

**BEBAUUNGSPLAN**

**mit integriertem  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Wohngebiet**

**WA Holzkirchen - Alte Schule**

**BEBPLAN\_27.04.17 ENDFERTIGUNG  
119/15B**

**der Gemeinde**

**Markt Ortenburg**

**Lkrs. Passau**

**Reg. Bezirk Niederbayern**

Bearbeitung Grünordnung/  
Eingriffsregelung

Landschaft + Plan Passau  
Landschaftsarchitekt  
Thomas Herrmann

Passauer Str. 21  
94127 Neuburg a. Inn  
Tel: 08507 / 922053  
Fax: 08507 / 922054

Aufgestellt:  
Vilshofen, den  
Vorentwurf 19.07.2016  
Entwurf 18.01.2017  
Satzung 27.04.2017

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. Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„WA Holzkirchen - Alte Schule“
11. Städtebauliche Zielsetzung
12. Kosten und Finanzierung
13. Nachfolgelasten
14. Voraussichtliche Auswirkungen
15. Textliche Festsetzungen
16. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
17. Bebauungs- und Grünordnungsplan - planliche Festsetzungen
18. Satzung vom 27.04.2017

# 1. VERFAHRENSBLATT

## B E B A U U N G S P L A N WA HOLZKIRCHEN – ALTE SCHULE 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
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	11.02.2016
Billigung Vorentwurf	28.07.2016
Bekanntmachung Beteiligung	17.08.2016
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	25.08.2016-26.09.2016
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	25.08.2016-26.09.2016
Abwägung / Billigung	20.10.2016
Auslegungsbeschluss	20.10.2016
Bekanntmachung Auslegung	24.02.2017
Auslegung § 3 Abs. 2	07.03.2017-07.04.2017
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	07.03.2017-07.04.2017
Abwägung	27.04.2017
Satzungs-/Feststellungsbeschluss	27.04.2017

### Satzungsausfertigung

Markt Ortenburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister  
Stefan Lang

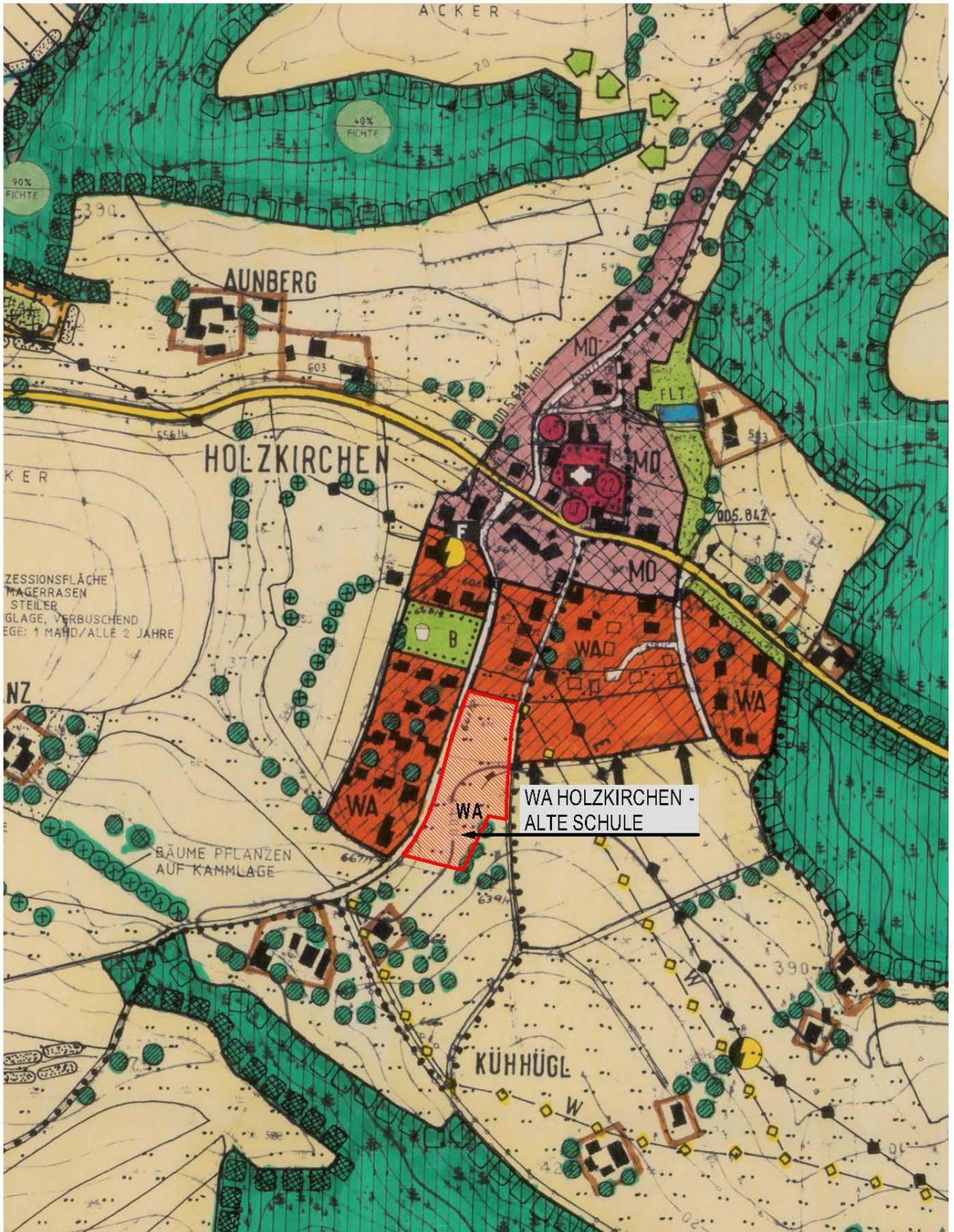
ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_  
durch Anschlag an der Amtstafel.  
Abgenommen am \_\_\_\_\_

Markt Ortenburg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister  
Stefan Lang



3. AUSSCHNITT AUS DEM ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGTEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000  
Deckblatt Nr. 55



## **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 das "WA Holzkirchen - Alte Schule" ermittelt. Dieser Bebauungsbereich schließt an das Baugebiet "Holzkirchen" an.

## **5. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Zielsetzungen der Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen.

## **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 vom 09.03.1995 sowie dem Deckblatt Nr. 55 der Marktgemeinde Ortenburg entwickelt. Die Aufstellung des Deckblatts Nr. 55 erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

## **8. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **8.1 Lage und Größe**

Das Wohngebiet liegt etwa 3375 m nordöstlich des Marktes im südlichem Gebiet vom Ort Holzkirchen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 0,71 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 Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen und Norden sind bestehende Wohngebiete vorhanden. Im Südosten besteht eine Grünfläche mit Baumbestand.

### **8.4 Grundstückeigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke (Fl.-Nr. 610 und 640) 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 über eine Ringstraße, die an eine best. Erschließungsstraße zu den bestehenden Baugebieten anschließt.

#### 9.5.3 Schienenverkehr

entfällt

#### 9.5.4 Personennahverkehr

Es besteht eine öffentliche Buslinie Passau-Vilshofen-Deggendorf. Die Anbindung an diese Buslinie erfolgt über die Haltestelle Maierhof/Holzkirchen. Diese ist ca. 1650 m vom Ortskern Holzkirchen entfernt.

### 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.

#### 9.6.4 Gasversorgung

entfällt

#### 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 Abwasserentsorgung Schmutzwasser

Das im Baugebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird in Sammelkanälen erfasst und dem bestehenden Abwassernetz des Marktes Ortenburg in Holzkirchen zugeführt. Über die vorhandene Kanalisation wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Ortenburg abgeleitet, wo es seine Ausreinigung findet. Die Kläranlage Ortenburg hat hierfür noch ausreichend Kapazitäten.

#### 9.7.2 Niederschlagswasserableitung

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Sammelkanälen gefasst und abgeleitet. Um das vorhandene Regenwasserkanalnetz nicht zu überlasten und um die Vorfluter in der Spitze nicht stärker als bisher zu beaufschlagen, erfolgt eine Regenrückhaltung in Form einer unterirdischen Speicherrigole. Diese wird ca. 100 m nördlich des geplanten Baugebietes unter dem Sportplatz situiert.

Der Abfluss aus der Speicherrigole wird soweit gedrosselt, dass die nachfolgende Kanalisation nicht stärker als bisher belastet wird. Dies wird erreicht, indem auch ein Teil des bereits angeschlossenen Entwässerungsgebietes über die Speicherrigole geleitet wird.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter erfolgt an der genehmigten Einleitungsstelle E 84 in Holzkirchen. Der Vorfluter, der namenlose Wiesengraben, zur Wolfach wird in der Spitze nicht stärker als bisher belastet.

Negative Auswirkungen durch die Änderung der vorhandenen Einleitung sind dadurch nicht zu erwarten.

#### 9.7.3 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.

#### 9.7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt.

#### 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

entfällt

#### 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

## Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Holzkirchen-Alte Schule“, Markt Ortenburg vom 27.04.2017

### 1 Einleitung

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

Die Marktgemeinde Ortenburg plant am südlichen Ortsrand von Holzkirchen eine Vergrößerung der bestehenden Wohngebiete „Alte Schule“ und „Holzkirchen 2“, da kaum Wohnbaugrundstücke in diesem Gemeindeteil für die rege Nachfrage angeboten werden können.

Gegenstand der Änderung ist die Festsetzung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf der ackerbaulich genutzten Fläche Flur Nr. 640/0 sowie der Grünlandfläche Flur Nr. 610/0. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Deckblatt Nr. 55 geändert.

Ziel der Planung ist es, ortsnah für junge Familien und Zuzügler Wohnbaugrund anbieten zu können. Insgesamt verfolgt die Gemeinde das Ziel, in den Ortsteilen möglichst in Lückenschluss ein kleineres Baugebiet zu entwickeln, um dem Bedarf nach Wohnbauland nachzukommen. Es soll eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung und Anbindung an die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sichergestellt werden.

Vorgesehen sind 8 Bauparzellen und eine Rundstraße mit einer Fußweganbindung an den Kirchweg. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, die GFZ mit 0,6. Im Bebauungs- und integrierten Grünordnungsplan wurden zudem folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind nur 2-geschossige Gebäudetypen: entweder im stark geneigten Gelände als Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss bzw. im schwach geneigten bis ebenem Gelände mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss oder als Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss sowie in erdgeschossiger Bauweise, jeweils mit gleichseitig geneigten Dächern als Sattel- Walm- u. Zeltdach sowie Pultdächer. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bei 6,7 m. Die Garagengebäude sind mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes auszuführen und bei zusammenstehenden Garagen einheitlich zu gestalten.

Stützmauern sind aufgrund der Topographie bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Es werden außerdem heimische Laubhecken auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ergänzend sollen Laub- oder Obstbäume der 1.-3. Ordnung die privaten Grünflächen strukturieren. Entlang der Straße ist zudem ein Seitenstreifen (Lage der öffentlichen Leitungen) von 1,0 m Breite als Blühstreifen anzulegen, von jeglicher Baulichkeit, Einzäunung, Befestigung und Nutzung freizuhalten sowie vom Grundstückseigentümer extensiv zu pflegen.

Der Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans und der Bedarf an Grund und Boden betragen ca. 0,71 ha, wobei die Größe der Wohnbauflächen ca. 0,41 ha und der privaten Eingrünung des Baugebietes ca. 0,22 ha umfasst.

Da auf Ebene der 55. Flächennutzungsplanänderung die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits detailliert dargestellt wurden, wird im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

## **1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne**

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 55 behandelt.

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

Siehe Umweltbericht Änderung des Flächennutzungsplans Markt Ortenburg mit Deckblatt Nr. 55.

## **3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung (Intensive Grünlandnutzung mit mehrmaliger Mahd und Düngerausbringung pro Jahr) im Gebiet zu rechnen.

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

### **4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **4.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

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 innerhalb der Parzellen (Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm)

sowie standortheimischer, zweireihiger Laubhecken aus ortheimischen Baumarten sowie heimischen Laubsträuchern sowie Begrünung von Böschungen und Stützwänden (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Artenvielfalt)

- Einbindung des Baugebietes durch Festsetzung zur Gestaltung und Ausrichtung der baulichen Anlagen: Haupt- und Nebengebäude (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ergänzung des Lebensraumangebotes und Belebung des Ortsbildes und Blütenreichtums durch Anlage eines 1,0 m breiten Seitenstreifens in der Erschließungsstraße sowie der Böschung an der Dorfstraße mit Regionsaat unter extensiver Pflege sowie Ansaat (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Artenvielfalt)
- Ausbildung von Zäunen nur ohne Sockel, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Bilche) zu erhalten, Maximalhöhe 0,8-1,0 m
- 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)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zuwegungen (Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima)
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Empfehlungen zum Wasserrückhalt und zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima)
- Oberbodenschutz und Erhalt der Oberbodenfunktion sowie der darin enthaltenen Samen und Fauna durch Festsetzung zum Oberbodenabtrag vor Beginn der Baumaßnahme in geordneten und zur Beschattung angesäten Miete (Schutzgüter Boden, Artenvielfalt)
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie

#### 4.1.2 Bilanzierung des Eingriffs - Ausgleichspflicht

Mit der parallel aufgestellten 55. Änderung zum FNP und dem vorliegenden Bebauungs- und integrierten Grünordnungsplan wird das Baurecht für die Änderungsfläche festgesetzt.

Nach § 18 (1) BNatSchG ist prinzipiell zu beurteilen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder Ersatz entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB, BauNVO) nötig werden. Gemäß §1a ist damit der Eingriff zu bilanzieren.

Entsprechend der geringen ökologischen Ausgangswertigkeit der landwirtschaftlichen Bestandsfläche, einer verhältnismäßig geringen künftigen Neuversiegelung (GRZ von 0,3) und der zu erwartenden wenigstens gleichbleibenden ökologischen Wertigkeit findet das **vereinfachte Verfahren** zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Anwendung.

Es wird beim geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Alte Schule“ in Holzkirchen allen Kriterien der Checkliste zum vereinfachten Verfahren entsprochen (s. Anlage), sodass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht. Voraussetzung ist die Durchführung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur vorliegenden Erschließung und Aufteilung der Parzellen wurden keine gravierend abweichenden Alternativen entwickelt.

## 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.

Die Planung entspricht den Rahmenbedingungen des „vereinfachten Verfahren“ gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche (siehe Anlage).

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Eine Überprüfung der Bepflanzung zur Erzielung eines grünen Ortstrandes auf den Privatparzellen ist kaum praktikabel. Daher sollten Bauwerber gleich bei Abstimmungsgesprächen auf die notwendigen Pflanzungen hingewiesen werden. Die Einhaltung der Empfehlungen und Vorgaben sowie die Entwicklung und Pflege der Bepflanzung obliegt den Grundstückseigentümern.

## 8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Holzkirchen-Alte Schule“ der Marktgemeinde Ortenburg ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO am südlichen Ortsrand von Holzkirchen.

Der Umfang der Planung beträgt ca. 0,71 ha Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße Alte Schule aus.

Ziel der Planung ist es, ein kleines Wohngebiet mit 8 Wohnhäusern in einem der Hauptorte von Ortenburg auszuweisen, um der andauernden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde nachzukommen.

In Bezug auf den **Menschen** treten während der Baumaßnahme, aufgrund der geringen Gebietsgröße, nur vorübergehend geringe Lärm- Staub- und Abgasbelastungen für die direkten Anrainer auf, ebenso betriebsbedingte Emissionen durch Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr. Hinsichtlich der **Naherholung und des Wohnumfeldes** sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Planungsbereiches (Strukturarmut, fehlender Nachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten) sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt** zu erwarten. Vielmehr wird durch Strukturverbesserungen innerhalb der Parzellen eine Verbesserung der Biologischen Vielfalt in den künftigen Gartenflächen erreicht, sodass sich vermehrt heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln werden.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Klima** durch Bodenversiegelung in geringem Umfang mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben. Zur Minderung der Auswirkungen werden auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan verschiedene Maßnahmen zur Beschränkung der Versiegelung festgesetzt. So wird eine niedrige Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Eine Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Empfehlungen zum Regenwasserrückhalt in der Fläche und ein schonender Umgang mit dieser Ressource sollen den Wasserrückhalt in der Landschaft fördern.

Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich durch die Gebäude selbst, durch notwendige Geländeänderungen wie Terrassierung v.a. im stark geneigten Gelände, durch die Erschließung sowie Vegetationsentwicklung für einen ca. 0,71 ha großen Gemeindebereich ergeben. Hinsichtlich des geplanten Wohngebietes werden infolge der geplanten Durchgrünung und der im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen baulichen Festsetzungen zu Untergeschossen im stark geneigten Gelände, keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbild auftreten.

**Bodendenkmäler** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Allgemeinen Wohngebiet von **geringen Auswirkungen** auf die Schutzgüter durch die geplante Wohngebietsausweisung auszugehen.

Neuburg a. Inn, 27.04.2017



Dorothee Hartmann  
Landschaftsarchitektin ByAK

## Anlage zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Holzkirchen-Alte Schule“, Markt Ortenburg

Vereinfachtes Verfahren gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche mit einer GRZ von max. 0,3.

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art des Vorhabens:</p> <p>Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen:</p> <p>Laub- u. Obstbäumen als Hausbaum, standortgerechte Hecken u. Baumpflanzung als Ortsrandbegrünung, extensiv gepfl. Blühstreifen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen:</p> <p>Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatz- und Nebenflächen u. Zuwegungen, GRZ 0,3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen:</p> <p>Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatz- und Nebenflächen, Regenrückhalt auf Grundstücken, Empfehlungen zur Wassersparnis, GRZ 0,3</p>

## 5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja  nein

ja  nein

ja  nein

ja  nein

Art der Maßnahmen:

Ortsrandeingrünung als zweireihige Hecken mit Laubsträuchern und Laubbäumen auf Privatparzellen

**Es besteht für die Bauparzellen mit einer GRZ von max. 03 kein Ausgleichsbedarf.**

## **11. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### 11.1. Planungsziele

Dem Markt Ortenburg bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung im Süden des Ortes Holzkirchen 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 durch Anbindung an die best. Gemeinestraße „Alte Schule“ als sinnvolle Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes „Holzkirchen“ sowie die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen geplant.

Alternativ wurde die ergänzende straßenmäßige Erschließung über den Kirchweg - und damit ein möglicher Verzicht auf die geplante neue Erschließungsanlage im Baugebiet - untersucht, diese Erschließung schied allerdings aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie der Straßenverkehrssicherheit aus.

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. 659 bis 1175 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 § 4 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 2017 sichergestellt.

### **13. NACHFOLGELASTEN**

Der Marktgemeinde Ortenburg entstehen durch die Verwirklichung des WA Holzkirchen - Alte Schule 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.

# 15. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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

- 0. 1. 1. Bei Einzelhausgrundstücken 659 - 1175 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 Pultdachneigung 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°
  - Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu

- folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer 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: max. 6,70 m
- Firsthöhe : bei Pultdach 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°  
 - Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°  
 Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer 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: max. 6,70 m
- Firsthöhe : bei Pultdach 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°  
 - Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°  
 Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig
- Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen
- Kniestock : zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe
- Dachgaupen : zulässig, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche, als stehende Giebelgaupe



## 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 ist ein Seitenstreifen von 1,0 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 Allgemeines Wohngebiet „Holzkirchen – Alte Schule“ und erlangt mit dem Bebauungsplan Rechtskraft nach Art. 3 (3) BayNatSchG.

0. 8. 1. Private Grünflächen  
Die Grundstücksflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Einschränkungen der angrenzenden Grundstücke durch Laubfall sind von den Anrainern zu dulden.

Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum (Baum 1.-3. Ordnung) gemäß Pflanzlisten 0.8.2.1-0.8.2.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste 0.8.2.5 als Hausbaum zu pflanzen. Die Standorte können gegenüber der Planzeichnung verschoben werden.

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Parzellen Ein- und Begrünung Laubhecken (2-reihig) aus standortheimischen Bäumen 2. und 3. Ordnung und Sträucher der Pflanzlisten 0.8.2.2 - 0.8.2.4 zu pflanzen. Der Anteil der Ziersträucher darf 20 % betragen.

0. 8. 2. Pflanzlisten

0.8.2.1 Laubbäume 1. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mDB, StU > 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides "Allershausen"	Spitzahorn "Allershausen"
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Corylus corlurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

0.8.2.2 Laubbäume 2. Ordnung,

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m.B. StU >12-14

Acer platanoides "Eurostar"	Spitzahorn "Eurostar"
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium "Plena"	Gefüllte
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho "

0.8.2.3 Laubbäume 3. Ordnung:

Pflanzqualität:

in Hecken: Heister, 2xv, oB. 150-175

Als Hausbaum: Hochstamm, 3xv, m.B. StU >12-14

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Diverse Prunus-, Malus- Crataegus- und Sorbusarten).	

0.8.2.4 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

0.8.2.5 Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDB. Oder Con. 14-16

robuste heimische Sorten entsprechend der Sortenliste der Gartenfachberatung am LRA Passau. Z.B.

Apfelsorten: Geflammtter 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. 3. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den öffentlichen Versorgungsleitungen (Telekom, Bayernwerk) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzeinrichtungen vorzusehen, um die Baumwurzeln von den Leitungen fernzuhalten.
- 0. 8. 4. Zu den landwirtschaftlichen Flächen muss bei Bepflanzungen der gesetzliche Grenzabstand eingehalten werden (2,0 m bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m).

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

- 0.9.1. 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).
- 0.9.2 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 Versorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.
- 0. 11. 2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:  
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksgrenzener zu übernehmen.

0. 11. 3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung:  
Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen 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 dem Bayernwerk (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.

- 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)

#### 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 zu beachten, insbesondere bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie bei Haus- und Terrasseneingängen.

#### 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.

# 16. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET HOLZKIRCHEN – ALTE SCHULE

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

## • ART DER BAULICHE NUTZUNG

( §4, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 1-11 BauNVO )

WA Allgemeine Wohngebiet  
( §4 Abs. 1, 2 u. 3 BauNVO )

## • MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

( §9, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 6 und 17 BauNVO )

WA	WH 6,70
GFZ 0,6	GRZ 0,3
o	SD/ZD/PD/WD

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl ( §17 Abs.1, BauNVO )

GRZ 0,3 Grundflächenzahl ( §17 Abs.1, BauNVO )

I , II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ( römische Ziffern )

o Offene Bauweise

SD Satteldach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

WD Walmdach

G Garage

St Stellplatz

## • BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZEN

( §9, Abs.1 Nr.2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO )

 Baugrenze

 Geplante Grundstücksgrenze

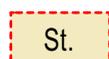
## • VERKEHRSFLÄCHEN

( §9, Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB. )

 Öffentliche Strasse

 Öffentlicher Gehweg

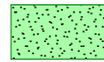
 Einfahrt

 St. Stellplatz

 Öffentliche Grünfläche  
Parken

## • GRÜNFLÄCHEN

( §5, Abs.2 Nr.5 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB. )



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche-  
Ansaat Kräutersaum  
mit Regiosaatgut HK 16



Obstbaum oder Laubbaum  
1.-3. Ordnung - zu pflanzen



Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen

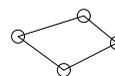


Laubhecke 2-reihig - zu pflanzen

## • SONSTIGE PLANZEICHEN UND PLANLICHE HINWEISE



Geltungsbereich



bestehende Grundstücksgrenze

185/2

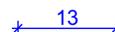
Flurnummer



Höhenlinien



Parzellennummer



Massangaben in Meter



Bestehende Gebäude  
mit Hausnummer

# 17. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN - PLANLICHE FESTSETZUNGEN



WA	WH 6,70
GFZ 0,6	GRZ 0,3
o	SD/PD/ZD/WD

## 18. SATZUNG VOM 27.04.2017

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

### § 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Dorfbacher Feld“ in der Endfertigung vom 23.03.2017 ist als Satzung beschlossen.

### § 2

Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohngebiet WA Dorfbacher Feld“ sind das Verfahrensblatt (Nummer 1), die Begründung (Nummern 2 bis 14), die textlichen Festsetzungen (Nummer 15) sowie die Karte mit den planlichen Festsetzungen einschließlich des Blattes mit der Zeichenerklärung.

### § 3

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Dorfbacher Feld“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Ortenburg, .....

(Siegel)

Stefan Lang  
Erster Bürgermeister