# Gemeinde Aicha vorm Wald

Hofmarkstraße 2, 94529 Aicha vorm Wald
Tel. 08544/9630-0 - Fax 9630-20


---

## *S A T Z U N G*

***über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils***

## *S C H I L D I N G*

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

**Endausfertigung**

Gemeinde Aicha vorm Wald

Aufgestellt

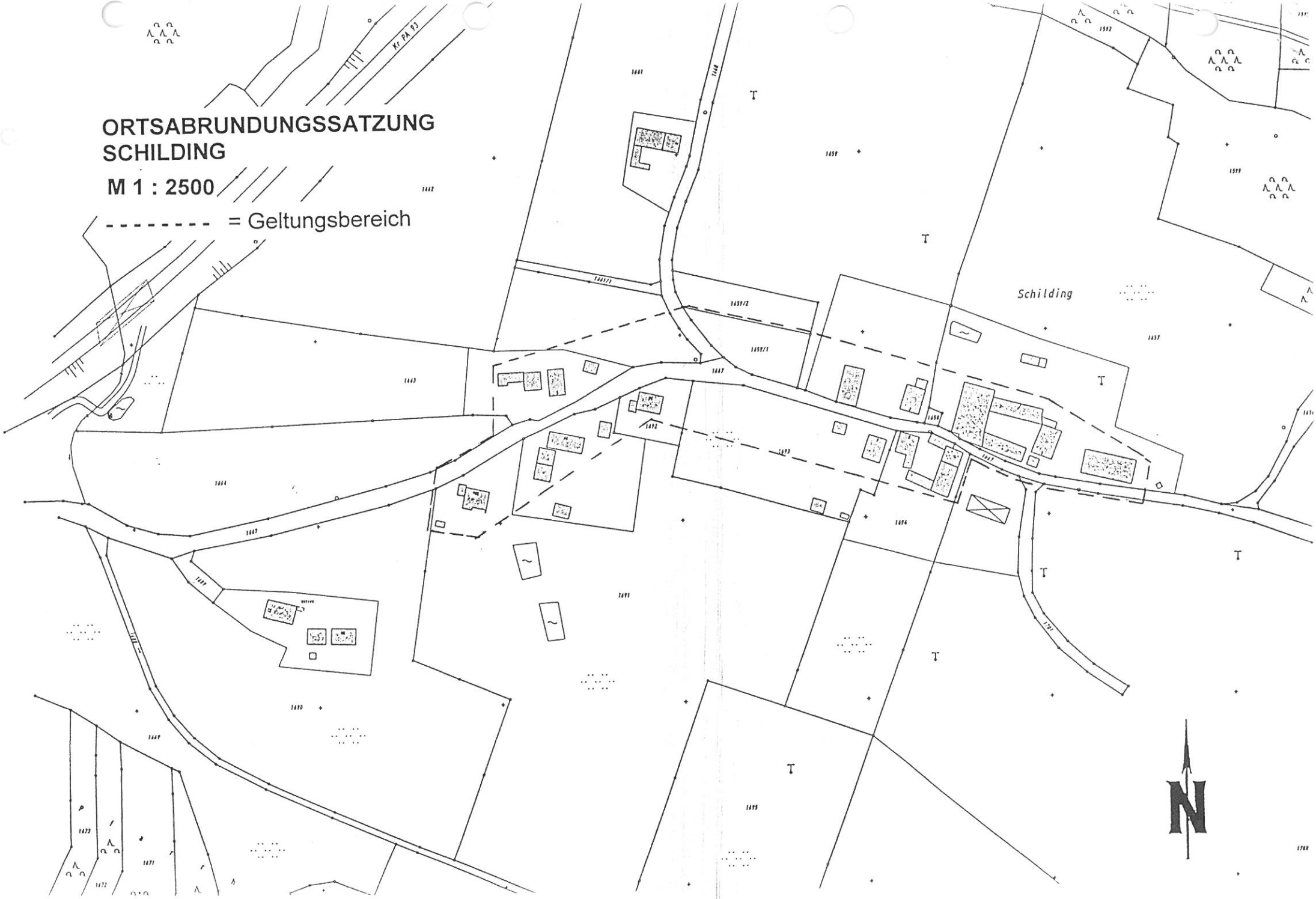
Aicha vorm Wald, 09.04.2001

**Siegfried Bürgermeister**
**1. Bürgermeister**

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHILDING

**M 1 : 2500**

- - - - - - - - = Geltungsbereich



GRENZFESTLEGUNG Schilding Gde. Aicha vorm Wald
§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

---------- Grenze

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHILDING

## GDE. AICHA VORM WALD
## LKR. PASSAU M 1 : 2500

**Aufgestellt,**

**Aicha vorm Wald, ..09.04.2001.....**

**Siegfried Bürgermeister**
**1. Bürgermeister**

## *SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS SCHILDING*

---

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) i.V.m. Art. 23 BayGO i. d. Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) erläßt der Gemeinderat Aicha vorm Wald mit Beschluß vom 05.04.2001 ~~mit Genehmigung des Landratsamtes Passau vom ——~~, Az: ~~——~~, folgende Ortsabrundungssatzung:

### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Ortsbereich Schilding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:2500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### § 3

**Textliche Festsetzungen für die Ortsabrundungssatzung:**

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf neu zu errichtende Gebäude.

1. **Zulässig sind:**

   Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen je Einzelhaus; je Wohnung müssen mindestens zwei Kraftfahrzeug-Stellplätze errichtet werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   EG + DG, d. h.: 1 VG und ein Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf oder UG + EG oder EG + OG

3. Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gebäude darzustellen.

## 4. Bauliche Gestaltung

**4.1** Fällt das Gebäude weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß zu errichten oder ein Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß.

### a) Bauweise EG + DG

Dachform:
Satteldach 28 bis 35 Grad

Dachgauben:
Zulässig nur ab 30 Grad Dachneigung beim Hauptdach als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,5 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 2,0 m betragen.

Firstrichtung:
Zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Kniestock:
Zulässig 1,00 m, ausnahmsweise 1,35 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes (der Kniestock bemißt sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Sockelhöhe:
Maximal 0,30 m

Seitenverhältnis:
Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

### b) Bauweise EG + OG

Dachform:
Satteldach 25 bis 33 Grad

Dachgauben:
Zulässig nur ab 30 Grad Dachneigung beim Hauptdach als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,5 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachsflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 2,0 m betragen.

Firstrichtung:
Zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Kniestock:
Unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,50 m gemessen vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.

Sockelhöhe:
Maximal 0,30 m

Seitenverhältnis:
Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

**4.2** Fällt das Gebäude mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß zu errichten:

**a) Bauweise UG + EG**

Dachform:
Satteldach 25 bis 33 Grad

Dachgauben:
Zulässig nur ab 30 Grad Dachneigung beim Hauptdach als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,5 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 2,0 m betragen.

Firstrichtung:
Zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Kniestock:
Unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,50 m gemessen vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.

Sockelhöhe:
Maximal 0,30 m.

Seitenverhältnis:
Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

## § 4

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE:

### Denkmalschutz

Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt zu melden.

### Energieversorgung OBAG

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektronische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom OBAG Regionalzentrum Eging am See, Tel. (08544) 98 10.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem OBAG Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

### Pflanzmaßnahmen

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist bei Gewächsen, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

**Hinweise zur Bodenversiegelung**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Soweit neue Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze geschaffen werden, sind diese in Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiten Fugen zu erstellen.

**Emmissionsrechtliche Duldung**

Die einzelnen Bauwerber verpflichten sich, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

Aicha vorm Wald, 09.04.2001

**Gemeinde Aicha vorm Wald**

**Siegfried Bürgermeister**
**1. Bürgermeister**

## Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2000 hat der Gemeinderat die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Schilding beschlossen.

Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 21.08.2000 bis 21.09.2000 gegeben.

Aicha vorm Wald, 09.04.2001

Bürgermeister

Bürgermeister, 1. Bgm.

### 2. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Schilding wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 05.04.2001 als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, 09.04.2001

Bürgermeister

Bürgermeister, 1. Bgm.

### 3. BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Ortsabrundungssatzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aicha vorm Wald Nr. 15/01 am 11.04.2001 rechtsverbindlich.

Die Ortsabrundungssatzung mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Aicha vorm Wald während der Dienststunden bereit.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Ortsabrundungssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen der Ortsabrundungssatzung, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde geltend gemacht worden ist (§ 215 BauGB).

Aicha vorm Wald, 12.04.2001

Bürgermeister

Bürgermeister, 1. Bgm.

# BEGRÜNDUNG
# UND ERLÄUTERUNG

**Satzung zur Ortsabrundung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**
**für den Ortsteil S c h i l d i n g**
**Gemeinde Aicha vorm Wald**

**Aufgestellt,**

**Aicha vorm Wald,** 09.04.2001

Bürgermeister

**Siegfried Bürgermeister**
**1. Bürgermeister**

## 1. Lage

Schilding liegt rund 1 km nordöstlich des Ortes Aicha vorm Wald. Der Ort hat ca. 18 Einwohner und ist geprägt durch die Funktionen Wohnen und Landwirtschaft.

## 2. Ziel

Die Gemeinde möchte den Bedarf an Wohnbauflächen durch die gestiegene Nachfrage der einheimischen Bevölkerung decken und durch eine Ortsabrundung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Voraussetzung dafür ist der Erlaß einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sowie die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für Schilding.

## 3. Städtebauliche Situation

Schilding ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bezeichnen, der organisch gewachsen ist. Die rund 7 Hauptgebäude gruppieren sich in Form einer Streusiedlung.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung umfaßt die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke FlNrn. 1657, 1658, 1659, 1659/1, 1660, 1663, 1667, 1691, 1692, 1693, 1694 Gemarkung Aicha vorm Wald.

Die Grundstücke sind durch eine vorhandene Gemeindestraße vollständig erschlossen, eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorhanden, so daß aus erschließungstechnischen Gründen sämtliche Voraussetzungen für eine Bebauung bereits geschaffen sind.

Das südlich abfallende Gelände ist wegen seiner Ost-West-Ausdehnung als Wohnbauland bestens geeignet.

Eine Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schilding ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten anzustreben.

## 4. Durchführung

Die Satzung zur Ortsabrundung und Grenzfestlegung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schilding ist nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB durchzuführen.