

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG UNTERIGLBACH

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

Markt Ortenburg
Landkreis Passau

- VEREINFACHTES VERFAHREN -

1. Aufstellungsbeschuß

Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.07.2008 die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 und § 13 BauGB beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Satzungs-Entwurfs i.d.F. vom 08.09.2008 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2008 bis 27.10.2008
Es wird darauf hingewiesen, dass im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 18.09.2008

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung/Einholung der Stellungnahmen 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 26.09.2008 bis 27.10.2008

4. Satzungsbeschuß

Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat mit Beschluß vom 18.11.2008 die Einbeziehungssatzung "Unteriglbach" i.d.F. vom 08.09.2008 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen/ Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 16. Feb. 2009



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluß der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung wurde am 16. Feb. 2009 gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 16. Feb. 2009



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG

"Unteriglbach"

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

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 421/Teilfläche der Gemarkung Iglbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Unteriglbach" 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. 421/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 16. Feb. 2009



J. Halser

Johann Halser Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluß der Satzung zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Unteriglbach (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) wurde am 16. Feb. 2009 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 16. Feb. 2009 angeheftet und wird am 17. März 2009 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 16. Feb. 2009



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)

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 richtet 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 § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die zu bebauenden Flächen sind zur freien Landschaft hin – also entlang der westlichen und nördlichen 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, farbig hinterlegt)

- - - - -

Geltungsbereich (besteh. Ortsabrundungssatzung bzw. besteh. Bebauungsplan)

4. Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses, Wasserversorgung

4.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und kann abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen werden.

Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung durch zentrale Abwasseranlage ist damit sichergestellt.

4.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) / Bodenversiegelung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. breitflächig zu versickern. Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

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

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen (Grundstückszufahrten/Parkplätze) mit versickerungsfähigen Belägen

darüberhinaus werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken (Zisterne, Regenwassernutzung)
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen

Da der Regenabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

4.3 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an das Leitungsnetz der Wassergewinnungsanlage des örtlichen "Wasserbeschaffungsverbandes Unterirgibach" anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird der Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten/wassersparende Technologien hingewiesen (wie Wasser-Spararmaturen, Spartaste WC-Spülung usw.) sowie Verwendung von Regenwasser (Bewässerung und sonstige Brauchwasserzwecke)

5. 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 der Gemeinde Ortenburg hat beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unteriglbach durch Einbeziehungs-Satzung im Bereich "Am Steinfeld" geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 421/Teilfl. Gemarkung Unteriglbach 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 nördlich an den vorh. bebauten westlichen Ortsrand von Unteriglbach an der Straße "Am Steinfeld" an und nimmt die Flucht der vorh. gegenüberliegenden Bebauung östlich der Straße "Am Steinfeld" auf.

Mit der Einbeziehung wird eine einspringende Ecke der landwirtschaftl. Nutzfläche in den Ortsrand zwischen der vorhandenen südwestlichen und östlichen 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 Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Weil die einzubeziehende Baufläche aus dem Flächennutzungs-Plan entwickelt wird, 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. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Bei der vorgesehenen einzubeziehenden Baufläche handelt es sich um bisher intensiv genutztes Ackerland.

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

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte durch das Architekturbüro

ameres + diewald
dipl inge fh architekten
Am Reutacker 4 94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08549-770 Fax 08549-8714

PLANART

ENTWURF i.d.F. vom 08.09.2008

ENDFERTIGUNG i.d.F. v. 18.11.2008

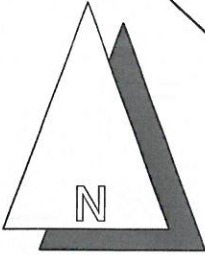
Änderungsvermerke:




geändert am / Anlaß

24.11.2008 Stellungnahmen TöB: WWA, ZAW

EINBEZIEHUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG "UNTERIGLbach"

ENTWURF i.d.F. VOM 08.09.2008
M 1:1000



-  BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
INCL. ERWEITERUNG DURCH DECKBLATT
-  BESTEHENDE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
-  EINBEZIEHUNG

