangs und zur Sicherung des für die Erholungsnutzung wertvollen Landschaftsbildes ist die planerisch dargestellte Ortsrandeingrünung in Form einer dreireihigen, ungeschnittenen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen oder durch Anlage einer Baumreihe aus hochstämmigen Alleebäumen auszubilden.

4. Gewässer und Überschwemmungsgefahr

Südwestlich des Geltungsbereichs der Satzung verläuft der „Würdinger Bach“ (Gewässer III. Ordnung). Angaben über den Umfang des Überschwemmungsgebietes für dieses Gewässer liegen nicht vor. Die Gefahr einer Überflutung bei einem entsprechend großen Hochwasser des „Würdinger Baches“ kann allerdings nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Zur Sicherstellung der hochwasserfreien Lage (HW 100) der Bauflächen ist die Erdgeschossoberkante des Gebäudes (einschließlich Kellerlichtschächte) bei 348,70 ü. NN anzuordnen (vgl. beiliegenden Systemschnitt im Anhang).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 16.09.2005



(Siegel)

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.09.2005 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unterriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.

Die Bekanntmachung wurde am 16.09.2005 angeheftet und wird am 04.10.2005 wieder abgenommen.

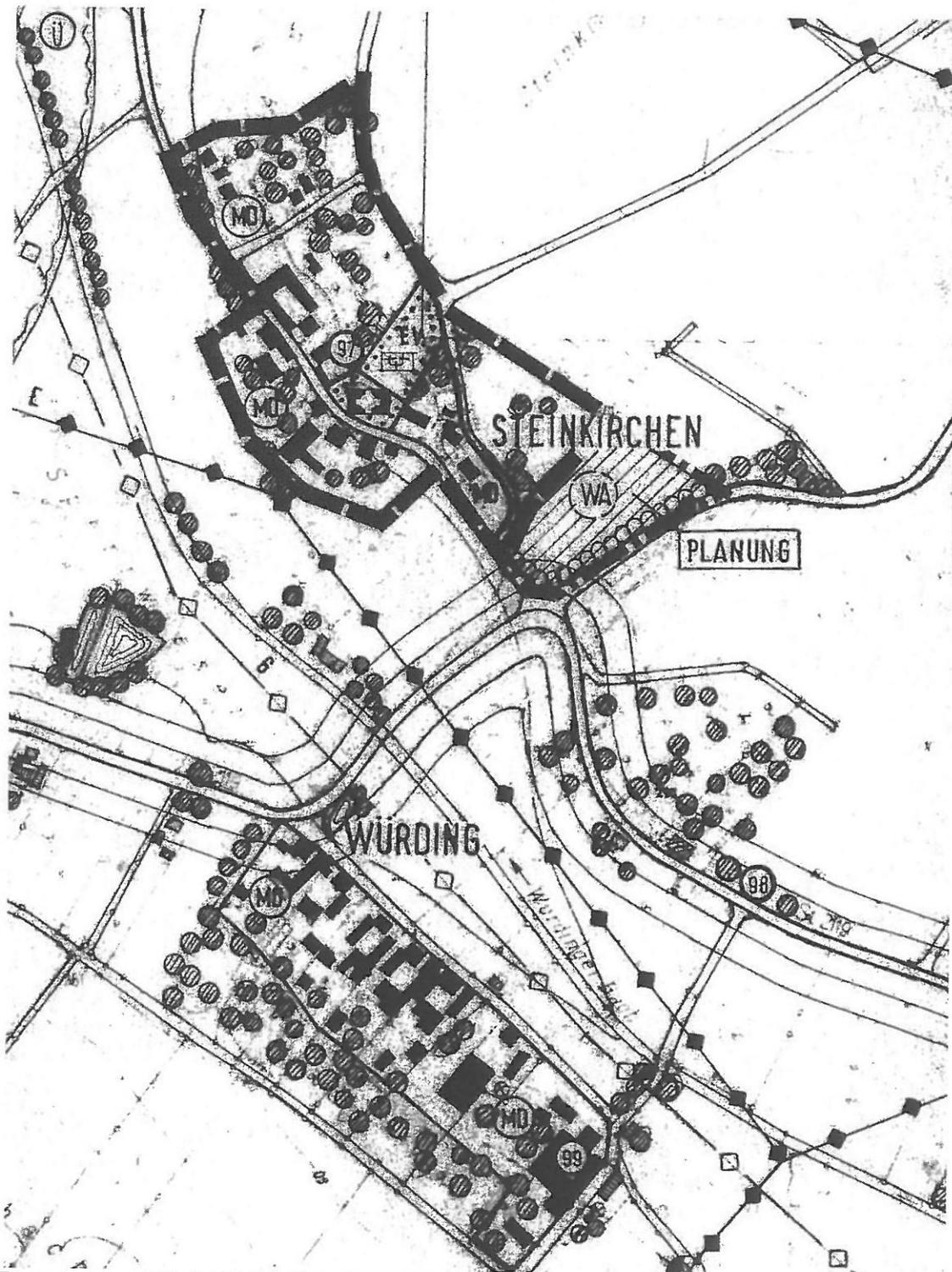
Ortenburg, den 16.09.2005



(Siegel)

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

BESTAND ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

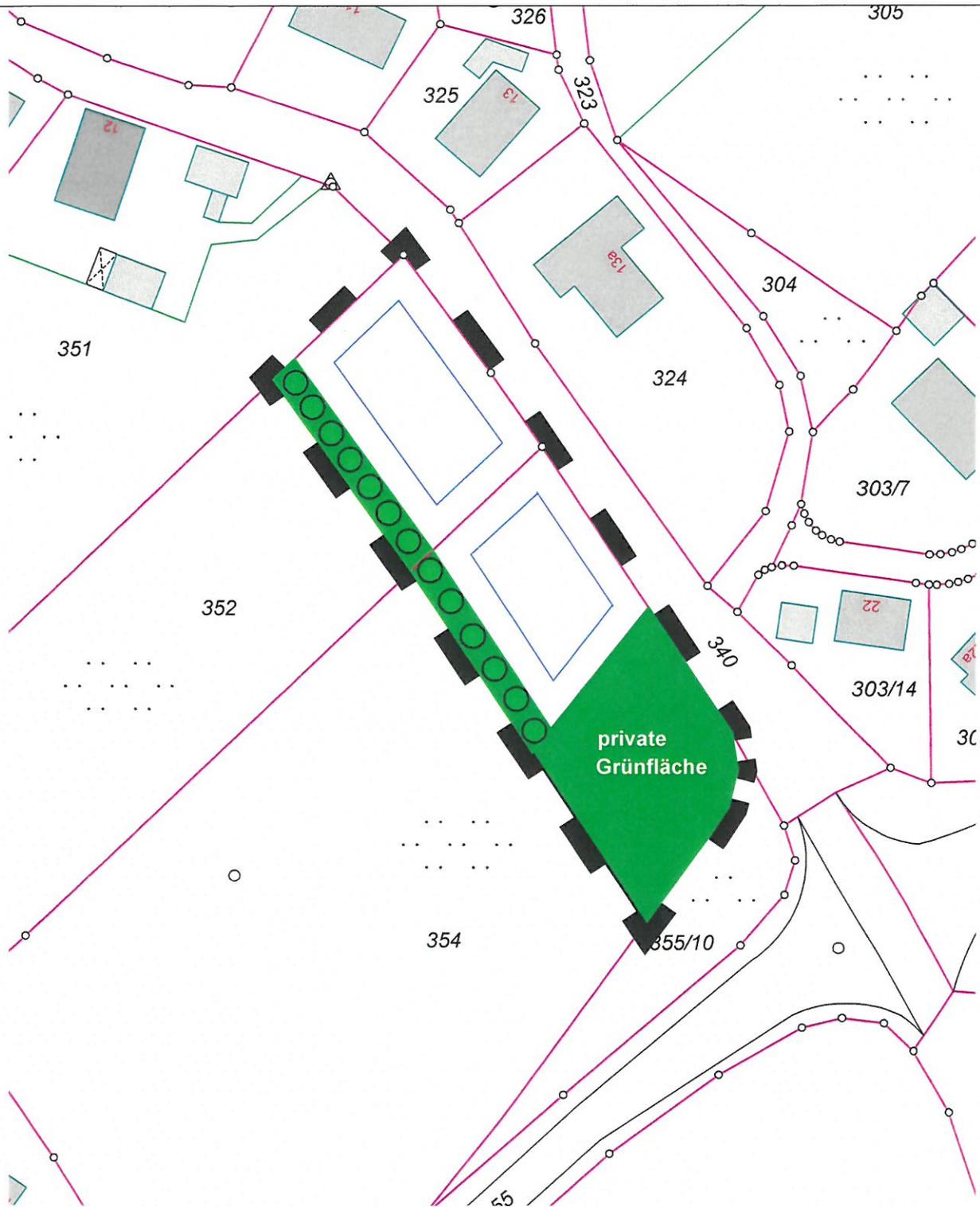


ORT: STEINKIRCHEN

MARKT ORTENBURG

M 1 : 5.000

GELTUNGSBEREICH EINBEZIEHUNGSSATZUNG

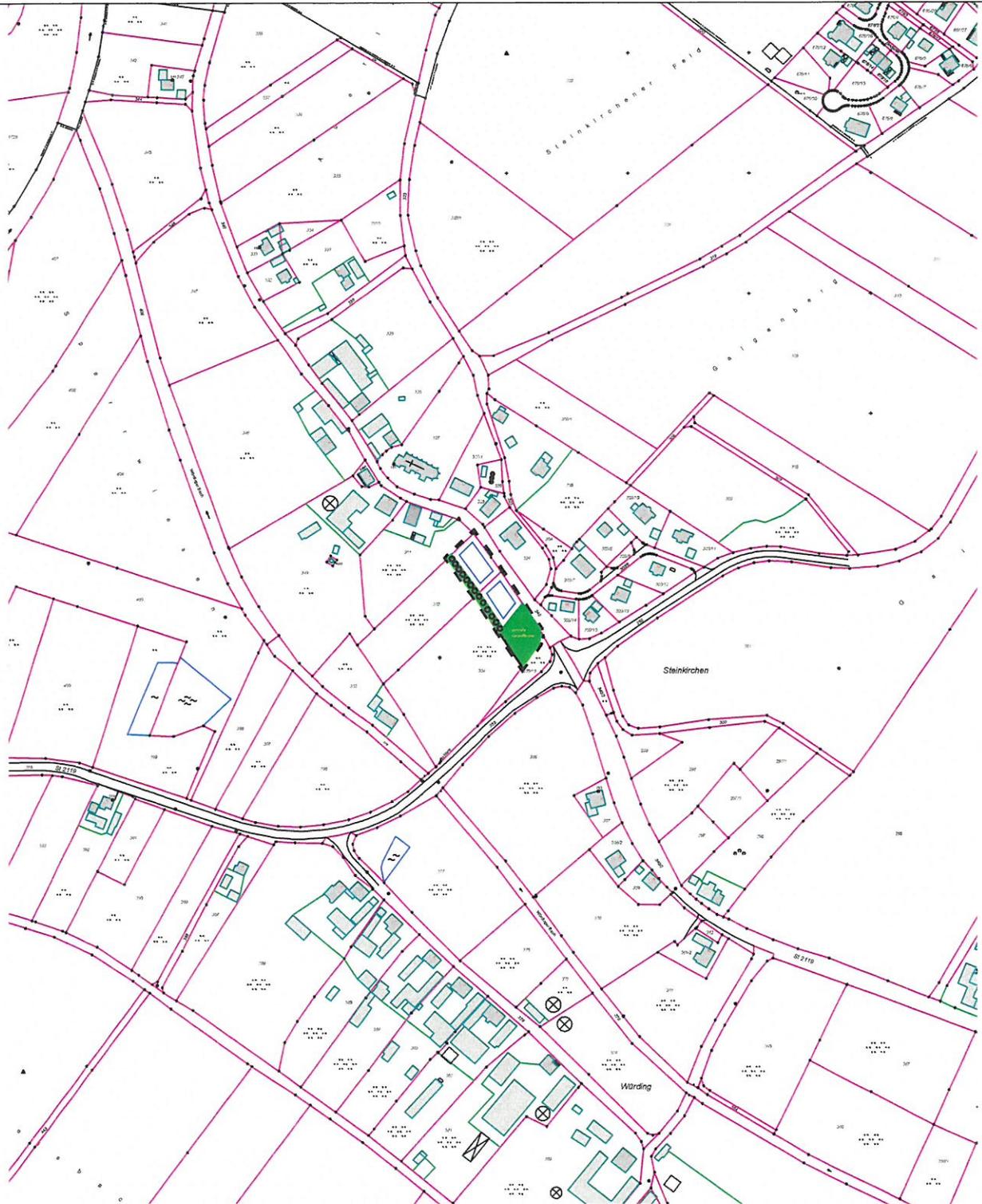


ORT: STEINKIRCHEN

EINBEZIEHUNG VON FLÄCHEN

M 1 : 1.000

GELTUNGSBEREICH EINBEZIEHUNGSSATZUNG



ORT: STEINKIRCHEN

EINBEZIEHUNG VON FLÄCHEN

M 1 : 5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

zu den planlichen Festsetzungen



**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
(maßgeblich ist die Innenkante der Linie)**



nicht bebaubare, private Grünfläche



**Bindende Ortsrandeingrünung
(Deck- und Schutzbepflanzung)**



Baugrenze

