

*erf. mit d*

**Begründung und Erläuterung**

**zum BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Wohngebiet  
Erweiterung Sattlerberg**

**BEBPLAN\_15.09.2016 Endfertigung  
130/15B**

**der Gemeinde**

**Markt Ortenburg**

**Lkrs. Passau**

**Reg. Bezirk Niederbayern**

Bearbeitung Grünordnung/  
Eingriffsregelung

Landschaft + Plan \* Passau  
Landschaftsarchitekt  
Thomas Hermann

Am Burgberg 17  
94127 Neuburg a. Inn  
Tel: 08507 / 922053  
Fax: 08507 / 922054

Aufgestellt:  
Vilshofen, den  
Vorentwurf 19.04.2016  
Entwurf 01.08.2016  
Endfertigung 15.09.2016

Architekturbüro Ott  
in Bürogemeinschaft  
Tilman Johs. Ott Architekt BDA  
Christine Ott Architektin  
Bürg 1  
94474 Vilshofen  
Tel: 08541 / 96111  
Fax: 08541 / 961122

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensblatt
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1 : 25 000  
L 7445 Ortenburg
3. Ausschnitt aus dem zur Genehmigung vorgelegten  
Flächennutzungsplan M 1 : 5 000
4. Anlaß zur Aufstellung
5. Raumordnung und Landesplanung
6. Kommunale Entwicklungsplanung
7. Flächennutzungsplan
8. Bestandsaufnahme und Bewertung
9. Planungen und Gegebenheiten
10. Städtebauliche Zielsetzung
11. Umweltbericht zu Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
„WA Sattlerberg“
12. Kosten und Finanzierung
13. Nachfolgelasten
14. Voraussichtliche Auswirkungen
15. Textliche Festsetzungen
16. Zeichenerklärung für die Planliche Festsetzungen
17. Zeichenerklärung für die Planliche Hinweise

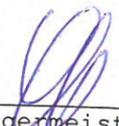
1. VERFAHRENSBLATT

B E B A U U N G S P L A N    W A E R W E I T E R U N G S A T T L E R B E R G  
mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

G E M E I N D E                    M A R K T O R T E N B U R G

Aufstellungsbeschluss	19.11.2015
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	02.05.2016-10.06.2016
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	02.05.2016-10.06.2016
Abwägung / Billigung	23.06.2016
Auslegungsbeschluss	23.06.2016
Auslegung § 3 Abs. 2	10.08.2016-12.09.2016
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	10.08.2016-12.09.2016
Abwägung	15.09.2016
Satzungsbeschluss	15.09.2016

Markt Ortenburg, den 24. OKT. 2016

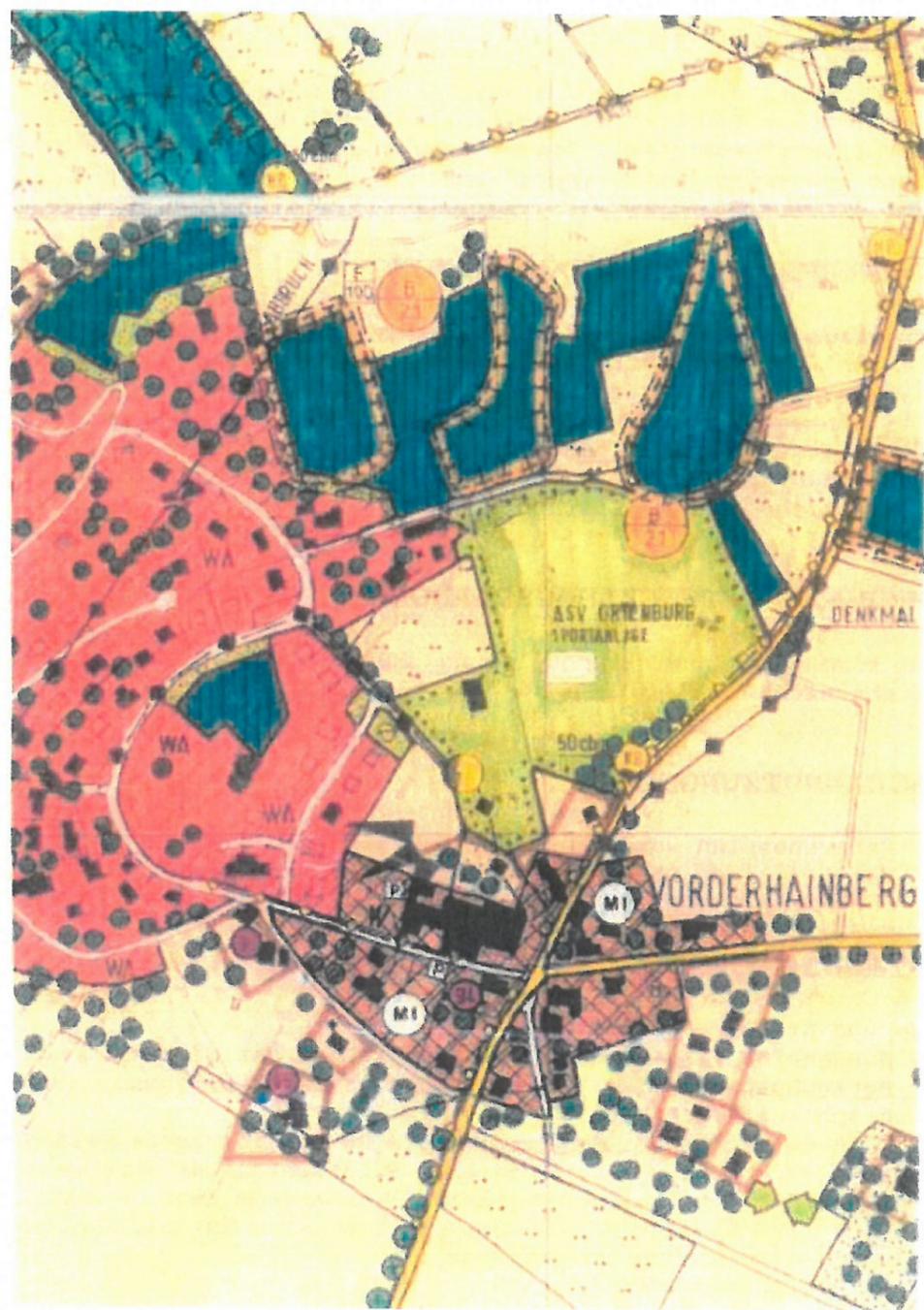
  
1. Bürgermeister  
Stefan Lang

ortsüblich bekannt gemacht am 24. OKT. 2016  
durch Anschlag an der Amtstafel.  
Abgenommen am 24. NOV. 2016

Markt Ortenburg, 24. OKT. 2016  
  
1. Bürgermeister  
Stefan Lang



3. AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
M 1 : 5 000  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN vom 09.03.1995



#### **4. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG**

Der Markt Ortenburg verfügt derzeit nur mehr über wenige freie Baugrundstücke für Wohnbebauung. Der Markt Ortenburg verfolgt das Konzept zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Umfeld des Ortskerns um Ortenburg und trägt zur Deckung des Bedarfs bei. Eine kleine Baugebietslösung in unterschiedlichen Ortsteilen deckt die Nachfragen junger Familien und Zuzügler Gebietsnah ab.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau, wurde als sinnvolle Erweiterung der gemeindlichen Wohnbebauung der "Sattlerberg" ermittelt. Dieser Bebauungsbereich schließt an das Baugebiet "Sattlerberg" an.

#### **5. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Zielsetzungen der Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen. Der Grundsatz des „Flächensparens“ wurde im Zuge der Planung berücksichtigt. Eine dichtere Bauweise ist aus topografischen Gründen nicht sinnvoll. Zudem sprechen auch landschaftspflegerische Aspekte gegen eine „kleinteiligere“ Parzellierung (u.a. erhaltenswürdige Feldgehölze am südwestlichen, westlichen und nordwestlichen Baugebietsrand).

#### **6. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG**

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

#### **7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ortenburg vom 09.03.1995 entwickelt.

#### **8. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

##### 8.1 Lage und Größe

Das Wohngebiet liegt etwa 800 m südöstlich des Marktes.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 0,94 ha.

##### 8.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände ist topographisch bewegt. Um qualifizierte Geländevorgaben zu ermöglichen, wurde eine Geländeaufnahme durchgeführt.

##### 8.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz.

Im Norden grenzt eine Waldfläche an, ansonsten ist das Wohngebiet von weiteren Wohngebieten umschlossen.

##### 8.4 Grundstückeigentumsverhältnisse

Die Grundstücke (Fl.-Nr. 830) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im gemeindlichen Eigentum.

## 9. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

- 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
GRZ 0,3      GFZ 0,6
- 9.2 Gemeinbedarf  
entfällt
- 9.3 Sport- und Spielanlagen  
entfällt
- 9.4 Sondernutzungen  
entfällt
- 9.5 Verkehr
- 9.5.1 Überörtlicher Verkehr  
entfällt
- 9.5.2 Örtlicher Verkehr  
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Weiterführen einer Erschließungsstraße zu den bestehenden Baugebieten.
- 9.5.3 Schienenverkehr  
entfällt
- 9.5.4 Personennahverkehr  
Es besteht eine öffentliche Buslinie Passau-Vilshofen-Deggendorf. Diese Buslinie fährt den Kern des Marktes an.
- 9.6. Versorgung
- 9.6.1 Trink- und Brauchwasser  
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt.
- 9.6.2 Löschwasser  
Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz abgedeckt. Die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 311 sind zu beachten.
- 9.6.3 Elektroversorgung  
Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Bayernwerk AG und ist gesichert. Hierzu wird ein Ortsnetz Hauptkabel zwischen Parzelle 4 und 5 verlegt.
- 9.6.4 Gasversorgung  
Die Versorgung wird durch die Energienetz Bayern GmbH gesichert.
- 9.6.5 Fernwärme  
entfällt
- 9.6.6 Telekommunikation, Breitband  
Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.
- 9.7. Entsorgung
- 9.7.1 Abwasserbeseitigung  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.  
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem zwischengeschalteten Rückhaltebehälter erfolgt gedrosselt in die bestehende RW-Kanalisation B DN300 in der Ortsstraße Kreppe, Fl.-Nr.: 830/4 (Revisionschacht KRE0040R, in unmittelbarer Nähe zum Behälter). Der RW-Kanal mündet an der Einleitungsstelle E26 in die Wolfach.

9.7.2 Wasserentsorgung, Wasserrückhaltung

Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird den Bauherren empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken (ohne Gefahr für die Unterlieger) selbst zu versickern sowie Regenwasserzisternen einzubauen.

Ebenfalls um den Wasserrückhalt bzw. die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu fördern und die Versiegelung des Bodens zu mindern, sollen die privaten Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.

9.7.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt. Die Sackstraße kann nicht durch 3-achsige Müllsammelfahrzeuge befahren werden. Demzufolge sind die Abfallbehälter an der Einmündung zur Sackstraße bereitzustellen. Hierzu wird ein geeigneter Sammelstellplatz an der Ortstraße Sattlerberg (Ostgrenze Flurstück 241/4, Anwesen Sattlerberg 1) geschaffen und gekennzeichnet.

9.8. Grünflächen

Werden qualifiziert beplant.

9.9. Wasserwirtschaft

9.9.1 Wasserflächen  
entfällt

9.9.2 Hochwasser  
entfällt

9.9.3 Grundwasser  
entfällt

9.9.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

9.9.5 Wasserversorgung

Sichergestellt durch die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Ortenburg (siehe auch 9.6.1).

9.10. Landwirtschaft und Wald

9.10.1 Landwirtschaft

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange steht der vorgesehenen Gebietserschließung sicher nichts im Wege. Eine entsprechende notwendige Eingrünung ist vorgesehen.

9.10.2 Wald

Siehe Textliche Festsetzungen 0.4.8.

9.11. Umweltschutz

Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.12. Natur- und Landschaftsschutz

siehe Umweltbericht

9.13. Aufschüttungen / Abgrabungen

Werden, soweit notwendig, in den textlichen Festsetzungen geregelt.

9.14. Denkmalschutz

Entfällt

## 10. UMWELTBERICHT ZUR ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS „WA SATTLERBERG“

Landschaft + Plan + Passau, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann, Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn  
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 0 85 07/92 20 54

### Umweltbericht zur Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Sattlerberg“, Markt Ortenburg

#### 1 Einleitung

##### 1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Marktgemeinde Ortenburg plant eine Vergrößerung des bestehenden Wohngebietes Sattlerberg, da nur mehr wenige Wohnbaugrundstücke im Gemeindebereich angeboten werden können.

Gegenstand der Änderung ist die Festsetzung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf der noch landwirtschaftlich genutzten Fläche der Flur Nr. 830 Gmkg. Ortenburg. Die geplante Erweiterung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als allgemeines Wohngebiet enthalten. Außerdem ist die Fläche Teilbereich einer seit dem 09.03.1995 rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung, so dass faktisch bereits Baurecht besteht.

Ziel der Planung ist es, ortskernnah für junge Familien und Zuzügler Wohnbaugrund anbieten zu können. Insgesamt verfolgt die Gemeinde das Ziel, in den Ortsteilen möglichst in Lückenschluss kleinere Baugebiete zu entwickeln, um dem Bedarf nach Wohnbauland nachzukommen.

Vorgesehen sind 8 Bauparzellen und eine Erschließungsstraße mit Wendehammer. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Zulässig sind nur 2-geschossige Einzelhäuser mit gleichseitig geneigten Dächern als Sattel- Walm- u. Zeltdach sowie Pultdächer. Im stark geneigten Gelände ist in Hangbauweise ein Erd- und Untergeschoß auszubilden. Die max. Wandhöhe beträgt bergseits 5,5 m, talseits 6,7 m. Stützmauern sind aufgrund der Topographie zulässig, max. bis zu einer Höhe von 1,0 m. Außerdem werden Festsetzungen zur Baumfallgrenze, zur Grünordnung und zum Artenschutz getroffen. Die genauen Festsetzungen können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.440 m<sup>2</sup>.

Nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Außerdem werden notwendige Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen behandelt.

## 1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

### § 1 Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Gemäß § 1a (2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung geprüft, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt und landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Dem Ziel der Innenverdichtung vor Außenentwicklung wird entsprochen. Das künftige Wohngebiet befindet sich inmitten weiterer Wohnbebauung, nur im Norden grenzt Wald an, zudem liegt bereits seit 1995 faktisch Baurecht aufgrund der rechtsverbindlichen Satzung vor. Die landwirtschaftliche genutzte Fläche wurde jedoch bis dato von den Eigentümern nicht verkauft und steht erst jetzt zur Verfügung. Für die von der Gemeinde beabsichtigte Wohngebietsentwicklung ist es unumgänglich, die landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünlandbrache) in Anspruch zu nehmen. Es handelt sich um eine mäßig große Fläche in einer Insellage inmitten von Wohngebieten, für die nun künftig die landwirtschaftlichen Immissionen entfallen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung wie eine geringe Grundflächenzahl (0,3) und wasser-durchlässige Beläge für Parkplätze sowie zum schonenden Umgang mit dem Oberboden getroffen.

### Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Diese Vorgaben werden soweit wie möglich durch Festsetzungen und Hinweise umgesetzt werden: so ist die Nutzung von Sonnenenergie grundsätzlich zulässig, was bei Umsetzung den Energieverbrauch und damit klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß senken würde.

Eine Berücksichtigung der Festsetzung zur Beschränkung der Bodenversiegelung und der Hinweisen zum Wasserrückhalt wird den Auswirkungen des Klimawandels, wie z.B. der durch vermehrte Starkregenereignisse ausgelöste hohe Oberflächenwasseranfall mit Gefahr von Überschwemmungen in kleinem Umfang entgegenwirken.

### **Regionalplan Donau-Wald**

Im Internetportal „Rauminformationssystem Bayern“ (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit sind keine Ziele eingetragen.

### **Artenschutzrecht gemäß § 44 (1) BNatSchG**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes müssen für die Erschließungsmaßnahmen und die geplante Regenrückhaltungseinrichtung mehrere alte, höhlenreiche Obstbäume gefällt bzw. gerodet werden. Auf dem Hang werden, je nach Bebauung, wahrscheinlich die dort heranwachsenden Eichen von den künftigen Besitzern gefällt werden. Am Waldrand müssen zur Einhaltung der Baumfallzone zudem mehrere alte Eichen gefällt werden.

Die Bäume stellen Lebensstätten von europäischen Vogelarten da, einige Bäume können aufgrund ihres Höhlenreichtums auch von Baumfledermausarten oder Spechten als Unterschlupf oder sogar Wochenstube bzw. als Nistplatz genutzt werden. Diese Arten sind gemäß Anhang IV der FFH-RL bzw. der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt und es ist das Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG zu beachten.

Es umfasst verschiedene Verbote, wie die Tötung und Störung von Tierarten und auch den Schutz ihrer Lebensräume wie Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten vor Beeinträchtigung und Zerstörung.

Damit keine Verbotstatbestände eintreten, werden verschiedene Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt (s. auch Kap. 2.1 Tiere), z.B. dass die Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit und die höhlenreichen Obstbäume zum Fledermausschutz nur im Oktober mit einer ökologischen Baubegleitung beseitigt werden dürfen.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau**

Das ABSP, die Fachplanung des Naturschutzes (Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2004), gibt keine Zielaussagen für den weitgehenden siedlungsgeprägten Bereich an.

## **2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt**

#### **Mensch**

Das geplante Wohngebiet ist bis auf die Waldfläche im Norden ringförmig von Wohnbebauung umgeben. Direkt östlich schließt das mit einem Bebauungsplan belegte allgemeine Wohngebiet „Sattlerberg“ an, das nun erweitert werden soll. Der Bereich ist Teil der größeren Wohnsiedlungsentwicklung zwischen dem Ortskern und der Ortschaft Vorderhainberg (hier Innenbereichssatzung). Die Waldfläche nimmt die Kuppe des markanten Sattlerbergs ein und zieht sich hangabwärts nach Norden. Ca. 200 m nordöstlich liegt ein Sportplatzgelände, das jedoch durch das besagte Wäldchen abgeschirmt wird.

Weiter südlich findet sich, durch ein kleines Tälchen als natürliche Geländezäsur getrennt, mit den Wohngebieten „Ledererfeld“ ein weiterer Schwerpunkt für Wohngebietsentwicklung in Ortenburg.

Das gegenständliche Wohngebiet wird von der Haupterschließungsstraße Sattlerberg aus über einen bereits vorhandenen Stich erschlossen werden.

Für die Naherholung spielt die Erweiterungsfläche keine Bedeutung, da sie nicht durch einen Spazierweg erschlossen und zudem durch einen vorhandenen Gehölzbestand stark abgeschirmt ist.

#### **Pflanzen**

Der Erweiterungsbereich umfasst auf dem gering geneigten Gelände einen Acker und auf dem nach Westen abfallenden Steilhang eine Grünlandbrache, die bereits von Gehölzsukzession erobert wurde. An der Ostgrenze wird der Acker von einem ca. 1,5 breiten, artenarmen Wiesensaum mit leichter Hartriegelsukzession begleitet.

Die Wiesenbrache zeigt sich mäßig arten- und eher nährstoffreich. Vorherrschend sind Gräser wie Straußgras, Gemeiner Glatthafer, Knäuelgras und Wiesenfuchsschwanz. An Kräutern finden sich Spitzwegerich, Weißklee, Wiesenlabkraut, Gamander-Ehrenpreis, Gemeiner Löwenzahn, Kriechender und Scharfer Hahnenfuß und Vogelwicke. Aufgrund der frühen Jahreszeit der Bestandsaufnahme (Februar) konnten bisher nicht alle Wiesenarten erfasst werden. Die auf der Brache heranwachsenden Stieleichen weisen teilweise bereits 5 m Höhe und Stammdurchmesser bis zu 20 cm auf. Zudem sind Rote Hartriegel aufgegangen.

Mehrere alte Obstbäume stocken auf der Hangschulter am Übergang Acker/Grünlandbrache und im Westen am Hangfuß. Sie sind die Überreste einer auf der Uraufnahme Bayerns (1806-1864, Quelle: Bayern-Atlas) verzeichneten großen Obstwiese, die den Sattlerberg einnahm.

Im Südwesten zieht sich auf einer Steilböschung entlang der Kreppe eine Hecke aus Stiel-Eichen, größeren Birken (bis zu 20 m) und Hainbuchen. Neben den größeren Bäumen wird das Gehölz durch eine dichte Sukzession der genannten Gehölzarten aufgebaut.

Zum Geltungsbereich gehört auch das die Kuppe einnehmende, kleine Stiel-Eichengehölz. Es baut sich am Waldrand aus Bäumen mit Stammdurchmessern um die 35 - 60 cm auf. Der Standort zeichnet sich durch Flachgründigkeit und Aushagerung aus, so dass sich nur eine lückige Krautschicht mit Straußgras und Bleichsegge findet.

Das Eichengehölz geht auf dem Nordhang des Sattlerberges in einen älteren Fichtenforst über, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der südwestliche Waldrand zeigt mit Ginster einen bodensauren Standort ein.

#### **Tiere**

In der bayerischen Artenschutzkartierung sind für den unmittelbaren Änderungsbereich und angrenzend keine Nachweise von heimischen Tierarten verzeichnet. Die Grünlandbrache kommt als Lebens- und Nahrungsraum für allgemein häufige Insektenarten (Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen) in Frage, aufgrund der Exposition in den mageren Bereichen auch für die bayernweit gefährdete Feldgrille.

Von großer Bedeutung für die Tierwelt sind die Obstbäume, die Laubhecke und das Eichenwäldchen im Bereich der Planungsfläche. Die Obstbäume und alle sonstigen Gehölze bieten Kleinvögeln, beispielsweise Zilpzalp, Buchfink, Kohlmeise u.a. Vogelarten Lebensraum. Alle Obstbäume weisen größere und kleinere Höhlen auf, die potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Bilche, Spechte und Fledermäuse darstellen. Im Mulm der Obstbäume können Totholzkäfer Lebensraum finden. Die Eichen im kleinen Eichenwäldchen zeigen trotz ihres höheren Alters jedoch keine Höhlen.

Die Wiese stellt außerdem eine Nahrungsfläche für Vogelarten und die dort lebenden Insekten auch Nahrungsquelle für Fledermäuse dar.

#### **Biologische Vielfalt**

Aufgrund der verschiedenen Lebensräume, der alten höhlenreichen Obstbäume wird die biologische Vielfalt in Bezug auf Lebensräume und einheimische Arten als mäßig bis mittel eingeschätzt.

#### **Schutzgebiete und -objekte**

Im Planungsbereich und auch angrenzend befinden sich keine Schutzflächen nach BNatSchG.

#### **Wasser**

Offene Gewässer und Quellen sind im Planungsbereich oder direkt angrenzend nicht vorhanden. Die Änderungsfläche gehört dem Einzugsgebiet des weiter westlich fließenden Würdinger Baches an, der der Wolfach nach Norden zufließt.

In Bezug auf den Grundwasserhaushalt bestehen allgemein Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung entzogen wird.

#### **Boden**

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Gemäß der Bay. Geologischen Karte (BAY. GEOLOG. LANDESAMT, 1984) bilden die fluviatile Süßwasserschichten, der „Ortenburger Schotter“ aus Fein- und Grobkies das Ausgangsgestein der Bodenbildung. Es liegt gemäß dem internetbasierten Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt der Bodentyp Braunerde vor. Augenscheinlich sind bis zu 3 cm große Kiesel zu finden.

Der landwirtschaftlich genutzte Boden im Gebiet ist durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund des Stoffeintrags und möglicher Verdichtung als naturfern einzustufen.

Äußerst naturnahe Verhältnisse finden sich unter dem Eichengehölz auf der flachgründigen Kuppe des Sattlerbergs. Hier dürfte verfestigtes Konglomerat der Oberen Meeresmolasse anstehen.

#### **Klima/Luftqualität**

Das Klima im Raum Ortenburg wird geprägt vom Einfluss gemäßigt kontinentalen Klimas und ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7-8°C relativ mild. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850-950 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch die nach Süd und Südwest gerichtete Hanglage bestimmt, die einem hohen Wärmegenuss mit deutlich höheren Tagestemperaturen bei Sonneneinstrahlung gegenüber dem Nordhang erhält. Der Wald schirmt Nordwinde ab, die zwar statistisch weniger häufig als Westwinde auftreten, jedoch damit zu einer Klimagunst der Fläche beiträgt.

In Strahlungsnächten ohne Bewölkung auf der Hangwiese (in geringerem Umfang auch auf dem Acker) entstehende Kaltluft fließt hangabwärts einmal in Richtung bebauter Senke nach Westen ab und in das Tälchen nach Süden. Dieses wirkt als kleine Frischluftbahn für die im Westen anschließende Bebauung. Aufgrund der geringen Vorbelastung des Ortes mit Luftimmissionen aus Betrieben oder Verkehr, ist die Bedeutung jedoch untergeordnet.

#### **Landschafts- und Ortsbild**

Der Sattlerberg ist Teil der äußerst stark reliefierten Ostflanke des Wolfachtales zwischen Schloss und Galgenberg, die wiederum durch schmale, steil eingeschnittene Seitentälchen zertalt ist. Hier bilden die anstehenden Ortenburger Schotter die sehr markanten und stark bewegten Talränder aus. Während die steilsten Hänge bewaldet oder wiesengenutzt sind, schieben sich auf den topographisch günstigeren Hängen Siedlungsfinger in die Landschaft vor.

Der Planungsbereich selbst umfasst sowohl eine mäßig nach Süden geneigten Acker als auch einen wiesengenutzten Westhang auf dem Sattlerberg. Einzelne Gehölze gliedern den Wiesenhang. Der Wald bildet nach Norden, die Laubhecke am Hangfuß nach Westen eine optische Raumkante.

Vom höchsten Punkt bestehen attraktive, weite Blickbeziehungen zum Ortskern von Ortenburg und auch über das Wolfachtal hinweg ins westlich, weniger bewegte Hügelland.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auch Bodendenkmäler sind bisher nicht bekannt. An Sachgütern sind ggfs. Leitungen zu beachten.

#### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### Schutzgut Mensch

Bei Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes treten *während der Baumaßnahmen* vorübergehende Lärm- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf. Dies wird durch den Baustellenverkehr und durch die Baumaßnahmen selbst verursacht. Durch Erschließungsarbeiten und den Neubau von Wohnhäusern und Garagen auf 8 Bauparzellen sind die baubedingten Beeinträchtigungen als mäßig einzustufen. Da in der Regel die Häuser zeitlich versetzt gebaut werden und die Baumaßnahmen zeitlich begrenzt sind, können diese als nicht erheblich eingestuft werden.

An *betriebsbedingten* Abgasemissionen sind nur die in Wohngebieten üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr zu erwarten. Bei Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie für Warmwasser, Erdwärme u.a. ist mit einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber Siedlungen älterer Bauweise zu rechnen.

Für die Naherholung treten keine Beeinträchtigungen auf.

### Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Für die Erschließung und ggfs. für das Regenrückhaltebecken müssen mehrere alte Obstbäume beseitigt werden. Außerdem werden auf die allermeisten jungen Eichen auf den Privatparzellen auf dem Westhang wohl für die Terrassierung, Bebauung oder Gartenanlage gerodet werden. Weiterhin wird mit der Erweiterung die mäßig artenreiche Grünlandbrache bebaut oder in Gartennutzung umgewandelt.

Da die Streuobstbäume und sonstigen Gehölze Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten, die höhlenreichen Obstbäume zudem Lebensstätten von Bilchen oder Baumfledermäusen sein können, sind bei den Fällarbeiten die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu beachten, um die ggfs. vorkommenden Tierarten nicht zu töten, verletzen oder zu schädigen. So dürfen die Obstbäume nur nach vorheriger Kontrolle durch eine Ökol. Baubegleitung nur im Oktober gefällt werden, da es in diesem Monat am wenigsten wahrscheinlich ist, dass sie von Fledermäusen genutzt werden. Die übrigen Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zw. 1.3.- 30.9.) zu fällen.

Aufgrund der Baumfallzone ist es außerdem notwendig, die erste Eichenreihe des Wäldchens im Norden zu fällen. Diese Maßnahme wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits bis 28.2, also noch außerhalb der Vogelbrutzeit, durchgeführt. Vorher wurden die Bäume auf vorhanden Höhlen, die Ruhestätten von Baumfledermäusen darstellen können, überprüft und danach freigegeben.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in zu fällenden oder bereits gefällten höhlenreichen Obstbäumen und der Eichen am Waldrand sind kurzfristig Maßnahmen zur Bereitstellung neuer nutzbarer Ersatzquartiere notwendig. Dazu sind Fledermauskästen und Nistkästen in unterschiedlicher Größe und Material an verbleibenden Bäumen im Wäldchen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen anzubringen.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist es, die wertvollen Lebensstätten Hecke an der Straße sowie das restliche kleine Eichenwäldchen auf der Kuppe zu erhalten. Diese wird mit einer Heckenpflanzung auf den Privatgrundstücken vor Einflüssen aus den angrenzenden Gärten, wie Licht abgeschirmt. Ergänzt werden die Maßnahmen mit einem blütenreichen Saum entlang der Erschließungsstraße, der extensiv gepflegt werden soll und damit heimischen Insekten, insb. Wildbienen als Nahrungsquelle dienen kann.

Da keine eigene Faunaerfassung durchgeführt wurde, können Aussagen zur Entwicklung der biologischen Vielfalt nur vage getroffen werden. Einerseits geht eine Wiesenfläche mit einer etwas höheren Bedeutung für die heimische Insektenfauna sowie Obstbäume als Vogellebensräume verloren. Auf der anderen Seite werden sich in den Gärten (je nach Nutzung) auch wieder heimische Arten ansiedeln. Im Hinblick auf die auf alte Bäume spezialisierte Vogelwelt und ggfs. auch Fledermausarten wird sich die biol. Vielfalt voraussichtlich verringern.

#### **Schutzgut Wasser,**

*Baubedingt* ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da Oberflächengewässer und Quellbereiche im Planungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden sind.

Durch Versiegelung kommt es *anlagebedingt* im Bereich der befestigten Flächen und der Gebäude zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen und zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung wird auf Ebene Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden sind.

Zur Sammlung des Oberflächenwassers ist eine unterirdische Rückhaltung am westlichen Hangfuß vorgesehen..

#### **Boden**

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung geht durch Versiegelung offener belebter Boden mit seinen vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt verloren. Im Erweiterungsbereich ist bei einer GRZ von max. 0,3 eine Versiegelung mit Nebenanlagen von bis zu 45 % des Geländes erlaubt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan, Zuwegungen und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert einen gewissen Teil des Funktionsverlustes. Auch die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich. Insgesamt fallen die Eingriffe in die Bodenfunktionen durch den relativ kleinen Änderungsbereich mit verhältnismäßig geringflächiger Erschließungsstraße und neuen Gebäuden mäßig aus.

#### **Schutzgut Klima/Luftqualität**

Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) ändert sich das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima (Erwärmung, höhere Trockenheit) auf der Fläche selbst sowie im direkten Umfeld, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Durch die Baugebietserweiterung werden sich die Auswirkungen aufgrund der geringen GRZ von 0,3 und dem dadurch höheren Grünflächenanteil im Mikroklimabereich bewegen kaum in die weitere Umgebung reichen.

Die künftige Bebauung und die Heizung wird keine Beeinträchtigung der Luftqualität hervorrufen, v.a. beim Einsatz von erneuerbaren Energien.

#### **Schutzgut Landschaft- und Ortsbild**

Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Landschafts- und Ortsbildes werden sich im geplanten Wohngebiet durch die Gebäude selbst, etwa notwendige Geländeänderungen für die Hausgrundstücke im stark geneigten Gelände, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Der vorhandene ortsbildprägende Bewuchs mit einigen alten Obstbäumen und kleinen Eichenbäumen wird bis auf die Hecke und voraussichtlich einen Obstbaum entlang der Erschließungsstraße Kreppe beseitigt werden.

Die festgesetzte Hangbauweise soll größere Aufschüttungen vermeiden. Umfangreiche Geländemodellierungen, insb. hohe Aufschüttungen sind zu vermeiden und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Erschließungsstraße kann weitgehend dem vorhandenen Gelände folgen, so dass hier keine größeren Geländeumgestaltungen notwendig werden.

Das künftige Baugebiet weist mit der vorhandenen Hecke an der Straße bereits eine gute Ortsrandqualität auf. Durch die Festsetzung von Obstbäumen im Begleitstreifen an der Kreppe, eines Hausbaums (Laubbaum oder Obstbaum) auf jeder Bauparzelle und der Heckenpflanzungen auf den Randgrundstücken soll eine Durchgrünung und Einbindung des Gebietes in die Landschaft und das Ortsbild gefördert werden.

Es können bei Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen die durch die Erweiterung verursachten Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild als mäßig bewertet werden.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. Falls bei Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und bis zur Abklärung die Baustelle unverändert zu belassen.

In Bezug auf sonstige Sachgüter sind bei Erdarbeiten ggfs. vorhandene Leitungen zu beachten.

### 3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Baurecht bestehen. Solange dieses jedoch nicht genutzt wird, ist davon auszugehen, dass die steile Wiesenfläche aufgrund der erschwerten Bewirtschaftungsbedingungen auch weiterhin nicht gemäht wird und die Verbuschung voranschreiten wird, so dass sich im Laufe der Zeit ein geschlossenes Gehölze entwickeln würde. An der konventionellen Ackernutzung auf dem weniger steilen Grundstück mit Ausbringung von Gülle und Pestiziden würde sich voraussichtlich auch nichts ändern.

### 4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### 4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

##### 4.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Festsetzungen GOP)

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden oder zumindest die Folgen der Bebauung des Geländes für Natur und Landschaft zu mindern, werden folgende Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung zur Pflanzung eines Hausbaumes (Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm), Laubhecken und von Obstbäumen entlang der Straße (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Artenvielfalt)
- Belebung des Ortsbildes und Ergänzung des Lebensraumangebotes durch Ansaat eines blütenreichen Begleitsaums (z.B. Landschaftsrasen mit Kräutern, geeignete Verkehrssaummischung) auf dem privaten Streifen an der Straße. Der Boden sollte dazu möglichst mager und frei von Ackerunkräutern sein (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Artenvielfalt)
- Ausbildung von Zäunen nur ohne Sockel, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Bilche) zu erhalten
- Beschränkung der Geländeänderung des Hanges durch Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen von je 1,0 m sowie von Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)
- Erhaltung des Stieleichenwäldchens auf der Kuppe sowie der Hecke am Hangfuß (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Pflanzen, Tiere, Mikroklima, Artenvielfalt)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Nebenflächen (Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima)
- Fällung der Obstbäume nur im Oktober mit ökol. Baubegleitung möglich, damit ggfs. vorkommende Fledermäuse nicht geschädigt oder getötet werden

- Fällung der sonstigen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht 1.3.-30.9.) (Schutzgut Tiere)
- Im Waldbereich sind als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und pot. Fledermäusen 1 Jahr vor den Erschließungsmaßnahmen (Baumfällung) folgende Ersatzquartiere an den verbleibenden Bäumen anzubringen:
  - 4 Fledermauskästen (1 Sommerröhren, ein Winterkasten, 2 Flachkästen. Die Fledermauskästen sind jährlich über 10 Jahre zu reinigen.
  - 5 Vogelkästen (2 Nisthöhlen oval, 1 Nisthöhle Durchmesser 32, 2 Nisthöhlen Durchmesser 26)
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Empfehlungen zum Wasserrückhalt und zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima)

#### 4.1.2 Bilanzierung des Eingriffs - Ausgleichspflicht

Bereits seit 1994 liegt für das Grundstück eine rechtsverbindliche, verbundene Satzung nach § 34 (4), Sätze 1-3 vor, so dass Baurecht besteht. Eine nähere Ausformung des Gebietes, der Erschließung, Anzahl und Größe von Bauparzellen und sonstige baurechtliche Bestimmungen sind entsprechend des Charakters von Satzungen in der rechtsverbindlichen Satzung nicht geregelt. Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wird nun die bestehende Satzung konkretisiert. Somit ist nach § 18 (1) BNatSchG zu beurteilen, ob über die bereits zulässige Bebauung hinausgehende, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und es ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß §1a ist damit der Eingriff zu bilanzieren.

Es ist diesbezüglich zu erwarten, dass nur auf die Satzung bezogen eine Bebauung entstehen würde, die sich in das nähere Umfeld einfügen hat. Diese besteht weitgehend aus Einfamilienhausparzellen in unterschiedlicher Größe und mit einem unterschiedlichen Versiegelungsgrad. Somit würde eine ähnliche Bebauung und die dazugehörige Erschließung wie im gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu erwarten sein. Auf dieser Grundüberlegung aufbauend kann abgeleitet werden, dass die nun im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgelegte Bebauungsmöglichkeit mit einer nur geringen GRZ von 0,3 keine höheren Eingriff verursachen wird, als dies schon auf Grundlage der Satzung möglich war. Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden weiterhin die zu erhaltenden Gehölzbestände genau geregelt und geschützt, die bisher aufgrund des Innenbereiches nicht geschützt waren.

In der Zusammenschau ergibt sich nach § 1a kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur vorliegenden Erschließung und Aufteilung der Parzellen wurden keine gravierend abweichenden Alternativen entwickelt, da die Topographie und die schon vorhandene Stichstraße die Planung maßgeblich bestimmt. Die Baugrenzen der Parzelle 8 wurden nach Süden verschoben, um weitere Eingriffe in den Wald aufgrund der Baumsturzgefahr zu vermeiden.

## 6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern des Landesamtes für Umwelt ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz (ebenfalls Bayerisches Landesamt für Umwelt) eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden als notwendig erachtet:

- Entwicklung der Bepflanzung in den öffentlichen Grünflächen, um Ausfälle beispielsweise bei Trockenperioden kompensieren zu können.

## 8 Zusammenfassung

Inhalt der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Sattlerberg“ der Gemeinde Ortenburg ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das Gebiet ist in der seit dem 09.03.1995 rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung am Sattlerberg enthalten, so dass faktisch bereits Baurecht besteht. Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück ein kleines Wohngebiet mit 8 Wohnhäusern auszuweisen, um der andauernden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde nachzukommen.

In Bezug auf den Menschen treten aufgrund der geringen Größe des Gebietes während der Baumaßnahme vorübergehend nur mäßige Lärm- Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf, ebenso betriebsbedingte Emissionen durch Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen treten für die Pflanzen- und Tierwelt durch den Verlust von Eichen am Waldrand, einige höhlenreichen Streuobstbäumen und Überbauung einer Grünlandbrache auf. Da die Streuobstbäume Nist- und Lebensstätten von Vogelarten sowie Lebensstätten von Bilchen oder Baumfledermäusen sein können, sind bei den Fällarbeiten die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu beachten, um die ggfs. vorkommenden Tierarten nicht zu töten, verletzen oder zu schädigen. Es werden künstliche Ersatzquartiere wie Nistkästen und Fledermauskästen festgesetzt. Aufgrund des faktischen Baurechtes werden keine Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a notwendig.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer mikroklimatisch geringfügigen Erwärmung der Fläche und ihrer Umgebung ergeben. Es ist vorgesehen das Oberflächenwasser in einem unterirdischen Regenrückhaltebehälter zu sammeln. Bei 8 zusätzlichen Parzellen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering bis mäßig einzustufen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich im geplanten Wohngebiet durch die Gebäude selbst, notwendige Geländeänderungen für die Hausgrundstücke im stark geneigten Gelände, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Die vorhandene Hecke an der Kreppe am Hangfuß sowie die Festsetzungen zur Bepflanzungen werden das Gebiet gut einbinden und durchgrünen, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, zumal es sich in bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld einfügen wird.

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. In Bezug auf sonstige Sachgüter sind bei Erdarbeiten ggfs. vorhandene Leitungen zu beachten.

Neuburg a. Inn, den 15.09.2016



Dorothee Hartmann  
Landschaftsarchitektin ByAK

## 11. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

### 11.1. Planungsziele

Dem Markt Ortenburg bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung im Südosten des Marktes zu ergänzen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes sicherstellen. Die Erschließung ist in Fortführung des bestehenden „Stiches“ der Siedlungsstraße Sattlerberg sowie die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen geplant.

Weiterhin soll er die Grundlage für die Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen mit den wichtigsten Hauptgrünzügen vorbereiten.

### 11.2. Lösung der Planungsaufgabe

Bei Beachtung der Planungsziele sind 8 Bauparzellen auf entsprechend kleinen Grundstücken (ca. 675 bis 1615 qm) vorgesehen, die mit nicht übermäßig großen Wohnhäusern bebaut werden können.

Diese verhältnismäßig lockere Bebauung soll kräftig durchgrünt werden.

### 11.3. Inhalt des Bebauungsplanes

(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB)

#### 11.3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3      GFZ 0,6

#### 11.3.2 Flächen nach § 9 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen

Versorgungsflächen

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für den Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

In Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro werden die Kosten der Erschließung derzeit erarbeitet und abgegrenzt.

Die Finanzierung der Erschließungskosten wird im Haushaltsplan der Marktgemeinde Ortenburg im Jahr 2016 sichergestellt.

## 13. NACHFOLGELASTEN

Der Marktgemeinde Ortenburg entstehen durch die Verwirklichung der Erweiterung des WA Sattlerberg voraussichtlich keine Folgekosten.

Die Unterhaltsmaßnahmen im Straßenbereich und bei den öffentlichen Grünzügen werden durch den gemeindlichen Bauhof getätigt.

#### 14. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0. 1 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND MAX. NUTZUNG

- 0. 1. 1. Bei Einzelhausgrundstücken 675 - 1615 qm
- 0. 1. 2. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

## 0. 2 BAUWEISE

- 0. 2. 1. offen

## 0. 3 ABSTANDSFLÄCHEN

- 0. 3. 1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

## 0. 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0. 4. 1. Je Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen mit zwei „Vollgeschossen“ (alte Definition) als Höchstgrenze anzuwenden bzw. zulässig:
  - a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,5 m und mehr auf Gebäudetiefe (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen) - Hangbauweise - mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)
  - b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen) - Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (KG darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH) bzw. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)

Bei Erdgeschossiger Bauweise entfällt die Festsetzung, dass die Pulldachneigung den Hang zu folgen hat.

Versetzte Ebenen sind unter Einhaltung der max. zul. WH möglich.

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

- 0. 4. 2. Zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)
  - Dachform : gleichseitig geneigte Dächer als
    - Sattel- Walm- u. Zeltdach, Dachneigung 15° bis 32°
    - Pulldach, Dachneigung 6° bis 10°
  - Pulldach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die

Pulldachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pulldächer mit gleicher Dachneigung zulässig

Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen

Dachgaupen : unzulässig

Kniestock : zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe

Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geneigtem Gelände: bergseits max. 5,50 m  
talseits max. 6,70 m

Firsthöhe : bei Pulldach max. 8,0 m ab Urgelände

Sockelhöhe : max. 0,50 m

0. 4. 3. Zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH)

Dachform : gleichseitig geneigte Dächer als  
- Sattel- Walm- u. Zeltdach, Dachneigung 15° bis 32°  
- Pulldach, Dachneigung 6° bis 10°  
Pulldach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pulldachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pulldächer mit gleicher Dachneigung zulässig

Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen

Dachgaupen : unzulässig

Kniestock : zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe

Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bei geneigtem Gelände: bergseits max. 5,50 m  
talseits max. 6,70 m

Firsthöhe : bei Pulldach max. 8,0 m ab Urgelände

Sockelhöhe : max. 0,5 m

0. 4. 4. Zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)

Dachform : gleichseitig geneigte Dächer als  
- Sattel- Walm- u. Zeltdach, Dachneigung 15° bis 32°  
- Pulldach, Dachneigung 6° bis 10°  
Pulldach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pulldachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pulldächer mit gleicher Dachneigung zulässig

Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde

- Kniestock : Blechdächer und verglaste Dachflächen  
 : zulässig innerhalb der max. zulässigen  
 Gesamt- Wandhöhe
- Dachgaupen : zulässig, jedoch max. 2 Stück pro  
 Dachfläche, als stehende Giebelgaupe  
 ohne Dachüberstand, max. Frontfläche  
 der Gaupe 1,5 qm, Abstand zwischen  
 den Gaupen und vom Ortgang mind.  
 2,5 m. Zulässigkeit der Gaupen ab  
 mind. 30° Dachneigung.
- Dachfenster : zulässig, jedoch nur max. 2 Stück  
 pro Dachfläche, Einzelgröße  
 max. 0,80 qm
- Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreis-  
 verwaltungsbehörde festgesetzter  
 Geländeoberfläche bei geneigtem  
 Gelände: bergseits max. 5,50 m  
 talseits max. 6,70 m
- Firsthöhe : bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände
- Sockelhöhe : bei geneigtem Gelände:  
 bergseits max. 0,50 m  
 talseits max. 1,25 m bzw.  
 bei Abgrabung 1,75 m
0. 4. 5. Aufschüttung u.  
 Abgrabung : bei geneigtem Gelände an der Außen-  
 wand gemessen:  
 bergseits max. 1,00 m  
 talseits max. 1,00 m
0. 4. 6. Stützmauer : zulässig bis max. 1,00 m
0. 4. 7. Die Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch  
 zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes  
 verlaufen. Wobei ein Verhältnis L : B = 1,5 : 1  
 empfohlen wird. Ein Verhältnis L : B = 1,2 : 1 ist nicht zu  
 unterschreiten. Außer bei einem Zeltdach, hier ist ein  
 Verhältnis L : B = 1 : 1 möglich.
0. 4. 8. Festsetzungen für Wald angrenzende Grundstücke  
 auf Fl.Nr. 830
0. 4. 8. 1. Die Baumfallgrenze für die Nordgrenze wird wie folgt  
 festgelegt: 25,00 m ohne technische Auflagen  
 15,00 m mit technischen Auflagen  
 Werden Gebäude im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum  
 Waldrand errichtet, ist bei der statischen Bemessung der  
 Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem  
 örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.  
 Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen auch innerhalb der  
 Baumfallgrenze errichtet werden.
0. 4. 8. 2. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine  
 Haftungsverzichterklärung für den Waldbesitzer der Fl.-Nr.  
 830 für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald  
 gelegenen Gebäude erforderlich.
0. 4. 8. 3. Werden Kamine im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum  
 Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes  
 an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum  
 Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

## 0. 5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0. 5. 1. Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.
0. 5. 2. Abfahrtsrampen zu Garagen im Kellergeschoss sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise im Untergeschoss.
0. 5. 3. Die Garagengebäude sind mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes auszuführen.  
Wandhöhe bei geneigtem Gelände:  
    bergseits u. straßenseitig max. 3,00 m  
    talwärts u. straßenseitig max. 3,75 m
0. 5. 4. Zwischen öffentl. Grund u. Garagen ist vor den Zufahrten ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
0. 5. 5. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind die sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform), Dachkehlen sind zu vermeiden. Abgeschleppte Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes sind zulässig.

## 0. 6 EINFRIEDUNGEN

0. 6. 1. Zaunart an Straßenseite: Holzlatten bzw. Hanichelzaun ansonsten auch Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung, jedoch Ausbildung jeweils ohne Sockel
0. 6. 2. Zaunhöhe max. 1,0 m über Straßen bzw. Gelände.  
Bei Grundstücken die im Bereich von Straßeneinmündungen liegen dürfen Zäune nur max. 0,8 m über Fahrbahnhöhe hoch sein (Sichtdreieck). Das gleiche gilt für Hinterpflanzungen.
0. 6. 3. Pfeiler sind nur bei Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,0 m breit und 0,4 m tief. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein. Pfeilerbreite darf bei Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.

## 0. 7 SEITENSTREIFEN

0. 7. 1. Entlang der Straße und des Wendehammers ist ein Seitenstreifen von 0,5 m Breite mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzulegen. Dieser Seitenstreifen ist in jeweiligem Eigentum des Grundstücksbesitzers des jeweiligen Baugrundstückes. Er ist von jeglicher Baulichkeit, Einzäunung, Befestigung und Nutzung freizuhalten. In ihm sind öffentliche Leitungen bzw. Hausanschlüsse verlegt.  
Er ist vom jeweiligen Grundeigner extensiv zu pflegen, so dass sich Blütenreichtum einstellen kann.

## 0. 8 GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Erweiterung vom Allgem. Wohngebiet „Sattlerberg“ und erlangt mit dem Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit nach Art. 3 (3) BayNatSchG.

### 0. 8. 1. Öffentliche Grünflächen

Die Gemeinde hat die Bepflanzungsmaßnahmen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt sind, innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten fertigzustellen. Der Ersatz ausgefallener Pflanzen und Maßnahmen zur Entwicklungspflege sind auch in den weiteren Jahren zu leisten.

Auf dem Grünstreifen sind entsprechend der Planzeichnung Obstbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste 8.0.3.5 zu pflanzen. Das Feldgehölz ist zu erhalten. Der Wiesensaum ist für eine artenreiche Entwicklung 2 x/Jahr (ca. Mitte Juni, ab Anfang September) zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

### 0. 8. 2. Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur untergeordnet auf max. 10 % der Gartenfläche zulässig. Einschränkungen der angrenzenden Grundstücke durch Laubfall sind von den Anrainern zu dulden. Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung soll höchstens 20 % betragen.

Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum (Baum 1.-3. Ordnung) gemäß Pflanzlisten 8.0.3.1-8.0.3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum gemäß Pflanzliste 8.0.3.5 zu pflanzen. Die Standorte können gegenüber der Planzeichnung verschoben werden.

Entsprechend der Planzeichnung sind an der Westgrenze der Parzellen 1 und 8 sowie an der Nordgrenze Parzellen 5 und 6 zur Ausbildung einer Eingrünung bzw. Abschirmung zum Wald Laubhecken (2-reihig) aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 8.0.3.4 zu pflanzen.

### 0. 8. 3. Pflanzlisten

#### 0.8.3.1 Laubbäume 1. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv, mB StU 12-14

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

0.8.3.2 Laubbäume 2. Ordnung:  
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB StU 12-14

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn

0.8.3.3 Laubbäume 3. Ordnung:  
Pflanzqualität: in Hecken Heister, 2xv, oB 150-175  
Als Hausbaum: Hochstamm, 3xv, m.B. 12-14

Pyrus communis	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Diverse Prunus-, Malus- Crataegus- und Sorbussorten).

0.8.3.4 Laubsträucher  
Pflanzqualität: Str 2xv, oB, 60-100, autochthone Herkunft

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

0.8.3.5 Obstbäume  
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDB. Oder Con. 14-16  
robuste heimische Sorten entsprechend der Sortenliste der  
Gartenfachberatung am LRA Passau. Z.B.  
Apfelsorten: Geflammt Kardinal, Jakob Fischer,  
Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote  
Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.  
Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna  
u.a.  
Birnensorten: Gute Graue, Weinbirne, Gute Luise, Alexander  
u.a.

0. 8. 4. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens  
2,5 m Entfernung von den öffentlichen Versorgungs-  
leitungen (Telekom, Bayernwerk) gepflanzt werden. Sollte  
dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden,  
sind geeignete Schutzeinrichtungen vorzusehen, um die  
Baumwurzeln von den Leitungen fernzuhalten.

0. 8. 5. Zu den landwirtschaftlichen Flächen muss mind. der  
gesetzliche Grenzabstand bei Bepflanzungen eingehalten  
werden.

0. 9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 0.9.1 Artenschutzrecht
  - 0.9.1.1 Die Beseitigung von Bäumen darf nur im Oktober einen jeden Jahres nach Vorkontrolle durch eine Fledermausexpertin erfolgen. Die übrigen Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (1.3. und 30.9) beseitigt werden.
  - 0.9.1.2 Im Waldbereich sind 1 Jahr vor den Erschließungsmaßnahmen (Baumfällung) folgende Ersatzquartiere an den verbleibenden Bäumen anzubringen: 4 Fledermauskästen (1 Sommerröhren, ein Winterkasten, 2 Flachkästen, 5 Vogelkästen (2 Nisthöhlen oval, 1 Nisthöhle Durchmesser 32, 2 Nisthöhlen Durchmesser 26)
  - 0.9.1.3. Erhaltung Laubwaldparzelle  
Die Laubwaldparzelle und die dortigen Bäume im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind ungeschmälert zu erhalten.
  - 0.9.1.4. Bodenschutz  
Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in geordneten Mieten aufgesetzt (max. 2,5 m hoch) und zur Beschattung angesät werden (mit Senf, Phacelia oder Wicken).
  - 0.9.1.5 Beschränkung der Bodenversiegelung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

0. 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- 0.10. 1. Bodenauftrag und Bodenabtrag sollen sich auf den einzelnen Parzellen so weit wie möglich ausgleichen, damit keine größeren Erdmassen abgefahren und deponiert werden müssen. Böschungen, die durch Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen, müssen immer bepflanzt werden, um Erosion zu verhindern. Stützwände (max. zulässige Höhe 1 m) sollen ebenfalls immer mit Kletterpflanzen bepflanzt werden.

0. 11 DULDUNGSPFLICHTEN

- 0.11. 1. Leitungsrechte für Gemeinde:  
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Ortenburg mit Dienstbarkeit zu belasten. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in Grundstücken sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.

Für die Elektroversorgung wird ein Ortsnetz Hauptkabel zwischen Parzelle 4 und 5 verlegt.  
Für die Abwasserentsorgung wird ein Schmutzwasser- und ein Niederschlagswasserkanal zwischen Parzelle 2 und 3 verlegt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen, einschl. erforderlichem Sicherheitsabstand, nicht bepflanzt bzw. überbaut werden (z.B. Zaunanlage).

- 0.11. 2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung:  
Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

#### 0. 12 ELEKTRISCHE LEITUNGEN

- 0.12. 1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Information erfolgt durch das Bayernwerk (Energieversorgungsunternehmen).

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk AG (EVU) rechtzeitig zu melden.

#### 0. 13 BRANDSCHUTZ

- 0.13. 1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.  
Hinsichtlich der Abweichung der geplanten „Wendeplatte“ von den Anforderungen der RAST 06 wird folgendes bestätigt: Die vorgesehene Verkehrsanlage (Stichstraße mit Wendemöglichkeit) erschließt plangemäß 8 Bauparzellen, auf denen Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten je Wohnhaus entstehen können. Auf eine Befahrbarkeit mit Müllsammelfahrzeugen wird verzichtet, da eine Direktentsorgung, gem. Aussage ZAW, nicht zwingend erforderlich ist.  
Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet zudem auch an die Ortsstraße „Kreppe“ angrenzt.

- 0.13. 2. Der bauliche Brandschutz ist einzuhalten.

Hinweise:

Ableitung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen durch den Bauwilligen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung auf privaten Flächen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50 qm nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Ableitung von wild abfließendem Hangwasser

Aufgrund der Hangsituation ist bei der Erschließung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben die Gefahr vor wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag mit extremen Regenintensitäten zu beachten, insbesondere bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie bei Haus- und Terrasseneingängen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Schutz von Bodendenkmälern

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (Keramik, Metalle, Knochen etc.) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E  
P L A N L I C H E N F E S T S E T Z U N G E N

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE  
(PLANZEICHENRICHTLINIEN), SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES  
PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 4, ABS. 1 NR.1 BAUGB., §§ 1-11  
BAUNVO)

1.1.3. WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 Abs.1, 2 u.3, BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1 NR. 1 BAUGB.,  
§§ 6 UND 17 BAUNVO)

2.1. **GFZ** 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1,  
BAUNVO)

2.5. **GRZ** 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1,  
BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB., §§ 22  
UND 23 BAUNVO)

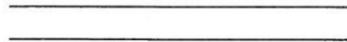
3.1. **o** OFFENE BAUWEISE

3.3. **— — — — —** BAULINIE

3.4. **— — — — —** BAUGRENZE, GRENZE DES BEBAUTEN  
BEREICHES

6. VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6  
BAUGB.)

6.1. 

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

6.2. 

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

6.4. 

EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4, 11  
UND ABS. 6 BAUGB.)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 u. ABS. 6  
BAUGB)

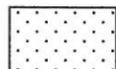
HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.3. 

20-KV-FREILEITUNG

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 6,  
§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS 6  
BAUGB.)



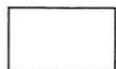
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



PFLANZUNG EINES GROßKRONIGEN LAUBBAUMS



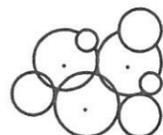
PFLANZUNG VON OBSTBAUM-HOCHSTÄMMEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



PFLANZUNG VON GROßKRONIGEN LAUBBÄUMEN  
ALTERNATIV OBSTBAUM-HOCHSTÄMME



PFLANZUNG VON 2 - 3 REIHIGEN HECKEN  
STANDORTHEIMISCHEN LAUBSTRÄUCHERN  
UND LAUBBÄUMEN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN

HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 ABS. 2 NR. 7 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 16, UND ABS. 6  
BAUGB.)



BACH BZW. WIESEN- UND STRASSEN-  
GRÄBEN, RENATURIERT

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR

PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 5 ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB.)

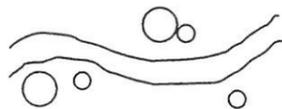
- 13.2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR  
BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND  
STRÄUCHERN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB.)



VORHANDENE, ZU ERHALTENDE BÄUME  
UND GEHÖLZE



ZU PFLANZENDE BÄUME UND GEHÖLZE  
LT. TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN



UFERBEGLEITENDE BEPFLANZUNG FÜR  
BÄCHE, GRÄBEN UND WEIHER LT.  
TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB.)

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E  
P L A N L I C H E N H I N W E I S E



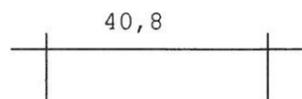
BESTEHENDE  
GRUNDSTÜCKSGRENZEN

1442

FLURSTÜCKSNUMMERN



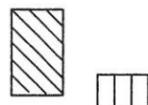
VORGESEHENDE  
GRUNDSTÜCKSGRENZEN



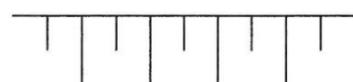
MASSANGABEN IN METER



HÖHENLINIEN, 5 M - LINIEN  
HERVORGEHOBEN



BESTEHENDE BEBAUUNG, WOHN- UND  
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

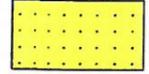
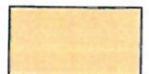


OBEN  
UNTEN BÖSCHUNGEN

1

PARZELLENUMMER



-  Laubwald - zu erhalten
-  Feldgehölz - zu erhalten
-  Obstbaum - zu erhalten
-  Laubbaum - zu pflanzen
-  Obstbaum oder Laubbaum 1.-3. Ordnung - zu pflanzen
-  Laubhecke 2-reihig - zu pflanzen
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Erschließungsstraße
-  Geplanter Regenwasserkanal
-  Geplanter Schmutzwasserkanal
-  Geplanter elektrische Erdleitung (mit Garage überbau)

# MARKT ORTENBURG

## BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET ERWEITERUNG SATTLERBERG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES	9 442,05 m <sup>2</sup>
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM	19.11.2015
VORENTWURF VOM	19.04.2016
AUSLEGUNGSBESCHLUSS VOM	23.06.2016
ENTWURF VOM	01.08.2016
SATZUNGSBESCHLUSS VOM	15.09.2016

PLANUNG:  
**ARCHITEKTURBÜRO OTT**  
IN BÜROGEMEINSCHAFT

TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA   
CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN 

BÜRG 1  
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/96111  
Fax: +49(0)8541/961122  
WWW.architekturbuero-ott.com  
info@architekturbuero-ott.com  
cad@architekturbuero-ott.com

