

ENTWICKLUNGSSATZUNG ORTSTEIL WÜRDING

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Markt Ortenburg
Landkreis Passau

- VERFAHREN -

ENTWURF

1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.01.04 die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 und § 13 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 30.03.04

2. Bürgerbeteiligung

Die 1. öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i.d.F. vom 06.02.2004 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.04 bis 06.05.04
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 30.03.04

Die 2. öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i.d.F. vom 24.08.2004 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.12.04 bis 31.01.05
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 22.12.2004

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 07.04.04 bis 06.05.04 und vom 30.12.04 bis 31.01.05

4. Satzungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat mit Beschluß vom 24.02.2005 die Entwicklungssatzung OT Würding i.d.F. vom 24.08.04 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 03.03.2005


.....
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

Siegel


5. Genehmigung

Die Entwicklungssatzung ist weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig. Sie wird aus dem Flächen-Nutzungsplan Deckblatt Nr. 9 entwickelt. (gemäß amtl. Begründung zu § 34 Abs. 5 BauGB)

6. Inkrafttreten

Der Beschluß der Entwicklungssatzung wurde am 04.03.2005 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. (Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln)
Die Entwicklungssatzung Würding tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 04.03.2005


.....
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

Siegel

ENTWICKLUNGSSATZUNG

für den Ortsteil Würding

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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

Die im Plan dargestellten bebauten Bereiche im Außenbereich werden als im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Würding festgelegt.
Die Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 9 entwickelt.
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 entwickelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 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 03.03.05

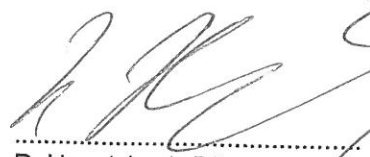

.....
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

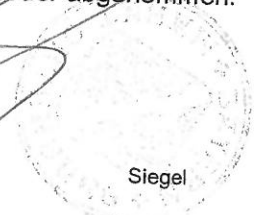

Siegel

Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluß der Entwicklungssatzung zur Festlegung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Würding wurde am 04.03.2005 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwicklungssatzung 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 04.03.05 angeheftet und wird am 18.03.05 wieder abgenommen.

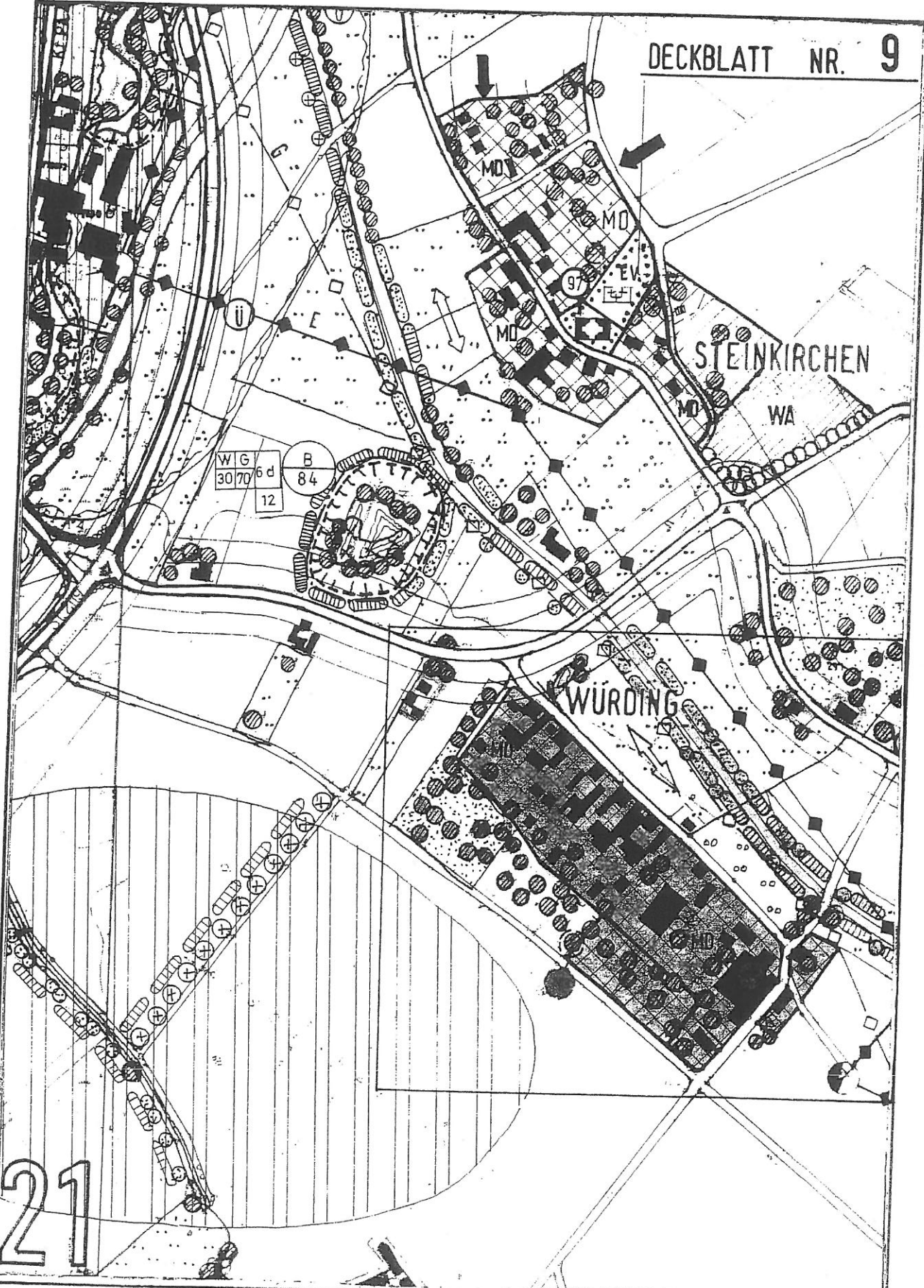
Ortenburg, den 04.03.2005


.....
R. Hoenicka 1. Bürgermeister


Siegel

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG

DECKBLATT NR. 9



ORT: WÜRDING

ÄNDERUNG: ERWEITERUNG DES DORFGEBIETES

M 1: 5 000

-4-
Entwicklungssatzung Ortsteil Würding
Geltungsbereich

M 1: 5000



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)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung ist nördlich der festgesetzten Nutzungsabgrenzung (Knotenlinie) ausschließlich nur die Errichtung von zukünftigen **Wohngebäuden** und zugehörige Nebengebäude zulässig.

Zugehörige landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude, Gartenhäuschen mit untergeordneten Aufenthaltsräumen sind nur südlich der Nutzungsabgrenzung (Knotenlinie) 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

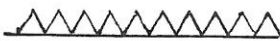
Die zu bebauenden Flächen sind zur freien Landschaft hin – also entlang der äußeren Geltungsbereichsgrenzen – durch eine **Ortsrandeingrünung** abzugrenzen, die in Form eines mind. 2-reihigen Pflanzstreifens mit heimischen Feldgehölzen -lokal aufgelockert und gegliedert mit einzelnen Hochstamm-Laubbäumen- auszubilden ist.

Erforderliche Zäune sind **ohne** Sockel nur innerhalb des Pflanzstreifens zulässig.

Die verbleibenden Wiesenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind als Streuobstwiese mit Obstbäumen anzulegen.

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

3. **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)



Anbaubeschränkung, 20 m anbaufreie Zone ist von jeglicher Bebauung bis zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2119 freizuhalten. Die Erschließung von Würding hat nur über die Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

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



Geltungsbereich der Entwicklungssatzung

5. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung** (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



(Knotenlinie)

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 bestimmten Bereich für als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden zu schaffen.

Die Gemeinde kann durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Das vorgesehene Plangebiet wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 9 entwickelt. Durch die geplante Entwicklungssatzung soll in diesem Bereich die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen werden.

Die Entwicklung dieser Bauflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen Ortsstraßen gesichert.

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 z.Zt. über private Einzelanlagen.

Im Zuge der geplanten Kanalisation soll jedoch eine zentrale Wasserversorgung vorgesehen werden.

2.4 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung erfolgt z.Zt. über Einzelkläranlagen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist jedoch mittelfristig über die gemeindliche Kanalisation, die im Trennsystem erfolgen soll, durch Anschluß an den Hauptsammler zur Kläranlage vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

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 Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 zu entscheiden.

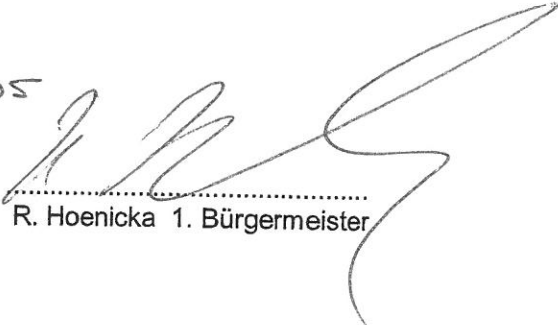
Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

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.

Die Eingriffsregelung wird sinngemäß nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise abgearbeitet.

Begründung gebilligt mit Marktratsbeschuß vom 24.02.2005

Ortenburg, den 03.03.05


R. Hoenicka 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 06.02.2004 geändert 24.08.04

Änderungsvermerke:

geändert am / Anlaß

24.08.04

Stellungnahme TöB, Anbaubeschränkung zur St 2119
Änderung Geltungsbereich am südöstl. Rand