

# BEBAUUNGSPLAN „PASSAUER STRASSE - FLUR 917“ ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT Nr. 2

Gemeinde 94496 Ortenburg

Landkreis Passau

VEREINFACHTES VERFAHREN

Endfassung vom 20.03.2018

## 1. Aufstellungs-/Änderungs-/Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt.

Von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 05.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.07.17 wurde mit

Begründung in der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am

05.10.2017 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den aufgezeigten Änderungen des Deckblatts vorgebracht werden können.

## 3. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum

Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.07.17 in der Zeit vom

13.10.2017 bis 13.11.2017 beteiligt.

## 4. Satzung

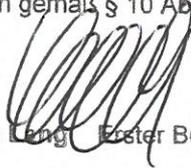
Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss vom 20.03.2018 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan

i.d.F. vom 20.03.18 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und

Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 21.03.2018



 Stefan Leng, Erster Bürgermeister

## 5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan wurde am 10. JULI 2018 gemäß § 10 Abs. 3

BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem

Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr. 1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 09. JULI 2018



 Stefan Leng, Erster Bürgermeister

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

**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. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) und
- Der BauNVO (Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke)

dieses Deckblatt als Satzung.

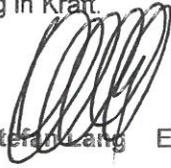
§ 1 Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Passauer Straße - Flur 917“ i.d.F. vom 20.03.18 wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Der Lageplan (S.6) mit Darstellung des Bestandes und der Änderung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 21.03.2018



 Stefan Lang Erster Bürgermeister

---

**Bearbeitungsvermerk:** Die Anfertigung des Deckblattes zum Bebauungsplan mit Begründung erfolgte durch

Dipl.- Ing. (FH) Karl Jarosch  
Passauer Straße 15  
94496 Ortenburg  
Tel.: 08542 417491, Mobiltel.: 0171 3003144  
e-mail: ing.jarosch@gmx.de

Eingetragen in der Liste  
der Ingenieurkammer - Bau  
Nr. 50781 Bauvorlageberechtigung  
Nr. 60048 Nachweis Standsicherheit

---

**PLANART:** **BEBAUUNGSPLAN „PASSAUER STRASSE - FLUR 917“ – Deckblatt Nr. 2**

ENTWURF i.d.F vom 22.07.2017

ENDAUSFERTIGUNG i.d.F. vom 20.03.2018

**Änderungsvermerke:**

Geändert/erg. <u>20.03.2018</u>	Anlass Abwägung/rechtliche Würdigung zur Stellungnahme Landratsamt zum vereinfachten Verfahren: Ergänzung der Begründung
------------------------------------	--

Bebauungsplan „Passauer Straße - Flur 917“

Markt Ortenburg  
2. Änderung  
Deckblatt Nr. 2  
Landkreis Passau

---

### **1. Anlass und Begründung**

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortsmitte von Ortenburg.

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplans gibt ein eingereichtes Baugesuch. Hierbei hat sich herausgestellt, dass sich die Bebauung innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen, den vorgeschriebenen Höhenlagen und einigen weiteren Festsetzungen nicht realisieren lässt.

Im Norden und Nordwesten des Baugebiets sind die Baugrenzen sehr eng angesetzt. Auf Grund der starken Hanglage des Baugebiets und den hohen dicht stehenden Baumbeständen an den Nachbargrundstücken lassen sich Zufahrten zur vorgesehenen Tiefgarage nur durch erhebliche und aufwändige Erdbewegungen realisieren. Dies würde zu einer nicht beabsichtigten Härte gegenüber den Bauwerbern führen und die Topografie des Baugebiets verändern.

Um die individuelle Gestaltung der Häuser und der grundsätzlich hoch angesiedelten und garantierten Handlungsfreiheit und dem Recht der informationellen Selbstbestimmung im Sinne der Art. 2 und 5 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland nicht einzuschränken und den gegenseitigen nachbarlichen Interessen entgegen zu kommen wird der Bebauungsplan geändert. Insbesondere wird ein größerer Gestaltungsspielraum durch die Vergrößerung und Neufestlegung der Baugrenzen hergestellt. Damit werden u.a. auch Ziele des § 1 BauGB „nachhaltige städtebauliche Entwicklung ...“ und Belange des Umweltschutzes wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Flur Nr. 917 und 917/15, Gemarkung Ortenburg.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung erfolgt vom Markt Ortenburg im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### **2. Auswahl des Plangebietes**

Als Planungsgebiet wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Passauer Straße – Flur 917“ ausgewählt.

### **3. Städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortszentrums von Ortenburg entlang der Passauer Straße an einem Südhang.

Bebauungsplan „Passauer Straße - Flur 917“

Markt Ortenburg  
2. Änderung  
Deckblatt Nr. 2  
Landkreis Passau

---

#### 4. Durchgeführte Änderungen und Festsetzungen

##### A) **Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **Überbaubare Grundstücksfläche:**

###### Neu festgesetzt wird:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden neue Festlegungen der Baugrenzen getroffen (Planbeilage M = 1:1000, S.6).

###### **Zu Ziffer 2.1** Schema der Nutzungsschablone:

###### Neu festgesetzt wird:

Die Nutzungsschablone ist weiterhin gültig.  
Für Flur Nr. 917 + 917/15 entfällt jedoch die im Bebauungsplan in der Nutzungstabelle angegebene Beschränkung und Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten (WE).

###### **Zu Ziffer 2.4** Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße (WA + MI)

Der letzte Absatz der Ziffer 2.4 entfällt für die Flur Nr. 917 und Flur Nr. 917/15.

###### Neu festgesetzt wird:

Die im Bebauungsplan in den Gebäude- bzw. den Geländeschnitten angegebenen Höhenkoten ü.NN, die als Obergrenzen für die Lage des Erdgeschoßes der Gebäude zu verstehen sind, entfallen für die Flur Nr. 917 und Flur Nr. 917/15.

Für die Flur Nr. 917 und Flur Nr. 917/15 ist für alle Gebäude als verbindliche Höhenkote, die als Obergrenze für die Lage des Erdgeschoß - Fußbodens zu verstehen ist, die Höhe OK FFB EG = 374,50 ü.NN, einzuhalten. Niedriger angeordnete Koten für das Erdgeschoß sind zulässig.

Die im Bebauungsplan auf Flur Nr. 917 zwingend festgesetzte Nutzung „Gaststätte/Hotel“ entfällt.

Dachform: Satteldach, (Dachneigung 30° - 45°, Dachüberstand traufseitig und am Ortgang maximal 0,75 m).

Dachdeckung: Ziegelrot bis dunkelbraun, anthrazit

Bebauungsplan „Passauer Straße - Flur 917“

Markt Ortenburg  
2. Änderung  
Deckblatt Nr. 2  
Landkreis Passau

---

Zwerchgiebel: Auch am Gebäude zulässig, (nicht nur zur Betonung des Eingangs oder Treppenhauses). Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss in diesem Fall mind. 30° betragen. Der Zwerchgiebel darf maximal 1,20 m aus der Hauptfassade hervortreten und höchstens 4,0 m breit sein.

**B) Garagen, Nebengebäude und offene PKW-Stellplätze**

**Zu Ziffer 3.1** Zulässigkeiten  
Die Ziffer 3.1 entfällt.

Neu festgesetzt wird:

Garagen können sowohl als Tiefgaragen als auch als oberirdische Einzelgaragen,- auch als Fertigteilgaragen-, ausgebildet werden. Die Dächer der Garagen können als Flachdachkonstruktionen, mit begehbare leicht geneigter oder begrünter Dachfläche ausgeführt werden. Dachpappen als Dachhaut sind zulässig.

**C) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**

**Zu Ziffer 6.** Verkehrsflächen

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich



**D) In allen übrigen Bereichen behalten der Bebauungsplan „Passauer Str. Flur 917,, Markt Ortenburg, Landkreis Passau und die 1. Änderung zum Bebauungsplan ihre Gültigkeit.**

**E) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Aus den vorstehenden Änderungen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Damit sind auch über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich hinaus, keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

