

Abrundungssatzung Nr. II und III für die Gemeinde Dörghausen
(Textlicher Teil)
Satzungstext und Präambel
September 1996

I. Präambel

In der Gemeinde Dörghausen gibt es eine rechtskräftige Satzung, über die eindeutig festgelegt wird, für welchen Bereich der § 34 BauGB (Harmonisierungsgebot) anzuwenden ist und damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können. (**Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie **Abgrenzungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Gemeindevertreterversammlung hat sich entschlossen, über eine Abrundungssatzung zwei weitere Grundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.

Nach Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die **Abrundungssatzung** die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in die Satzungsgebiete nach Nr. 1 und 2 zum Zwecke der Abrundung. In die Abrundungssatzung können planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen werden. (§ 9 Abs. 1, 2, 4 BauGB). Von dieser Möglichkeit wird bei vorliegenden Satzungen Gebrauch gemacht.

Das „Abrunden“ schließt die Einbeziehung größerer Bereiche aus; es handelt sich um im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Flächen, die durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung geprägt sind, so daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Bestimmend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 4 Abs. 2 a des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (BauGB-MaßnahmenG) besteht die Möglichkeit, über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des BauGB einzubeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des BauGB festgelegt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Auf dieses Gesetz wird in der vorliegenden Satzung Bezug genommen. Zusätzlich wird hier von der Möglichkeit des Pflanzgebotes und **grünordnerischer Festsetzungen** Gebrauch gemacht.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird dann nach § 34 Abs. 1 und 3 ermittelt.

II. Satzung für die Gemeinde Dörghausen über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs (erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 i.V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21.04.1993 und des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 4 Abs. 2 a und 4 BauGB - MaßnahmenGesetz beschließt die Gemeindeverordnetenversammlung von Dörghausen in ihrer Sitzung am folgende Satzung:

§ 1

Zulässigkeit von Bauvorhaben

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung wird die **Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der **Geltungsbereich** dieser Satzung umfaßt das Gebiet der Gemeinde Dörghausen, welches in dem Plan durch die Abrundungslinie eingegrenzt wird.

(2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

(3) Die Beurteilung bezieht sich auf die **tatsächlich vorhandene Bebauung**.

§ 3

Textliche Festsetzung

Für die unter Bezug auf § 4 Abs. 2 a des BauGB - MaßnahmenG einbezogene Fläche:

(1) Es wird festgelegt, daß ausschließlich dem Wohnen dienende Vorhaben zulässig sind.

(2) Je 200 m² abgerundeter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen.

(3) Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

(4) Pro Eigenheimgrundstück wird zudem die Pflanzung eines hochwachsenden einheimischen Laubbaumes als eine Abpflanzung zur Landschaft vor der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt.

§ 4

Genehmigung von Vorhaben

(1) Der Antrag auf die Genehmigung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist schriftlich über die Gemeinde Dörghausen bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung (durch die höhere Verwaltungsbehörde) in Kraft.