

# EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG „HOLZKIRCHEN“

- ENDFASSUNG -

über die Einbeziehung von Außenbereichsteilflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Holzkirchen (2. Satzung zur Erweiterung des Ortsabrundungsbereiches „Holzkirchen – Teilbereich Brunndobl“)

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 **15.12.2009** 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 **09.03.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i. d. F. vom 17.12.2009 gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **17.03.2010** bis einschließlich **16.04.2010**. 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 **17.03.2010** bis einschließlich **16.04.2010**.

## 4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom **20.04.2010** die Einbeziehungssatzung „Holzkirchen“ i. d. F. vom 14.04.2010 gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **28. APR. 2010**



(Siegel)

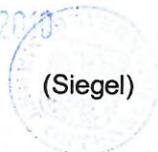
.....  
Johann Halser, Erster Bürgermeister

## 5. Inkrafttreten

Der Beschluss der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde am **28.04.2010** gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

**Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.**

Ortenburg, den **28. APR. 2010**



(Siegel)

.....  
Johann Halser, Erster Bürgermeister

# EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG „HOLZKIRCHEN“

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-I) 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

Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 592, 594, 599/0, 600/4 und 600/5 der Gemarkung Söldenau werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Holzkirchen“ 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 (Teilfläche aus Fl.-Nr. 592, 594, 599/0, 600/4 und 600/5) 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 28. APR. 2010



(Siegel)

*J. Halser*  
.....  
Johann Halser, Erster Bürgermeister

### Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluss der Satzung zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Holzkirchen (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) wurde am **28.04.2010** 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 –Bauamt, Zimmer Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bekanntmachung wurde am **28.04.2010** angeheftet und wird am **28.05.2010** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 28. APR. 2010



(Siegel)

*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)**

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

Im Geltungsbereich der Satzung ist ausschließlich die Errichtung eines **Wohngebäudes** mit zugehörigem Nebengebäude (Stallgebäude) 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, südlichen 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] is zu achten.

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



Geltungsbereich (Abgrenzung der Einbeziehung)



Geltungsbereich (bestehende Ortsabrundungssatzung)



Privater Zufahrtsweg



Bereich ist von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten

### **4. Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses, Wasserversorgung**

#### **4.1. Abwasserentsorgung**

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Abwasseranlage des Marktes Ortenburg zu erfolgen. Den Anschlusskanal zwischen Hauptsammler und Baugrundstück (Grundstücks- und Hausanschluss) hat der Bauherr bzw. Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern 592 und 594 Gemarkung Söldenau auf eigene Kosten zu errichten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§3/Nr. 5).

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

#### **4.2. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) / Bodenversiegelung**

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.

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.

### 4.3 Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Marktes Ortenburg. Der Grundstücks- und Hausanschluss hat der Bauherr bzw. Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern 592 und 594 Gemarkung Söldenau auf eigene Kosten zu errichten.

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.

### 5. Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Ortsstraße Brunndobl und einen hiervon abzweigenden Privatweg.

### 6. Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Südlich des Planungsgebietes verläuft ein namenloser Wiesenbach (Gewässer 3. Ordnung). Der südöstliche Satzungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet des vorgenannten Gewässers.

Die im Lageplan dargestellte Fläche ist von jeglicher Bebauung bzw. Auffüllung freizuhalten.

### 7. 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

### 8. 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.

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

**Ziele, Zwecke und Auswirkungen**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzkirchen durch Einbeziehungs-Satzung im Bereich „Holzkirchen-Brunndobl“ zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohn- und Nebengebäude auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 592 und Flurnummer 594 Gemarkung Söldenau 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 an den vorhandenen bebauten nordwestlichen Ortsrand von Holzkirchen.

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.

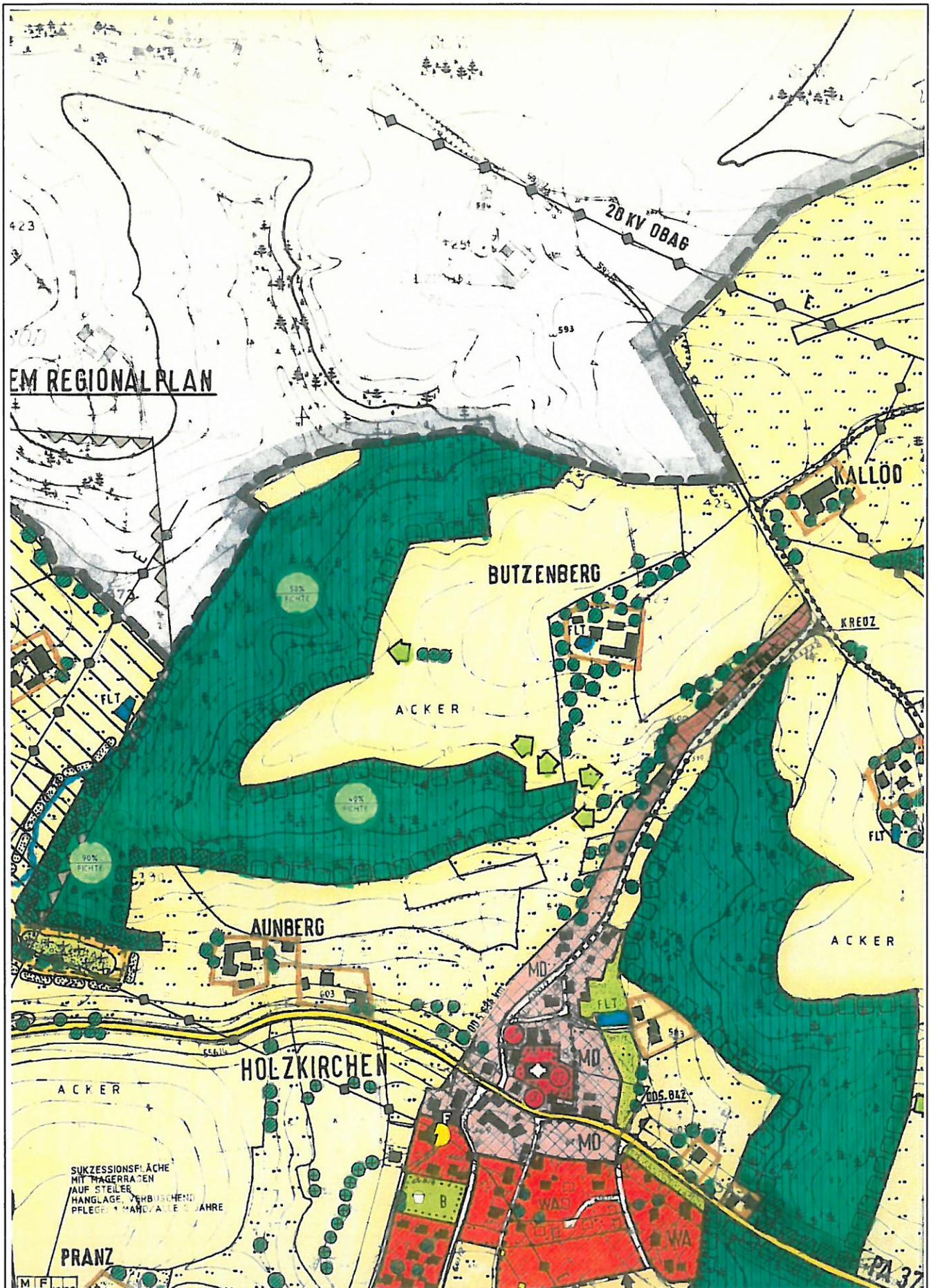
Die Erschließung ist durch die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen grundsätzlich gesichert.

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.

# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGS- BZW.  
ERGÄNZUNGSSATZUNG

M= 1:1000

