



**Änderung des Bebauungsplanes
„Krepe“
durch Deckblatt Nummer 20**

ENDFASSUNG VOM 22.05.2012

- Verfahren -

- 1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss nach §§ 13 und 2 Abs. 1 BauGB**
Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom **22.05.2012** die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **24.09.2012** ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Öffentliche Auslegung nach §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 20 in der Fassung vom 22.05.2012 wurde mit der Begründung in der Zeit vom **02.10.2012** bis **02.11.2012** öffentlich ausgelegt.
- 3. Beteiligung der Behörden nach §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 20 in der Fassung vom 22.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **02.10.2012** bis **02.11.2012** beteiligt.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß §§ 13 und 10 Abs. 1 BauGB**
Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **20.11.2012** das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 20 in der Endfassung vom 22.05.2012 – mit redaktionellen Ergänzungen – als Satzung beschlossen.
- 5. Ausgefertigt**

Ortenburg, den 29.01.2013

J. Halser

Johann Halser, Erster Bürgermeister



- 6. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 20 wurde am **30.01.2013** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit dem Tag der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude I Unteriglbach, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 1 (Geschäftsleitung) oder 5 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 30.01.2013

J. Halser

Johann Halser, Erster Bürgermeister



Deckblatt Nummer 20 zum Bebauungsplan „Kreppel“ - Satzung -

Vom 29.01.2013

Aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

§ 1

Das Deckblatt Nr. 20 zum Bebauungsplan „Kreppel“ in der Fassung vom **22.05.2012** 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 29.01.2013



.....
Johann Halser, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG „KREPPE“ – DECKBLATT NR. 20

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Abweichend bzw. ergänzend zu den bisherigen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kreppe“ mit den Deckblättern 1 bis 19, die ebenso auch für den Planungsbereich des Deckblattes Nr. 20 gelten, werden folgende planlichen Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

- 1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.5 2 WE Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 21 a BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschosse (II), Wandhöhe (WH in m)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o) offen	<i>Dachform, Dachneigung (siehe Teil III)</i>
Einzelhäuser (E)	max. 2 WE

- 2.1 Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl 0,6, als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl 0,3, als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß
- 2.8 Höhe der baulichen Anlagen Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen. In der Bauvorlage sind schließlich die Höhenlagen der EG-Geschossebene, des Ur- und Fertiggeländes (jeweils bezogen auf Normalnull) maßstäblich in den Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

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

- 3.1  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2) mit Längenbeschränkung
- 3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5  Baugrenze (blau)
-  Baugrenze (schwarz/weiß)

Baugrenzen außerhalb des Geltungsbereiches sind lediglich nachrichtlich dargestellt.

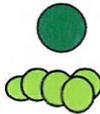
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3  privater Wohnweg

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze



großkroniger Laubbaum

Sträucher

15. **Sonstige Planzeichen**

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Garagen

Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:
Mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit (einschließlich Garage; wobei der Garagen-
vorplatz bzw. die Garagenzufahrt auf den Stellplatzbedarf angerechnet wird.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 20

II. **ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**

○ ——— ○ vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

741/3 Flurstücksnummern

----- vorgesehene Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude

TS Anlagen der Elektrizitätsversorgung

III. Textliche Festsetzungen

Abweichend bzw. ergänzend zu den bisherigen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Krepe“ mit den Deckblättern 1 bis 19, die ebenso auch für den Planungsbereich des Deckblattes Nr. 20 gelten, werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude

Dachform:	Satteldach (siehe Nutzungsschablone)
Dachneigung:	12 – 33 ° (siehe Nutzungsschablone)
Dachdeckung:	Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun oder grau bzw. nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

3. Erschließung

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließungsstraße „Untere Krepe“, Flurnummer 741/17 ist vorhanden.

3.2 Private Verkehrsflächen

Der planlich festgesetzte Wohnweg ist von den privaten Grundstückseigentümern herzustellen. Die Ausdehnung der weiteren befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung von Wohnweg, Zufahrten und Stellplätzen hat zwingend wasserdurchlässig zu erfolgen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch grundsätzlich im Trennsystem erschlossen. Die Bauvorhaben im Planungsbereich sind an die zentrale Schmutzwasseranlage anzuschließen. Der erforderliche Grundstücksanschluss für den südöstlichen Teil des Plangebietes ist vom Bauherrn/Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

4.2 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 vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung der zu befestigenden Flächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (Sammlung und Wiederverwertung)

4.3 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sicher gestellt. Der Grundstücks- und Hausanschluss für die südöstliche Bauparzelle ist vom Bauherrn/Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

4.4 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der jeweiligen Versorger gesichert werden. Da laut Auskunft der Versorgungsträger, das Plangebiet mit mehreren Versorgungskabeln belastet ist, muss bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben das E.ON-Servicezentrum bzw. die zuständige Stelle der Telekom verständigt werden. Notwendige Verlegungen von Versorgungsanlagen haben die privaten Bauherrn bzw. Eigentümer der Baugrundstücke, auf eigene Kosten zu veranlassen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Hochspannungsleitung wurde bereits in früheren Jahren abgebaut und verkabelt.

4.5 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind von den privaten Grundstückseigentümern auf eigenen Flächen im Bereich der Erschließungsstraße „Untere Kreppe“ vorzusehen.

5. Denkmalschutz, Bodendenkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Demnach sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden.

Nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz ist eine begründete Vermutung ausreichend, um die Schutzfunktion dieses Artikels wirksam werden zu lassen. Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Dazu sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten. Die Kosten für diese Maßnahmen sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, vom Antragsteller zu tragen.

6. Maßnahmen zur Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Mindestbepflanzung, Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den geforderten Baumpflanzungen ist mindestens ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich bzw. Vorgarten zu pflanzen. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Für die Bepflanzung sind nur heimische Gehölze (auch Ziersträucher) und Laubbäume zugelassen.

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB sind im Rahmen der Bepflanzung zu beachten.

6.2 Bodenbearbeitung

Geländegestaltungen für erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der anstehende Oberboden ist zu schonen. Erdreich, das im Zuge der Bauarbeiten entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der südöstliche Teil des Planungsbereiches stellt eine „Baulücke“ dar und wäre unter Umständen auch bisher im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar gewesen. Ein „neues“ Baurecht wird durch die gegenständliche Planung somit grundsätzlich nicht geschaffen. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes war auch nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein „Baufenster“ vorgesehen.

8. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Verpflichtung zur Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

BEGRÜNDUNG

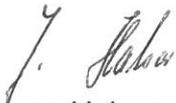
(gemäß § 9 Abs. 8 i. V. mit § 2 a BauGB)

Zweck der Aufstellung des Deckblattes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der notwendigen Erschließung ist die Aufstellung der Planung auch erforderlich.

Gegenstand des Deckblattverfahrens ist das Grundstück Flurnummer 741/3 Gemarkung Ortenburg, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Krepe“ befindet. Im Osten grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Ortenburg“ an. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2.205 m². Es soll zum Zweck der Bebauung in zwei gleich große Parzellen aufgeteilt werden. Die straßenmäßige Erschließung der „Hinterliegerparzelle“ soll über einen privaten Wohnweg erfolgen.

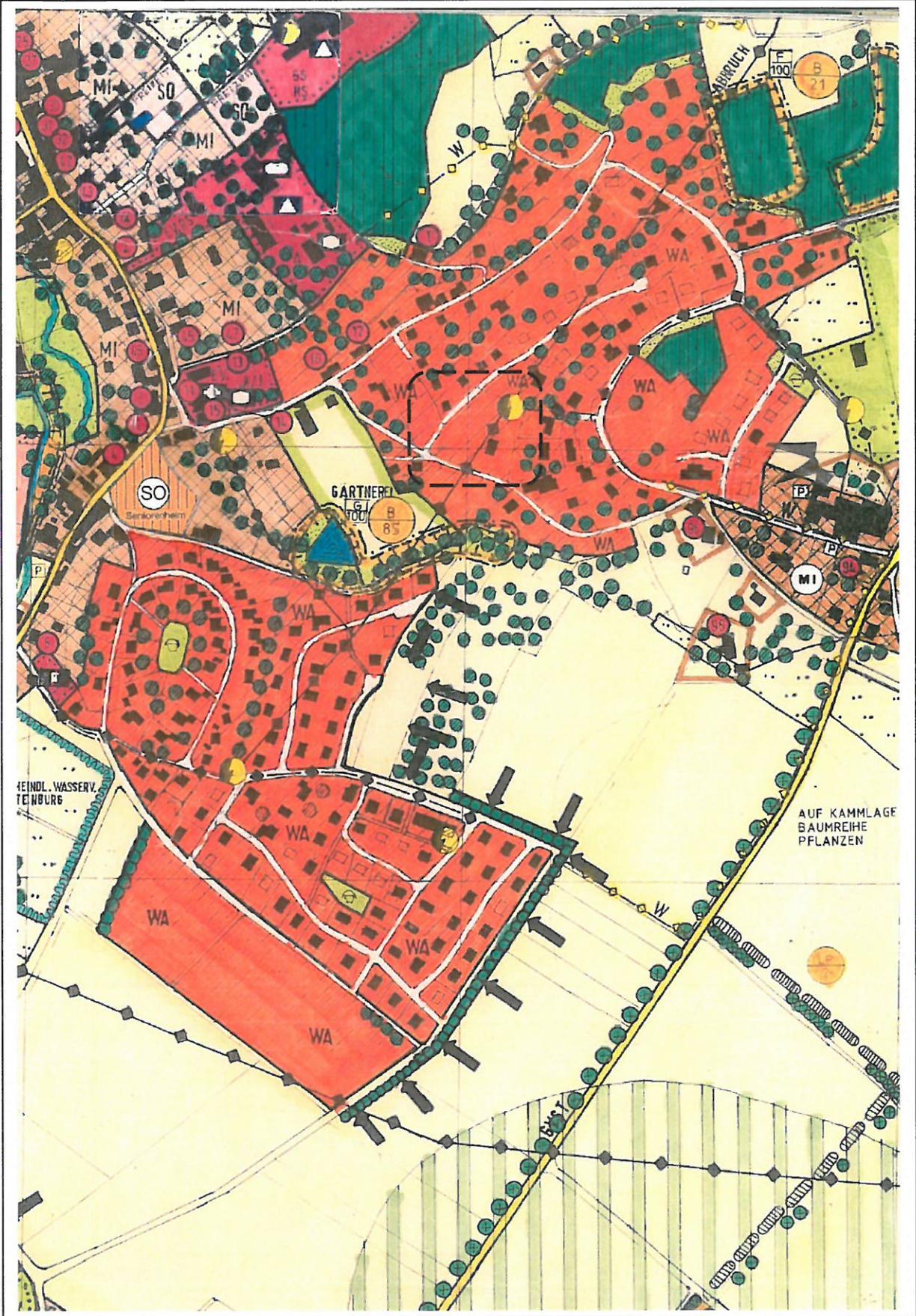
Entsprechend den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes ist lediglich der nordwestliche Teil des Grundstückes („Vorderliegerparzelle“) explizit als Baufläche vorgesehen. Die südöstliche Parzelle stellt sich somit als „Baulücke“ dar. Durch das vorliegende Deckblatt wird eine geordnete Bebauung des Gesamtgrundstückes ermöglicht und eine sinnvolle Nachverdichtung des im Wesentlichen bebauten Gebietes erreicht.

Ortenburg, den 29.01.2013

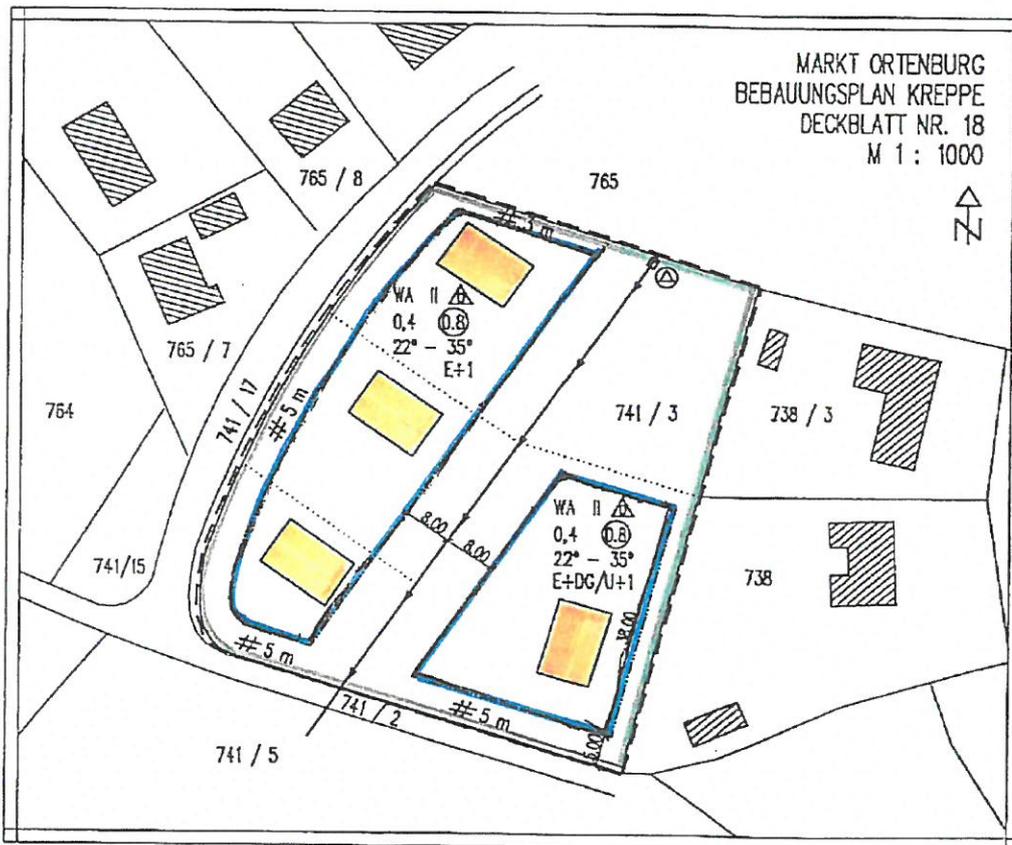


Johann Halser, Erster Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUSZUG BEBAUUNGSPLAN „KREPPE“ - BESTAND



Ulrich Becker
Dipl.-Ing. Architekt

42555 Velbert - Langenberg
Unterer Eickeshagen 59
3. 10. 1998

BEBAUUNGSPLAN "KREPPE" - DECKBLATT NR. 20

