

# Deckblatt NR. 4    Bebauungsplanänderung Holzkirchen 1

**Markt Ortenburg**  
**Landkreis Passau**

---

## Präambel

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß

- § 2 Abs.1 und 4 und §§ 9 und 10 BauGB (Baugesetzbuch)
- Art. 23 G ( Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern)
- Art.91 BayBo (bayerische Bauordnung)
- Der BauNVO (Verordnung über die Bauliche Nutzung von Grundstücken)

dieses Bebauungsplan-Deckblattes als Satzung.

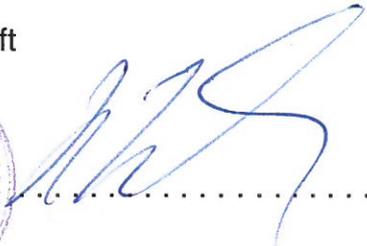
§ 1 Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Holzkirchen 1“ i.d.F. vom ..... <sup>20. NOV. 2003</sup>  
wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Lagepläne mit Darstellung des Bestandes und der Änderung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Ortenburg, den ..... <sup>23. MRZ. 2004</sup>



  
.....  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

## Verfahren

### 1. Änderungsbeschluss

Der Grundstücks- und Bauausschuss Ortenburg hat in der Sitzung vom 1. 8. NOV. 2003 die Änderung des Bebauungsplanes „Holzkirchen1“ im Vereinfachten Verfahren durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 2. 7. JAN. 2004 ortsüblich Bekannt gemacht.

### 2. Fachstellenanhörung

Den Beteiligten Trägern öffentlicher belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 2. 0. NOV. 2003 eine angemessene Frist von einem Monat gesetzt.

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

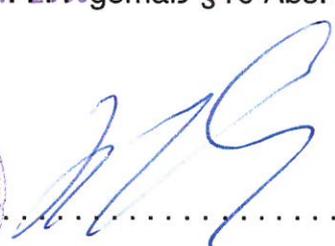
Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Deckblatt Nr. 4 i.d.F. vom 2. 0. NOV. 2003 wurde mit Begründung in der Zeit vom 0. 4. FEB. 2004 bis 0. 3. MRZ. 2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2. 7. JAN. 2004 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können.

### 4. Satzung

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschuss vom 2. 3. MRZ. 2004 das Bebauungsplan-Deckblatt NR. 4 vom 2. 0. NOV. 2003 gemäß §10 Abs.1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 2. 3. MRZ. 2004



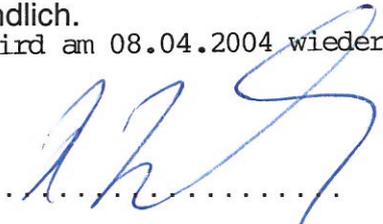
  
Bürgermeister R. Hoenicka

### 5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 4 wurde am 2. 4. MRZ. 2004 durch Aushang an den gdl. Bekm.-Tafeln gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr.1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblattes NR. 4 ist hiermit rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung wurde am 24.03.2004 angeheftet und wird am 08.04.2004 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 2. 4. MRZ. 2004



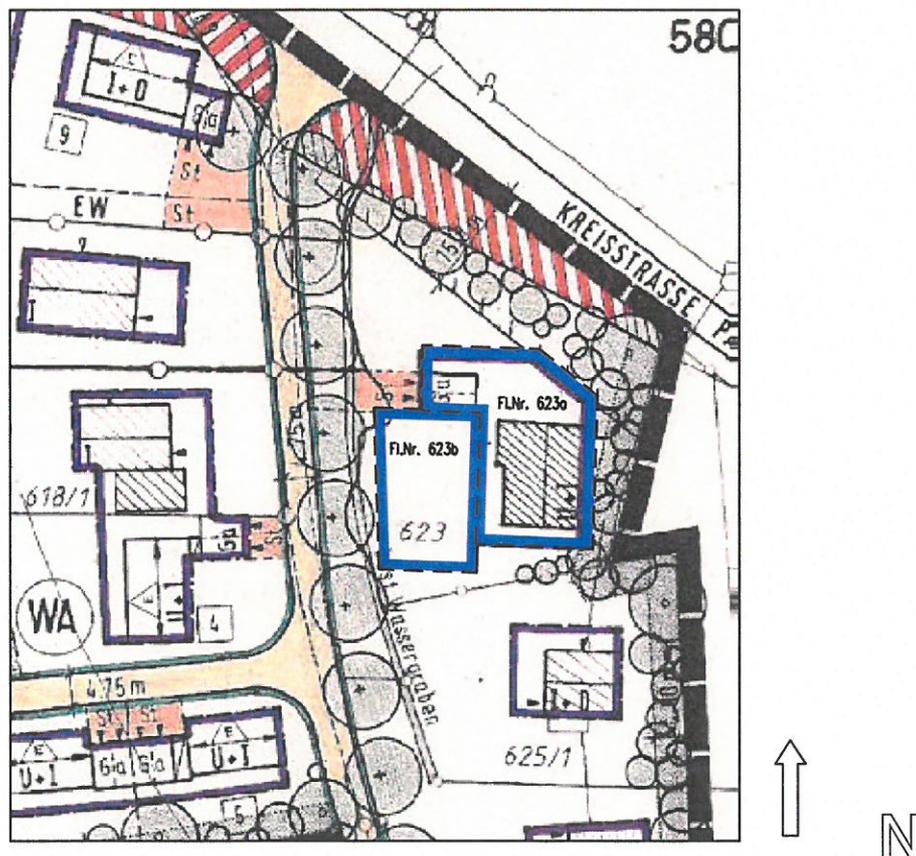
  
Bürgermeister R. Hoenicka

## Textliche und planliche Festsetzungen

Die textliche und planlichen Festsetzungen mit sämtlichen begleiteten Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzkirchen 1“ sowie der Deckblatt-Änderungen eins, zwei und drei gelten vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung des Deckblatt NR. 4.

Für die Flurnummer 623 wird zusätzlich geltend nur innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 623 folgendes festgelegt:

1. Die maximale Wandhöhe (gemessen vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) wird im Baufenster b auf 5,00 m festgesetzt.
2. Die maximale Sockelhöhe beträgt 35 cm.
3. Der minimale Abstand der Gebäude der Baufenster a und b beträgt 5 Meter.
4. Der Abstand der Fundamente im Baufenster b zum Wassergraben im Westen (Fl.Nr.617) ist nach Anforderungen des Hochwasserschutzes vom Wasserwirtschaftsamt festzulegen und beträgt momentan mindestens 3 Meter. Die Wassergrabenkante ist momentan durch die Grenzlinie bestimmt



Ausschnitt Flurnummer 623 Bebauungsplan Holzkirchen 1  
Zusätzliches Baufenster im Grundstück Fl.Nr. 623 M 1:1000

## **Begründung und Erläuterung**

Zum Deckblatt Nr.4 der Änderung des Bebauungsplanes „Holzkirchen 1“

### **1. Allgemeines:**

Der Bebauungsplan ist am 20.9.1989 in Kraft getreten.  
Deckblatt Nr. 1 ist am 4.12.1990 in Kraft getreten  
Deckblatt Nr. 2 ist am 16.7.1992 in Kraft getreten  
Deckblatt Nr. 3 ist am 9.11.1994 in Kraft getreten  
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat beschlossen den rechtwirksamen Bebauungsplan Holzkirchen 1 durch Deckblatt Nr.4 in einem einzelnen Grundstück zu ändern.

### **2. Gründe für die Änderung:**

#### **2.1 Anlass der Änderung:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll auf Wunsch des Eigentümer der Flurnummer 623 ein zusätzliches Baufenster zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes angelegt werden.

#### **2.2 Begründung.**

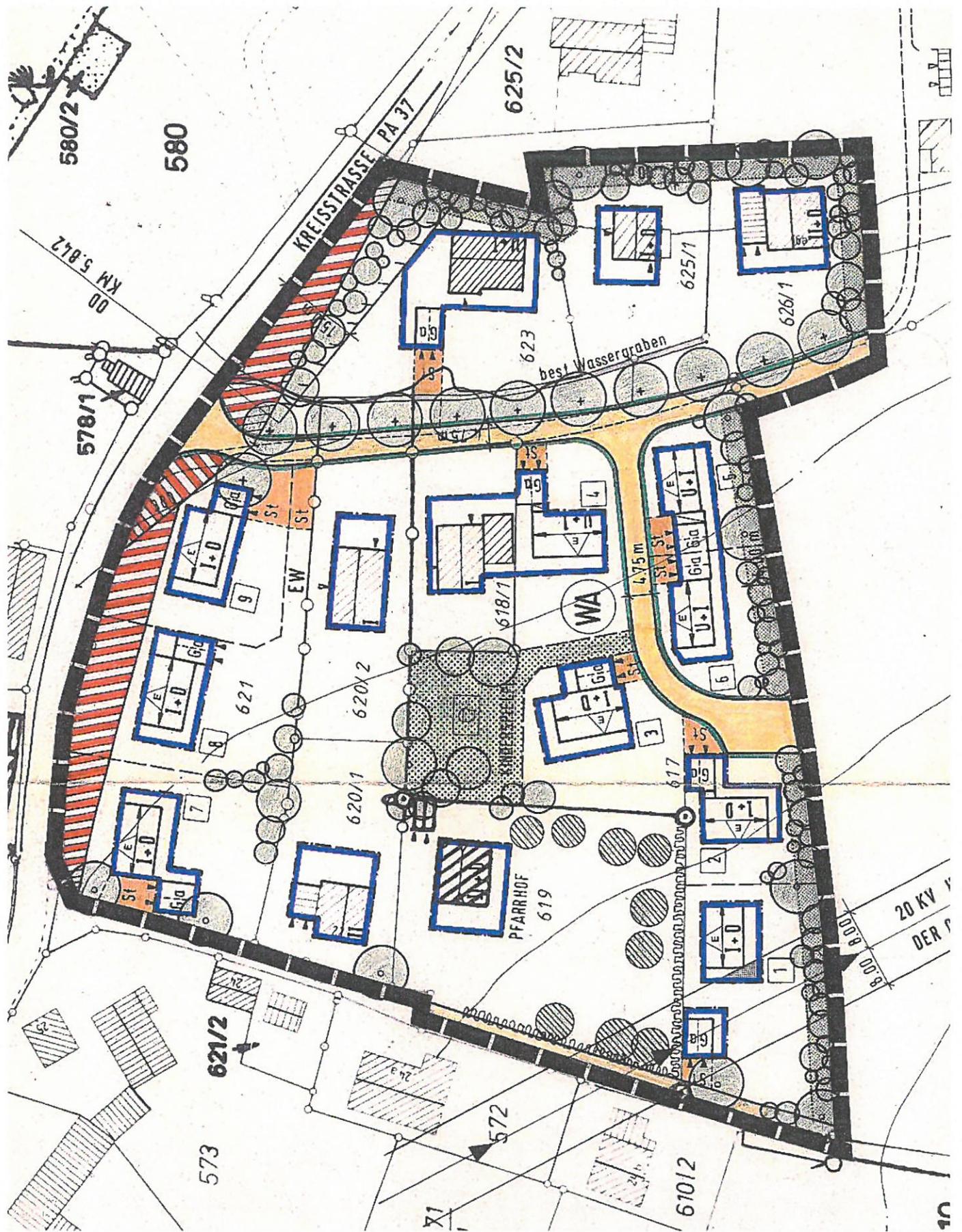
Im Ausgewählten Rahmen ist eine sinnvolle Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum mit Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft gegeben. Die vorhandene Grundstückgröße von ca. 1600 m<sup>2</sup> lässt ein weiteres Wohngebäude mit Beibehaltung des festgelegten Maßes der Baulichen Nutzung unter Punkt 0.1 –0.3 und Punkt 2 des Bebauungsplanes zu.

#### **2.3 Festsetzung und Verfahren**

Die planlichen und textlichen Festsetzungen mit den begleiteten grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Holzkirchen 1 einschließlich der Deckblätter 1-3 gelten vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung Deckblatt Nr. 4 ausschließlich der Änderung selber.

Aufgrund der Unberührtheit der Grundzüge der Planung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauBG anzuwenden.

Aufgrund der Punkte 2.1 und 2.2 wird der betroffene Planungsbereich des Rechtswirksamen Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr.4 geändert.



Bebauungsplan Holzkirchen 1:1000