

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

VEREINFACHTES
VERFAHREN
GEM. § 13 BauGB

- FÖHRENWEG -

DER

GEMEINDE

RATTENBERG



G E M E I N D E
RATTENBERG

L A N D K R E I S
STRAUBING - BOGEN

P L A N F A S S U N G
22 . 08 . 2019

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. PLANLICHE ÜBERSICHT
- II. BEGRÜNDUNG
- III. PLANLICHE DARSTELLUNG
- IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- V. PLANLICHE HINWEISE
- VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G
FÖHRENWEG
D E R
G E M E I N D E
RATTENBERG



LANDKREIS
STRAUBING
-
BOGEN

I. PLANLICHE ÜBERSICHT /GRUNDSTÜCK

BLATT: 1

Geimeinde Rattenberg, Gemarkung Rattenberg
Flur Nr.: 264/1, Föhrenweg 16

1. AUSSCHNITT AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE



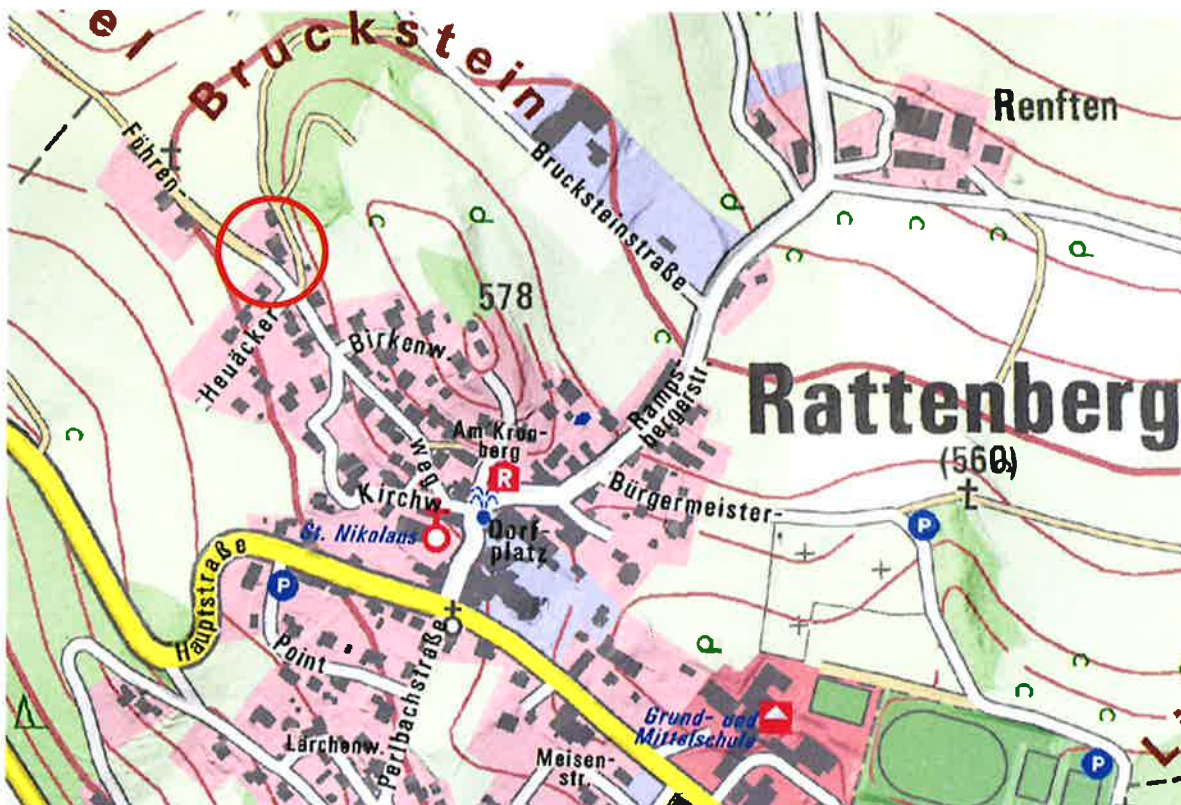
EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG

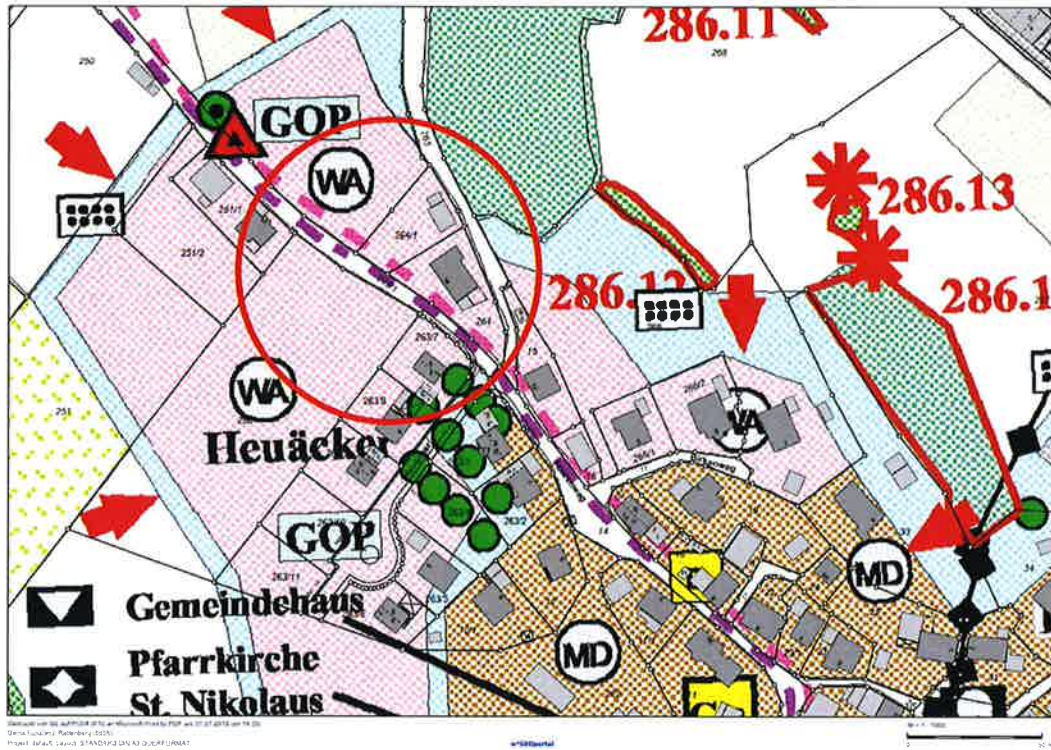
DER

GEMEINDE

RATTENBERG



2. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG
DER

GEMEINDE
RATTENBERG

II. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich der Satzung als Einbeziehungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 + 3 BauGB zu werten.

Die Einbeziehungssatzung soll im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Planungsanlass ist die Schaffung von Bauland nach § 34 Abs. 1 Satz 3a Nr. 1c BauGB, zur Errichtung eines Wohngebäude.

Dazu soll mit gegenständlicher Satzung die bestehende Wohnbebauung des Föhrenweg um eine Wohneinheit erweitert werden. Die einzubeziehenden Fläche ist durch die bauliche Nutzung der umliegenden örtlichen Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mit vorliegender Satzung wird das bestehende Wohngebiet ortsplanerisch abgerundet und für den Ortsrand ein geordneter Abschluss der baulichen Entwicklung vorgesehen.

Die Gemeinde Rattenberg hält hier eine behutsame bauliche Entwicklung für vertretbar, um ortsansässigen Einwohnern eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. ERSCHLIESSUNG

2.1 Straßenerschließung

Die Erschließung der betreffenden Fläche ist bereits vorhanden und durch den bestehenden Föhrenweg gesichert.

2.2 Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich ist an die bestehende öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG
DER

GEMEINDE

RATTENBERG

2.3 Wasserversorgung

Das Satzungsgebiet ist an die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rattenberg angeschlossen.



3. RÄUMLICHE ABGRENZUNG

Das Satzungsgebiet liegt ca. 250m Luftlinie nordwestlich des Ortskerns von Rattenberg, am Ende des Föhrenweg, nordöstlich des Baugebiet „Am Heuäcker“.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauungen begrenzt.

Nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurnummern: 264/1

EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG
DER

GEMEINDE
RATTENBERG

4. NATURSCHUTZ

Die Aufstellung der Satzung soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, demnach kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Die Fläche der geplanten Nutzungsänderung mit Erweiterung zu einer Wohnung wird aktuell als Rasen genutzt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung erwartet.

Um den Eingriff in Natur- und Landschaft möglichst gering zu halten wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt.

III. PLANLICHE DARSTELLUNG

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „ FÖHRENWEG “
der Gemeinde Rattenberg ist nachfolgend dargestellt.



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG

DER

GEMEINDE

RATTENBERG

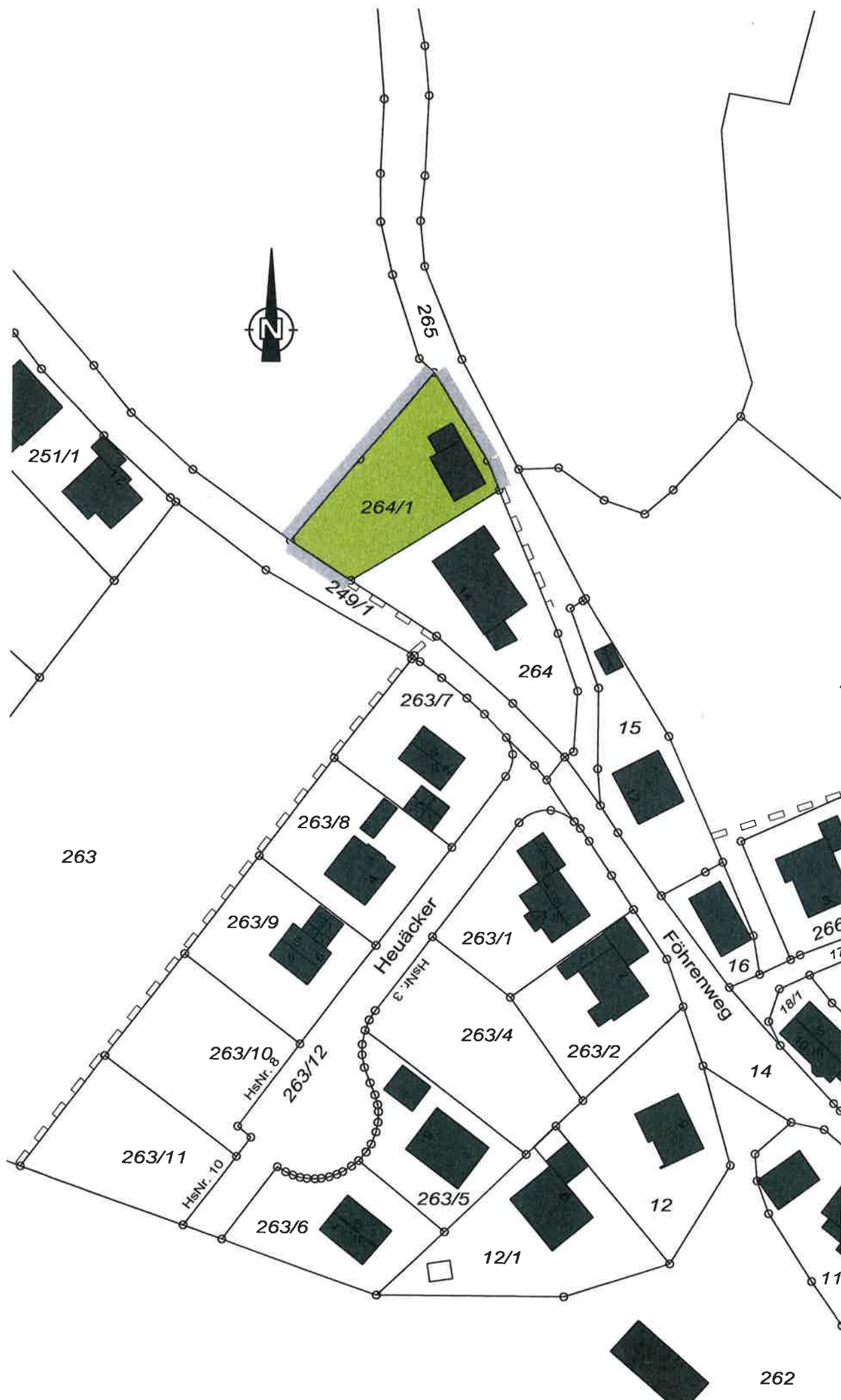


EINBEZIEHUNGS
SATZUNG



FÖHRENWEG
DER

GEMEINDE

RATTENBERG



IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG
DER

GEMEINDE

RATTENBERG

V. PLANLICHE HINWEISE

1.  Grundstücksgrenzen gem. Flurkarte
2.  Flurstück Nummer gem. Flurkarte
3.  empfohlene Baukörperstellung für Haupt- und Nebengebäude
4.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
5.  private Grünfläche

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

Nach § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

GRZ = 0,3 als Höchstgrenze

2. Satzung

der Gemeinde Rattenberg über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Föhrenweg (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 + 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende

SATZUNG

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauter Ortsteil werden gemäß den im beiliegenden Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rattenberg, den
Gemeinde Rattenberg



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG
DER

GEMEINDE

RATTENBERG

VIII. VERFAHRENSVERMERKE

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

BLATT: 9



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einziehungssatzung „Föhrenweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Schröfl

1. Auslegung

Der Entwurf der Einziehungssatzung wurde in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt. Ort und Zeit der 1. Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Schröfl

Die Gemeinde Rattenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einziehungssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Schröfl

Der Satzungsbeschluss zur Einziehungssatzung „Föhrenweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einziehungssatzung „Föhrenweg“ ist damit in Kraft getreten.

Rattenberg, den
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Schröfl

Rattenberg, den 22..08.2019

PLANFASSUNG
VOM 22.08.2019



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG