

# DECKBLATT NR. 2 BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG " GE DORFBACH - SÜD "

**MARKT ORTENBURG  
LANDKREIS PASSAU**

**VEREINFACHTES VERFAHREN**

**ENDFASSUNG**

## **1. Änderungsbeschuß**

Der Grundstücks- und Bauausschuß Markt Ortenburg hat in der Sitzung vom 20.11.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet DORFBACH-Süd" im Vereinfachten Verfahren durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde am **11.02.08** ortsüblich bekanntgemacht.

## **2. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Den Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung Deckbl. Nr. 2 i.d.F. vom 18.12.2007 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Deckblatt Nr. 2 i.d.F. vom 18.12.2007 wurde mit Begründung in der Zeit vom **19.02.08** bis **18.03.08** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

Ebenso wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **4. Satzung**

**Grundstücks- u. Bauausschusses**  
Der Markt Ortenburg hat mit Beschluß des ~~Marktrates~~ vom **15.04.08** das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 i.d.F. vom 18.12.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Ortenburg, den **16.04.08**

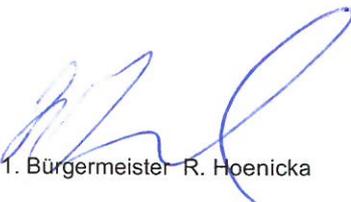
  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

## **5. Inkrafttreten**

Der Beschluß des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 wurde am **17.04.08** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 ist damit rechtsverbindlich.



Ortenburg, den **16.04.08**

  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

## PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13 BauGB (Baugesetzbuch) ,
- Art. 23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern),
- Art. 91 [alt] bzw. Art. 81 [neu] BayBO (Bayerische Bauordnung) und
- der BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

dieses Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 als Satzung.

### § 1

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" i.d.F. vom \_\_\_\_\_ wird als Satzung beschlossen.

### § 2

Die Lagepläne mit Darstellung des Bestandes und der Änderung sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ortenburg, den 18.04.08

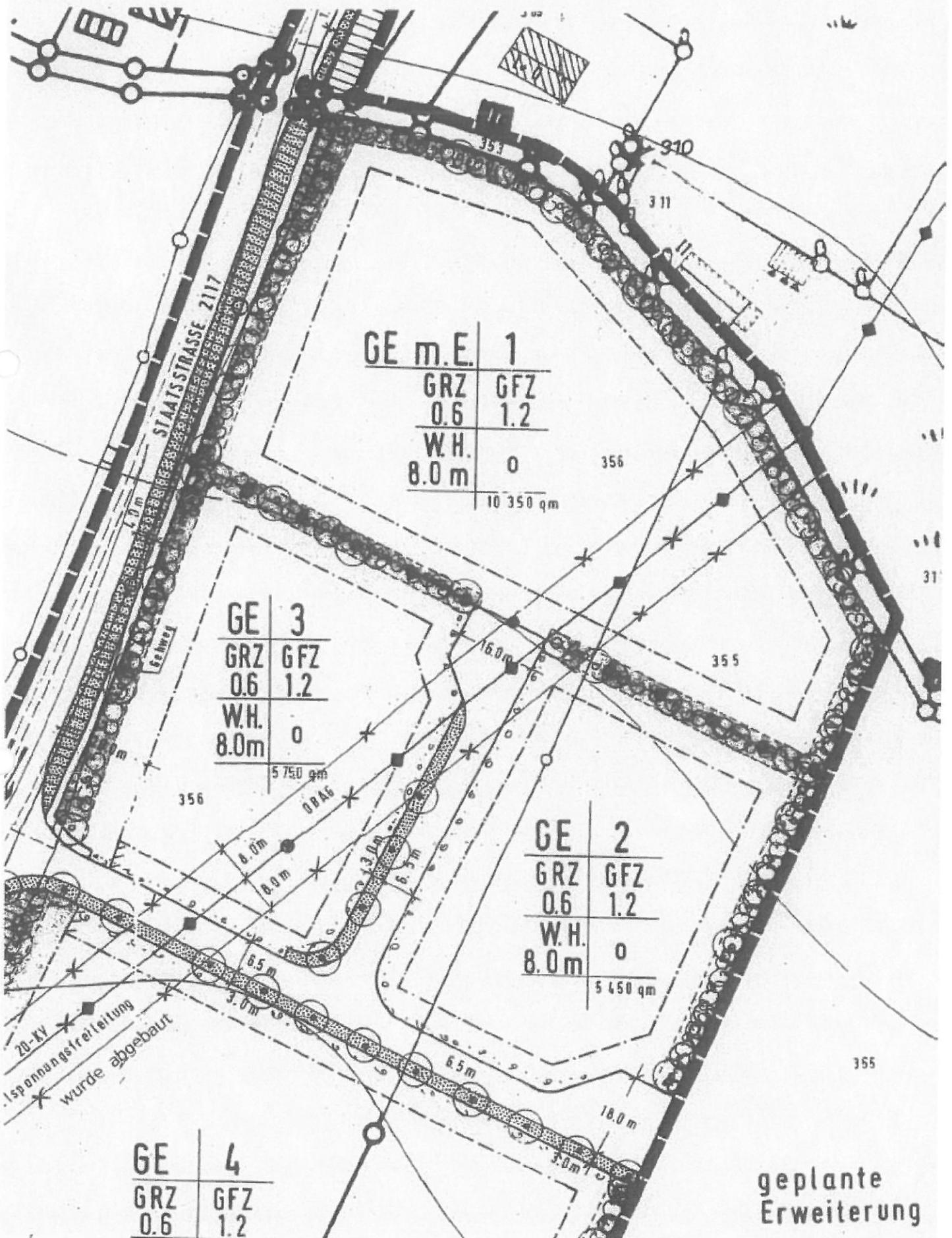
1. Bürgermeister R. Hoenicka

**PLANART: BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG** i.d.F. vom 18.12.2007  
**"GEWERBEGEBIET DORFBACH SÜD " DECKBLATT Nr. 2**

---

Ausarbeitung durch ameres + diewald  
architekten – dipl. inge fh  
am reutacker 4 94474 vilshofen  
tel 08549-770 fax 08549-8714





## TEXTLICHE und PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Nummerierung gem. Planzeichenverordnung 1990)

Die textlichen und planlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet DORFBACH-SÜD" gelten auch vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung des Deckblattes Nr. 2

Darüber hinaus wird ergänzend zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes folgendes festgesetzt, mit Zeichenerklärung zu den textlichen und planlichen Festsetzungen (auch nachrichtlich aus besteh. Beb-Plan):

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
  - 1.3.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - GEmE Gewerbegebiet mit Einschränkung (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe)
  
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - 2.1 GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
  - 2.5 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 2.8 WH 8,0 m Wandhöhe als Höchstmaß
  
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
  - 3.1 o offene Bauweise, mit max. 50 m Längenbeschränkung
  - 3.3 abw abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung der Baukörper
  - 3.5  Baugrenze
  
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1  Straßenverkehrsflächen  
besteh. Straße
  -  neue Straße, Wendeplatte
  - 6.2  Straßenbegrenzungslinie
  - 6.4  Ein- / Ausfahrten
  
- 9. Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9.1  öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
  - 9.2  private Grünflächen
  - 9.3  private Grünflächen zur Randeingrünung  
Ortsränder mind. T = 5,0 m  
Parzellenränder je mind. T = 2,5 m
  
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 1a im Sinne § 1a Abs.3 BauGB)
  - 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  -  Anpflanzen von Bäumen (gem. Pflanzliste besteh. Beb-Plan)
  -  Anpflanzen von Sträuchern (gem. Pflanzliste besteh. Beb-Plan)
  
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Beb.-Planes
  - 15.13.1  Grenze des Geltungsbereiches des BP-Deckblattes Nr. 2
  - 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## **BEGRÜNDUNG und ERLÄUTERUNG**

---

zum Deckblatt Nr. 2 der Änderung des Bebauungsplanes "GE DORFBACH-SÜD" Markt Ortenburg

### **1. Allgemeines:**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" ist am 29.04.1991 mit der Bekanntmachung inkraftgetreten. Der Grundstücks- und Bauausschuß des Marktes Ortenburg hat beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" durch Deckblatt Nr. 2 in einem Teilbereich zu ändern.

### **2. Anlaß und Gründe für die Änderung :**

#### **2.1. Anlaß zur Änderung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll die vorh. Wendepalte der öffentl. Zufahrts-Straße vergrößert werden.

Auf Flur-Nr. 356/12 Gemarkung Dorfbach sollen auf Wunsch des Grundstückseigentümers/Betriebsinhabers die Baugrenzen für erforderliche Betriebserweiterungen ausgeweitet werden und eine abweichende Bauweise zulässig sein.

#### **2.2. Begründung**

Die vorh. Wendepalte mit 16 m Breite ist den heutigen Anforderungen des Straßen-Schwerlastverkehrs für Entsorgung mit Müllfahrzeugen, Brandbekämpfung durch Feuerwehrfahrzeuge und Zulieferung der ansässigen Firmen mit größeren Lkw und Sattelzügen nicht mehr gewachsen, sodass aus betrieblichen und verkehrssicherheits-technischen Gründen eine Vergrößerung der Wendepalte unbedingt erforderlich ist.

Für dringend erforderliche betriebsbedingte Erweiterungen ist eine verträgliche Ausweitung der vorh. Baugrenzen in Teilbereichen bis zu den besteh. festgesetzten Ortsrandeingrünungen vertretbar, da die Grundzüge der ursprünglichen Planung dadurch nicht wesentlich berührt werden.

Auf die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der ursprünglich ausgewiesenen Baufelder (1-3) und untereinander soll aus Gründen nachträglicher kleinteiliger Parzellierungen und besserer Grundstücksausnutzung verzichtet werden; Deshalb sollen im GE durch eine abweichende Bauweise auch Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sein. Die einzuhaltenen Grenzabstände / Abstandsflächen zum Baugebietsrand bzw. zu benachbarten Parzellierungen sind jedoch nach den Vorschriften des Art. 6 der BayBO einzuhalten.

Die beabsichtigte Änderung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### **3. Festsetzungen und Verfahren**

Die planlichen und textlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" gelten auch vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung des Deckblattes Nr. 2

Da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aus obigen Gründen ist es aber erforderlich, diesen betroffenen Planungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" durch Deckblatt zu ändern. Dies geschieht mit diesem Deckblatt Nr. 2, worin der Änderungsbereich entsprechend gekennzeichnet und dargestellt ist.

### **4. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da es sich bei der Bebauungsplan-Änderung um ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, wird von einer Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB abgesehen.

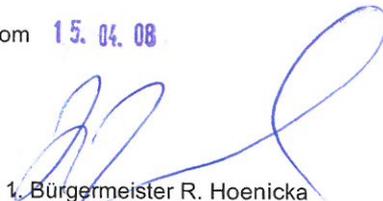
Größere Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden, die über das normale Ausmaß und Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes hinausgehen, da das GE bereits fast vollständig bebaut ist und nur geringfügige Erweiterungen des Bestandes - innerhalb der ohnehin festgesetzten zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung durch die entsprechenden Grund- und Geschoßflächenzahlen - zu erwarten sind.

Insbesondere bleiben die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung unangetastet. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaftsbild, die durch die geplante unabdingbare Vergrößerung der Erschließungsstraße im Bereich der Wendepalte und der Ausweitung der Baugrenzen in Teilbereichen und der damit verbundenen Versiegelung verursacht werden, werden nach dem Eingriff durch die getroffenen grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen gemindert und ausgeglichen und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet.

(wie Ergänzung der teils schon besteh. Pflanzstreifen sowie zusätzl. neu festgesetzte Eingrünungen zwischen den Parzellen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

gebilligt mit Beschluß des Grundstücks- und Bauausschuß Markt Ortenburg vom 15. 04. 08

Ortenburg, den 16. 04. 08

  
1. Bürgermeister R. Hoenicka