



**A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G**  
**DES MARKTES ORTENBURG**  
**FÜR DEN BEREICH**  
**„HINTERHAINBERG“**  
**(Neuaufstellung)**

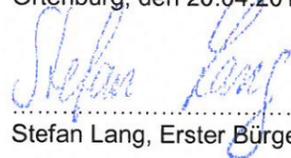
ENDFASSUNG VOM 26.07.2017

**– Verfahren –**

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **12.09.2017** die Aufhebung der Außenbereichssatzung „Hinterhainberg“ in der Fassung vom 24.10.2016 und gleichzeitig die Neuaufstellung mit verändertem Geltungsbereich beschlossen. Der Aufhebungs- sowie der Aufstellungsbeschluss wurden am **21.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 26.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.12.2017** bis **05.01.2018** öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **21.11.2017**.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 26.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.12.2017** bis **05.01.2018** beteiligt.
4. Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **16.01.2018** die Außenbereichssatzung in der Endfassung vom 26.07.2017 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Ortenburg, den 20.04.2018

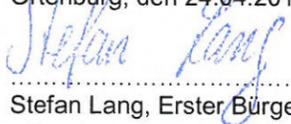


Stefan Lang, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am **24.04.2018** gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 24.04.2018



Stefan Lang, Erster Bürgermeister



# AUSSENBEREICHSSATZUNG des Marktes Ortenburg für den Bereich „Hinterhainberg“

Vom 20. April 2018

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 5.000, die Bestandteil dieser Satzung sind.

## § 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken – sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben – dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

- Zulässige Vollgeschosse max. II.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,70 m.  
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) als unterer Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist zwingend ein Hanghaus (UG + EG) zu errichten.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachformen: Satteldach (Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes).
- Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang: mindestens 2 m.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG, Art. 8 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, Bayerische Kompensationsverordnung) anzuwenden.

Mit den Eingabeplänen sind Unterlagen einzureichen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder ersetzt (Ersatzmaßnah-

men) werden. Auf die zivilrechtlichen Bestimmungen der Art. 47 und 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen etc.) wird hingewiesen.

4. Bodenversiegelung

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) hat sich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung von Zufahrten und Pkw-Stellplätzen ist zwingend wasserdurchlässig, d. h. mit wassergebundener Decke oder Schotterterrassen, alternativ mit versickerungsfähigen oder großfugigen Pflasterbelägen, auszuführen.

5. Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich der Satzung wird durch die Kreisstraße PA 13 (Flurstück 140 Gemarkung Königbach), die Gemeindeverbindungsstraße Hinterhainberg – Königbach (Flurstück 180 Gemarkung Königbach) sowie den öffentlichen Weg Flurnummer 138 Gemarkung Königbach erschlossen.

6. Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Anlage der Wasserversorgung Hinterhainberg eG.

Für Zwecke des vorbeugenden Brandschutzes steht die im Planungsbereich liegende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung (Oberflurhydrant auf Flurnummer 140/5 Gemarkung Königbach, gemeindliches Leitungsnetz).

7. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Abwasseranlage des Marktes Ortenburg (Trennsystem) und wird von der Schmutzwasserkanalisation erschlossen.

Die Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer haben außerdem die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des auf ihren Flächen anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers sicher zu stellen; eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Entsorgung aufzuzeigen. Um den Anfall von Oberflächenwasser generell aber gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken,
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

Weiter wird empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen,
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

8. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das Netzcenter des Betreibers in Vilshofen (Telefon 08541/916-0, e-mail: [bag-nc-vilshofen@bayernwerk.de](mailto:bag-nc-vilshofen@bayernwerk.de)) zu verständigen.

Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden.
- Tief wurzelnde Bäume oder Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom. Vor Tiefbauarbeiten im Bereich von Telekommunikationsanlagen ist generell eine Planauskunft einzuholen (Fax: 0391-580213737, e-mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)).

9. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald im 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Die Müllbehälter sind an der Gemeindestraße Flurnummer 180 Gemarkung Königbach bzw. an der Kreisstraße PA 13 bereit zu stellen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellflächen für die Abfallbehälter ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für gegebenenfalls notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

10. Straßen- und Wegerecht, Verkehrssicherheit (Kreisstraße PA 13)

Einzelne Privatzufahrten entlang der Strecke der Kreisstraße sind nicht zulässig. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen. Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 200 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße, 10 m im Zuge der Gemeindestraße. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragsstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinen Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neupflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Hinweis:

**Der nordwestliche Teilbereich der Satzung mit den Grundstücken Flurnummern 137 Teilfläche, 138 und 139 Teilfläche Gemarkung Königbach sowie Flurnummer 979/3 Teilfläche Gemarkung Ortenburg liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen um das Schloss Ortenburg“ (LSG „Schloss Ortenburg“, ID LSG-00283.01).**

**Der Landkreis Passau hat für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes die „Kreisverordnung über den Schutz von Landschaftsteilen um das Schloß Ortenburg“ (Landschaftsschutzgebiet „Schloß Ortenburg“) erlassen, die am 16.09.1976 in Kraft getreten ist und am 10.03.1994 geändert wurde. Auf die in § 3 der genannten Verordnung für das Schutzgebiet geregelten Erlaubnispflichten (u. a. für Bauten aller Art, Zäune und Einfriedungen, Bepflanzungen/Aufforstungen etc.) wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.**

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 20.04.2018



Markt Ortenburg

Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung für den Bereich „Hinterhainberg“ wurde am **24.04.2018** durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im *Verwaltungsgebäude I in Unteriglbach, Obergeschoss, Zimmer Nr. 6 (Geschäftsleitung)* zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bekanntmachung wurde am **24.04.2018** angeheftet und wird am **25.05.2018** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 24.04.2018



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# Begründung

## 1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 12.09.2017 beschlossen, die für den bebauten Bereich im Außenbereich „Hinterhainberg“ bestehende, am 24.10.2016 in Kraft getretene Satzung aufzuheben. Gleichzeitig fasste das Gremium den Beschluss, die Außenbereichssatzung für einen erweiterten Geltungsbereich (derzeitiger Geltungsbereich zuzüglich des bebauten Gebietes nordöstlich der Kreisstraße PA 13) neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen dargestellt.

Die Vereinbarkeit dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zielsetzung ist es, dass künftigen, Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen

oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange, insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten, bleiben von dieser Satzung unberührt.

## 2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### a) Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches wird durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen *Flumummer 138, 140 und 180 Gemarkung Königbach (Kreis- bzw. Gemeindestraße oder -weg)* sichergestellt.

### b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung sowie der vorbeugende Brandschutz sind durch zentrale Leitungsnetze gewährleistet. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch Wasser sparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

### c) Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern.

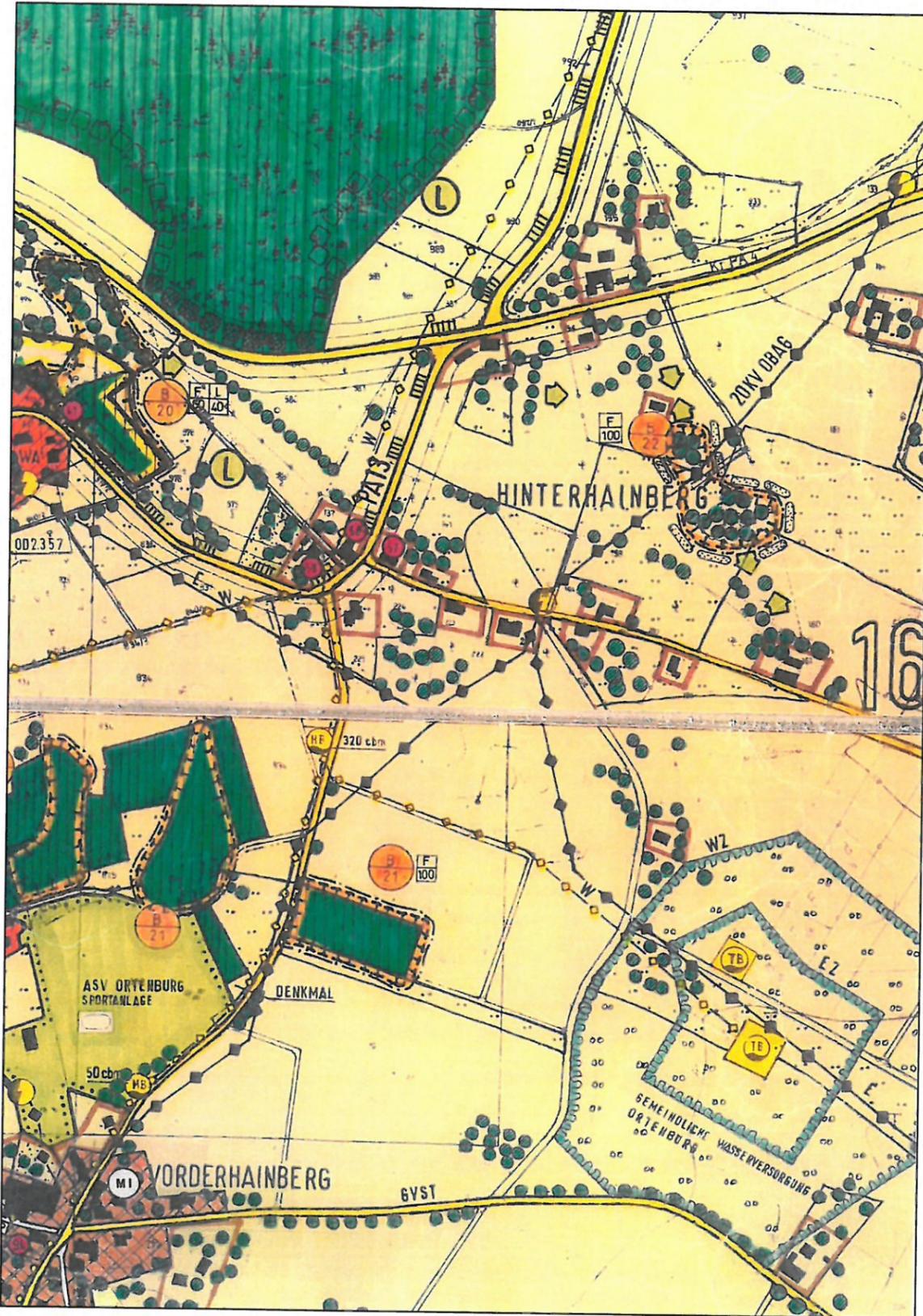
### d) Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Für Stromversorgung und Telekommunikationsleistungen stehen die vorhandenen Netze der jeweiligen Betreiber zur Verfügung.

### e) Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll stellt der Abfallzweckverband sicher.

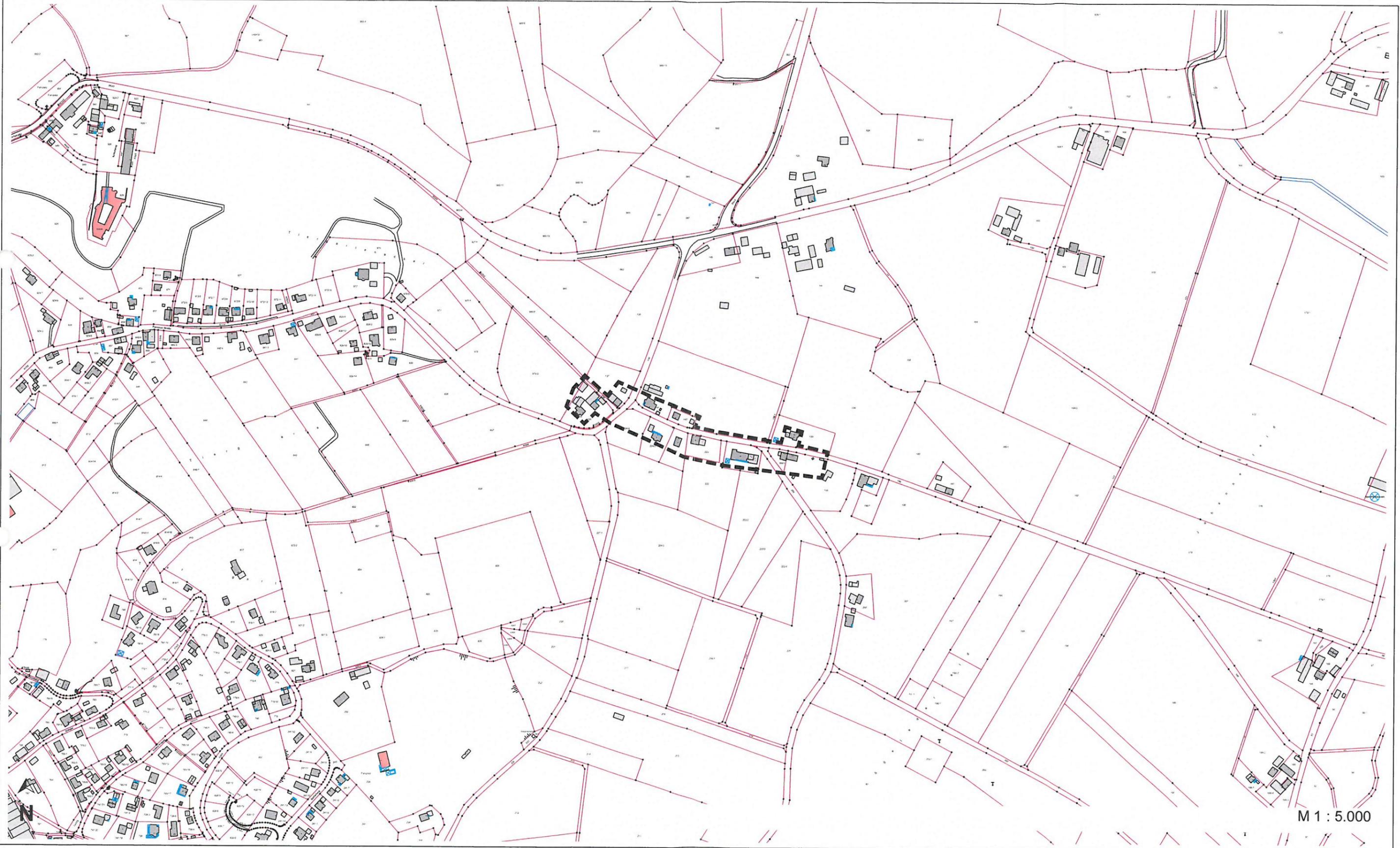
# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



# AUSSENBEREICHSSATZUNG „HINTERHAINBERG“



# AUSSENBEREICHSSATZUNG „HINTERHAINBERG“



M 1 : 5.000

## ZEICHENERKLÄRUNG

zu den planlichen Festsetzungen

---



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
(maßgeblich ist die Innenkante der Linie)