

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG Nr. 2 ORTSTEIL NIEDERHAM

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Markt
Landkreis

Ortenburg
Passau

- VERFAHREN -

ENTWURF

1. Aufstellungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauausschuß des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 20.03.03 die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 und § 13 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 26.03.04

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 05.04.04 bis 04.05.04. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 26.03.04

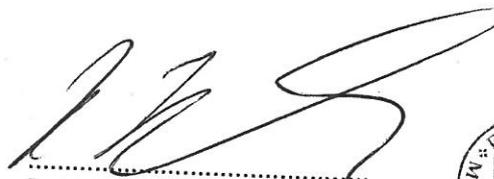
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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 05.04.04 bis 04.05.04

4. Satzungsbeschuß

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat mit Beschluß vom 25.05.04 die Einbeziehungssatzung OT Niederham 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 Bescheid des Landratsamtes Passau Az: 62-050AS vom 04.08.04 gemäß § 34 Abs. 5 BauGB genehmigt.

6. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde am 10.08.04 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. (Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln)
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 10.08.04


R. Hoenicka 1. Bürgermeister



EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG Nr. 2

für den Ortsteil Niederham

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

Die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 768/4, 768/1 Teilfl. und 769/Teilfl. der Gemarkung Iglbach werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niederham 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.

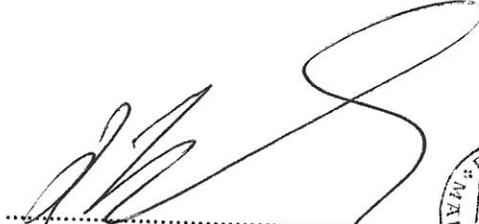
§ 3 Textliche Festsetzungen

Für die einbezogenen Flächen 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



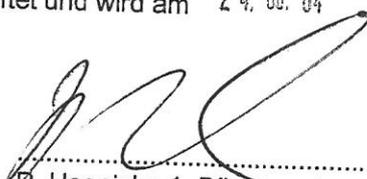
Bekanntmachungsvermerk:

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Niederham (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) wurde am 10.09.04 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 10.09.04 angeheftet und wird am 24.09.04 wieder abgenommen.

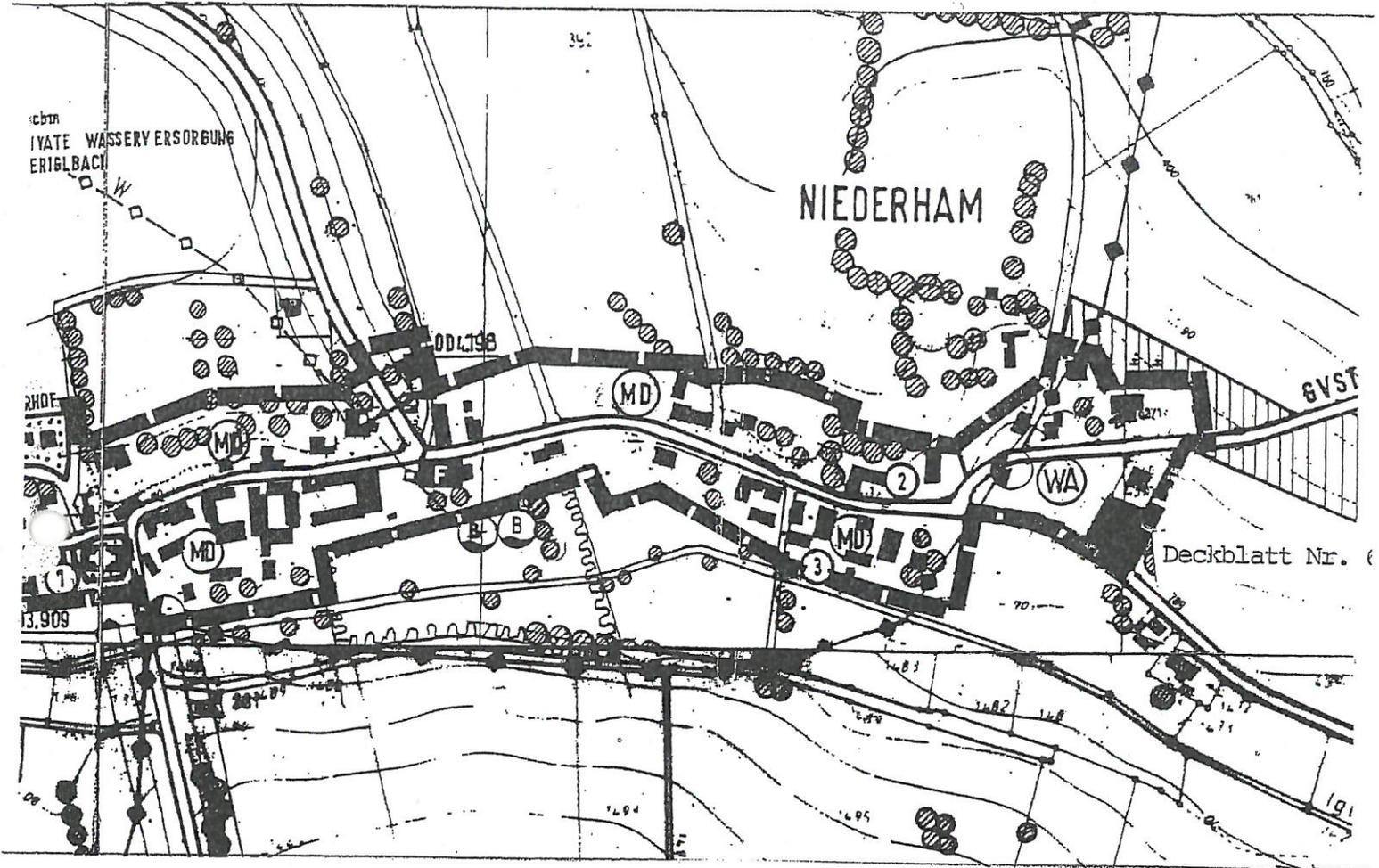
Ortenburg, den 10.09.04


.....
R. Hoenicka 1. Bürgermeister

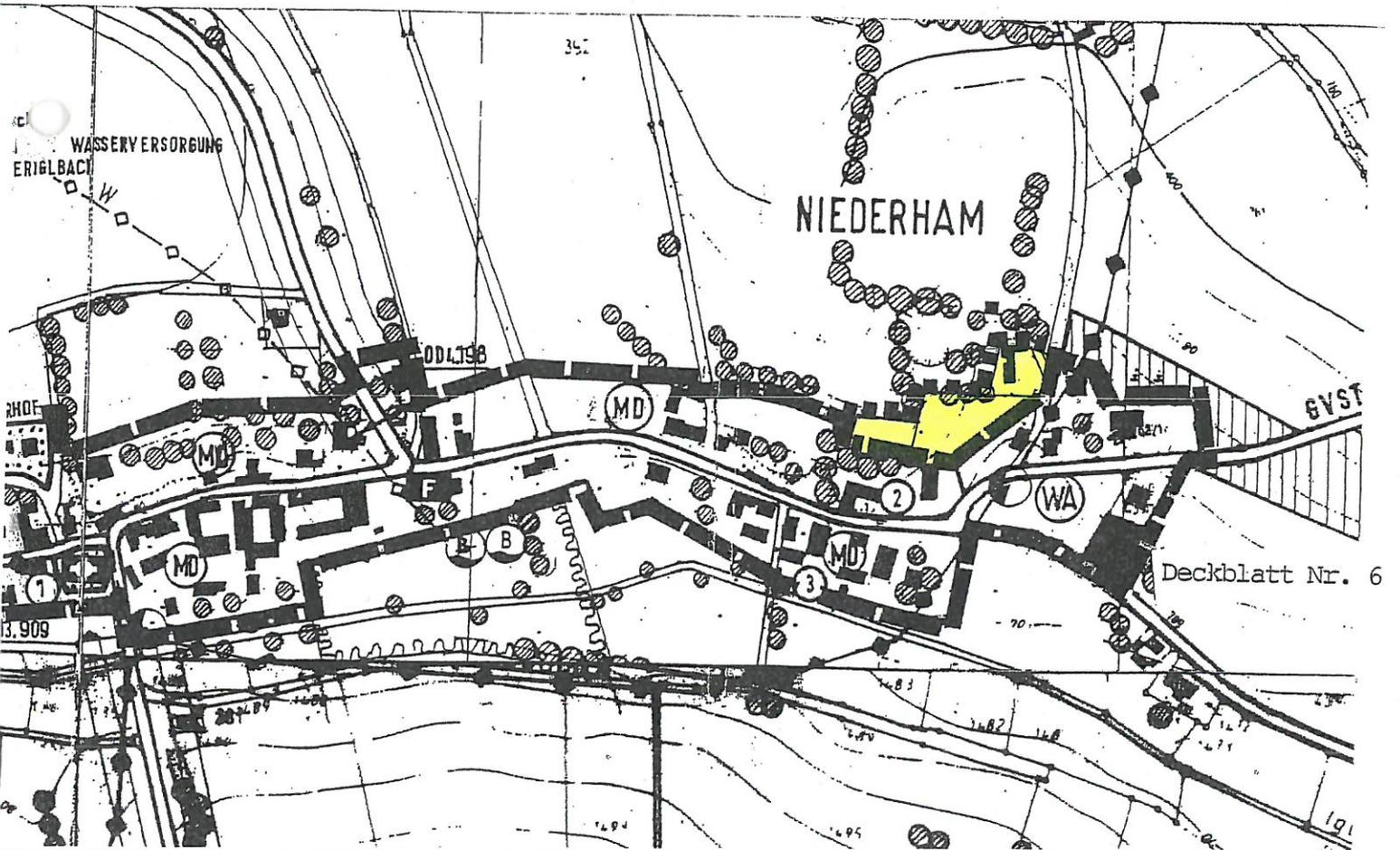


Ortsteil Niederham Bestand

M 1: 5000



Ortsteil Niederham 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 **Wohngebäuden** mit zugehörigen Nebengebäuden 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 und westlichen Grundstücksgrenzen – 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. 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 Niederham geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 768/4 zu schaffen.

Die Gemeinde kann durch Satzung festlegen die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, 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 nördlichen bebauten Rand der Ortschaft Niederham an und es wird damit eine Baulücke zwischen der vorhandenen westlichen und östlichen Bebauung geschlossen.

Durch die geplante Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung soll dieser Randbereich abgerundet und die Geschlossenheit des nördlichen Dorfrandes 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 Gemeindeverbindungsstraße.

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. 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 ^{GBA-}~~Marktrats~~beschluss vom 25.05.04

Ortenburg, den 26.05.04


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 01.03.2004

Änderungsvermerke:

geändert am / Anlaß