



**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
DES MARKTES ORTENBURG  
FÜR DEN BEREICH  
„NEUSTIFT – ZUM ROHRMEIER“**

ENDFASSUNG VOM 24.06.2014  
(mit redaktionellen Änderungen vom 16.09.2014)

– Verfahren –

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom **24.06.2014** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.07.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.06.2014 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 **23.07.2014** bis **22.08.2014** öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **15.07.2014**.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.06.2014 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 **23.07.2014** bis **22.08.2014** beteiligt.
4. Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **16.09.2014** die Außenbereichssatzung in der Endfassung vom 24.06.2014 – mit redaktionellen Änderungen – als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Ortenburg, den 05.12.2014

.....  
Stefan Lang, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am **08.12.2014** gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 08.12.2014

.....  
Stefan Lang, Erster Bürgermeister



# AUSSENBEREICHSSATZUNG des Marktes Ortenburg für den Bereich „Neustift – Zum Rohrmeier“

Vom 5. Dezember 2014

Aufgrund des § 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 : 2.000 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. 6,50 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

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- 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) zu berücksichtigen.  
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 (Ersatzmaßnahmen) werden.
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 wasser-durchlässig, d. h. mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen, alternativ mit versickerungsfähigen oder großfugigen Pflasterbelägen, auszuführen.
5. Wasserversorgung  
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 (Regenwasser-sammelbehälter) erreicht.
6. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)  
Die Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer haben die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des auf ihren Flächen anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers sicher zu stellen. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren 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 NiederschlagswassersWeiter wird empfohlen:
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben.
7. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation  
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das Netzcenter der Bayernwerk AG in Vilshofen 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.
8. Abfallentsorgung  
Die Entsorgung des Mülls erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald im 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Die Müllbehälter sind an der Gemeindestraße Flurnummer 850 Gemarkung Iglbach bereit zu stellen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für die Abfallbehälter ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des

Standorts für gegebenenfalls notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

9. Straßen und Zufahrten

Der bebaute Bereich im Außenbereich „Neustift – Zum Rohrmeier“ wird über die Gemeindestraße Flurnummer 850 Gemarkung Iglbach erschlossen.

10. Vorbeugender Brandschutz

Für Zwecke der Löschwasserversorgung besteht die Entnahmemöglichkeit aus dem Wasserleitungsnetz des WBV Neustift sowie aus dem zu Brandschutzzwecken umgenutzten ehemaligen Trinkwasserhochbehälter auf Flurnummer 861 Gemarkung Iglbach.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 05.12.2014



Markt Ortenburg

Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung für den Bereich „Neustift – Zum Rohrmeier“ wurde am **08.12.2014** 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 **08.12.2014** angeheftet und wird am **09.01.2015** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 08.12.2014



Markt Ortenburg

Stefan Lang  
Erster Bürgermeister



# Begründung

## 1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 24.06.2014 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Neustift – Zum Rohrmeier“ beschlossen.

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 bestehende öffentliche Verkehrsfläche Flurnummer 850 Gemarkung Iglbach (Gemeindestraße) sichergestellt.

### b) Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Neustift 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

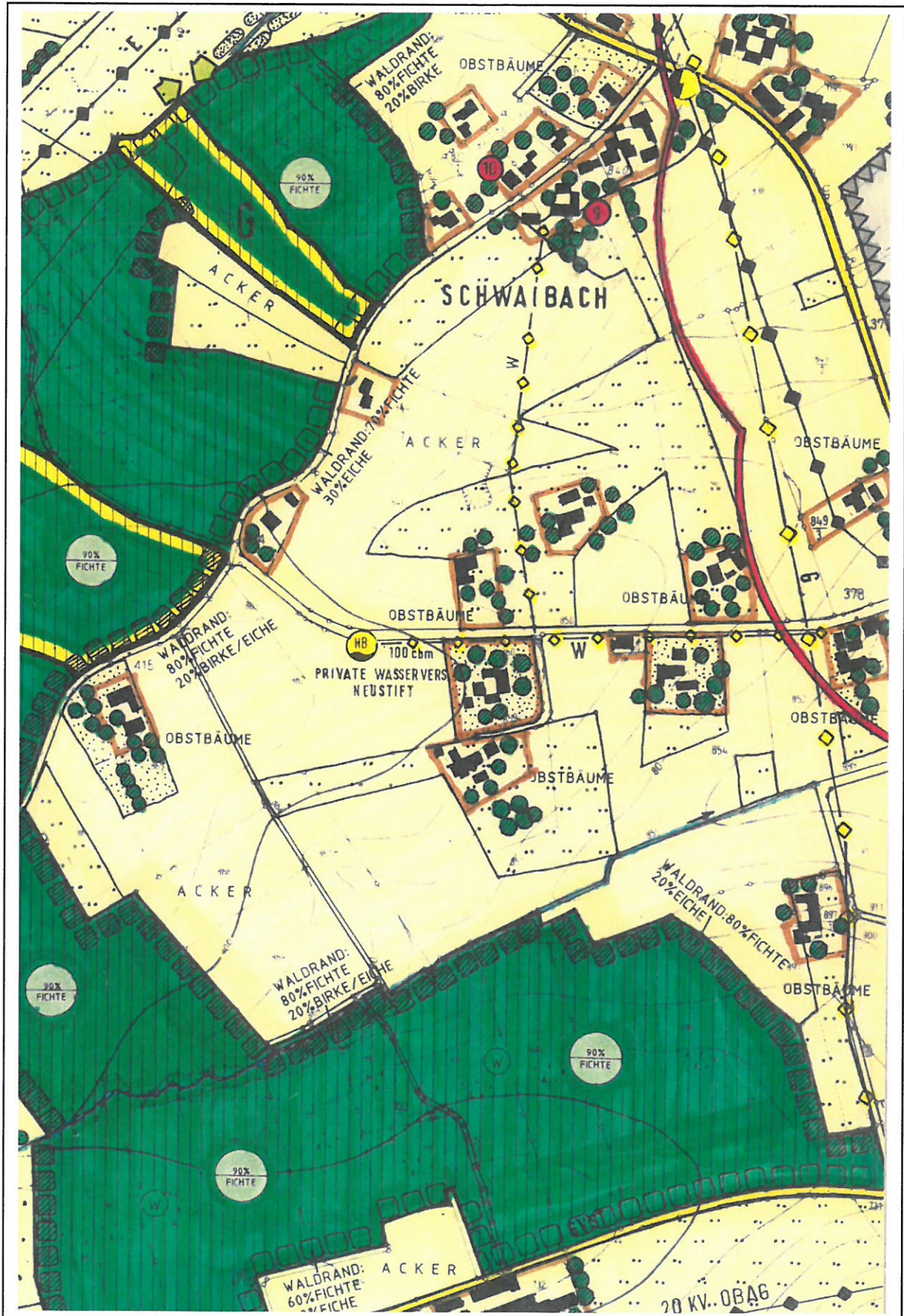
Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§ 3 Nr. 6).

### d) Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt (§ 3 Nr. 7). Die Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom.

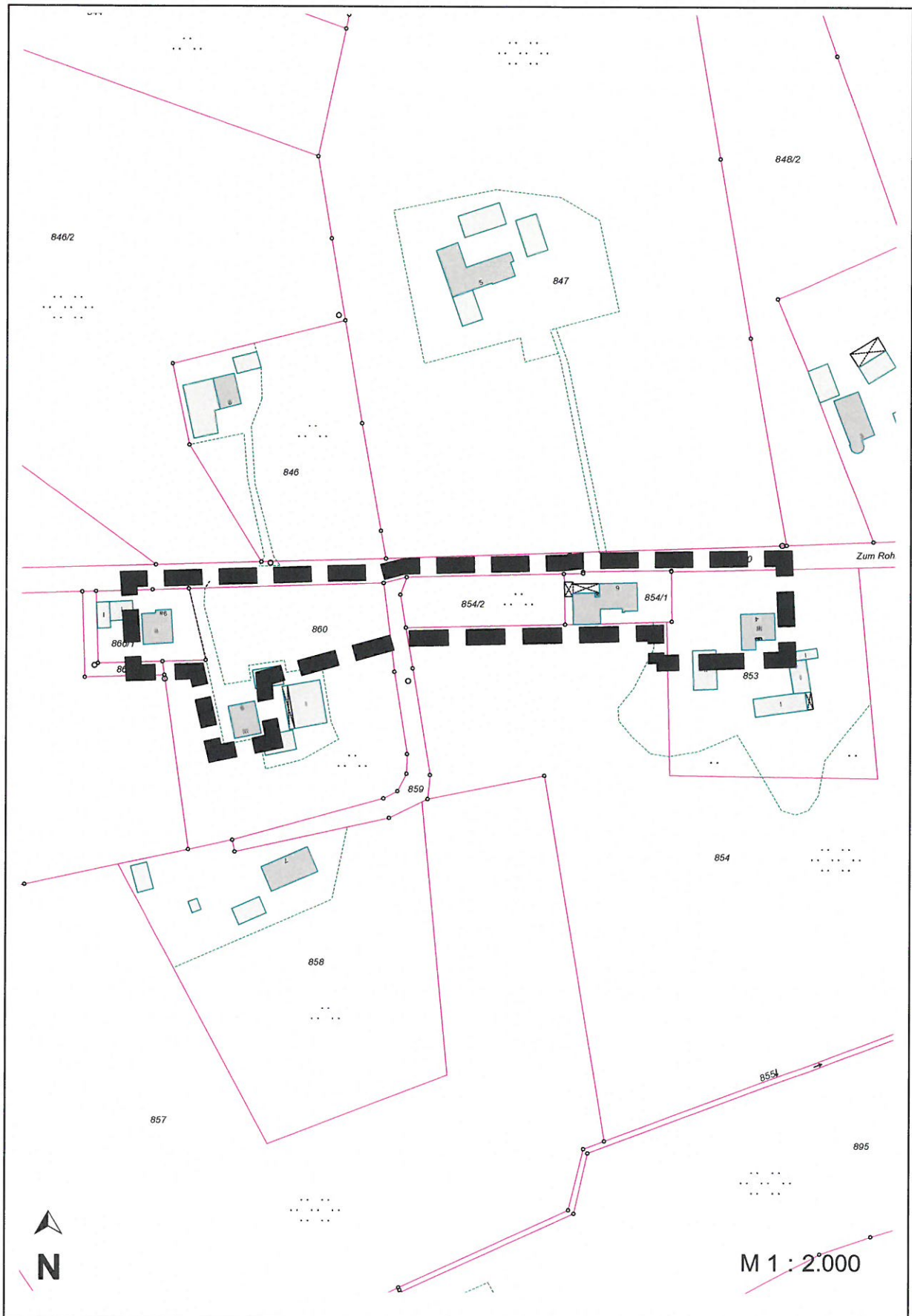


# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

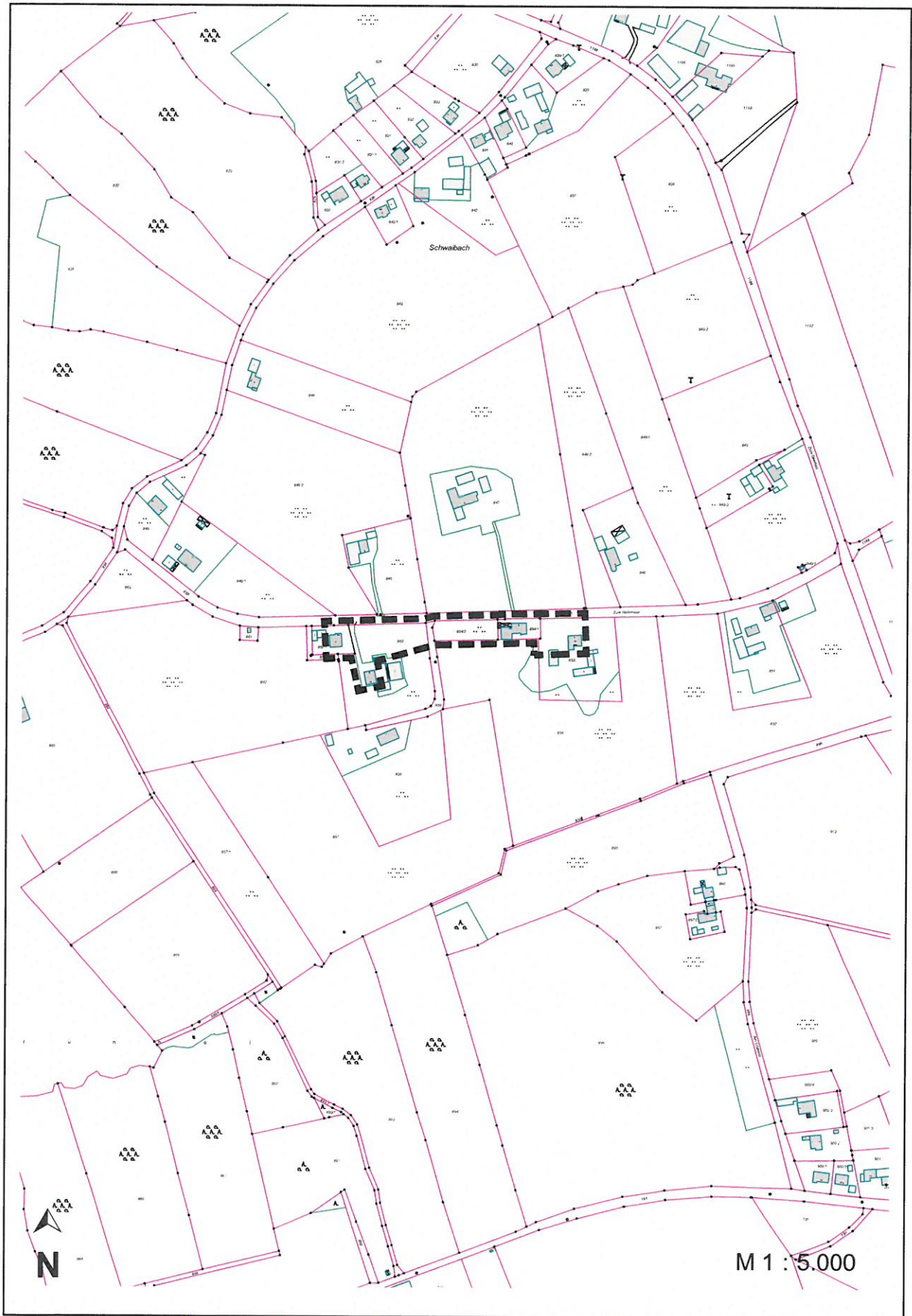




# AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUSTIFT - ZUM ROHRMEIER“



# AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUSTIFT - ZUM ROHRMEIER“





# ZEICHENERKLÄRUNG

---

zu den planlichen Festsetzungen



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