

**Innenbereichssatzung Nr. IV für die Gemeinde Dörghausen  
(Erweiterte Abrundungssatzung nach § 4(2a) BauGB - MaßnahmenG  
(Textlicher Teil)  
Satzungstext und Präambel  
Januar 1997**

## 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 weitere Abrundungssatzung ein zusätzliches Grundstück 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 vorliegender Satzung Gebrauch gemacht.

Das „Abrunden“ schließt die Einbeziehung größerer Bereiche aus; es handelt sich um eine im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Fläche, 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 4 Abs. 2a 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 weiterer **grünordnerischer Festsetzungen** Gebrauch gemacht.

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

## **II. Satzung IV 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 Baugestzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 4 Abs. 2a und 4 BauGB - Maßnahmegesetz beschließt die Gemeindeverordnetenversammlung von Dörghausen in ihrer Sitzung am 18.02.97 folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Zulässigkeit von Bauvorhaben**

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung wird die **Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG** (Zulässigkeit von 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. 2a des BauGB-MaßnahmenG einbezogene Fläche:

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

(2) Je 200 m<sup>2</sup> abgerundeter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen.

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

(4) Für dieses Eigenheimgrundstück wird zudem die einzeilige Pflanzung hochstämmiger Laubbäume, beidseitig ergänzt durch die Anlage einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen, als eine Abpflanzung zur Landschaft an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt (siehe Textl. Erläuterungen).

(5) Es sind Schallschutzfenster einzuordnen sowie ein schallschutzgerechter Grundriß vorzusehen.

**§ 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**

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