

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN ORTENBURG WA – NEUSTIFT IV

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

VERFAHREN

ENDFERTIGUNG

1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 19.09.2013 die Aufstellung des Bebauungs/Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Erörterung/Äußerung und Information für den Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 30.05.2014 hat vom 16.06.2014 bis 16.07.2014 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 30.05.2014 hat vom 16.06.2014 bis 16.07.2014 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 17.07.2014 den Bebauungs-/Grünordnungsplan Vorentwurf i.d.F. vom 30.05.2014 gebilligt und mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen zur Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 17.07.2014 wurde mit Begründung in der Zeit vom 23.09.2014 bis 22.10.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.09.2014 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 17.07.2014 in der Zeit vom 23.09.2014 bis 22.10.2014 weiter beteiligt.

7. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 23.10.2014 den Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.07.2014 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **25. März 2015**



Stefan Lang Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungs-/Grünordnungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr.1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungs-/Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den **01. April 2015**



Stefan Lang Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

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

diesen Bebauungs-/Grünordnungsplan als Satzung.

§ 1 Der Bebauungs-/Grünordnungsplan "WA-Neustift IV" i.d.F. vom 17.07.2014 wird als Satzung beschlossen.

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

§ 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 25. März 2016



Stefan Lang Erster Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk: Die Ausfertigung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes erfolgte durch

Bebauungsplan mit Begründung (Allgemeiner Teil)

Architekturbüro ameres + diewald
Architekten, Dipl. Inge. FH
Am Reutacker 4 - Alkofen, 94474 Vilshofen
Tel 08549-770 Fax 08549-8714



Landschaftsplan, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel 09933-902013 Fax 09933-902014

Umwelttechnischer Bericht - Lärmschutz

GeoPlan GmbH
Sabrina Sepp, techn. Umweltfachwirtin
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
Tel. 09932-954411 Fax 09932-954477

PLANART : BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN „WA NEUSTIFT IV“

VORENTWURF i.d.F. vom 30.05.2014

ENTWURF i.d.F. vom 17.07.2014

ENDFERTIGUNG i.d.F. vom 17.07.2014

Änderungsvermerke:

geändert	Anlaß
17.07.2014	Abwägung der Stellungnahmen TöB aus frühzeitiger Beteiligung

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand: 2013

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,
Höhenschichtlinien tachymetrisch aufgenommen

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
ORTENBURG "WA-NEUSTIFT IV"**

**I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991)

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 max. zul. Wohneinheiten auf max. 2 WE / Einzelhaus

1.6 Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§§ 12 - 15 BauNVO)

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

Schema der Nutzungsschablone

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

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II), Wandhöhe (WH in m)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o) offen	Dachform (SD) Satteldach
 (Einzelhäuser)	max. 2 WE

2.1 Geschoßflächenzahl:  [im Kreis] oder GFZ 0,6 als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl: 0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,70 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der besteh. Ur-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 und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

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

3.1 **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2)

3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.5  Baugrenze (blau)

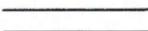
3.6  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen

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

6.1  Straßenverkehrsfläche (vorh./ asphaltiert)

 Straßenverkehrsfläche (neu / asphaltiert)

6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

6.3  Wirtschaftsweg (vorh. wassergebunden) nachrichtlich außerhalb

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

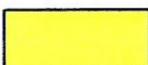
8.1  oberirdisch, elektr. Freileitung 20 kV, mit Mast, Schutzbereich (sind abgebaut)

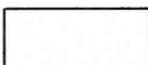
8.2  unterirdisch, mit Bezeichnung: SW-/ RW-Kanal, Gas, Wasser, Elektro, Telekom

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün/ Randstreifen

 öffentliche Grünfläche (Spielplatz) nachrichtlich Bestand außerhalb

 öffentliche Grünfläche neu im Geltungsbereich (v.a. Extensivwiese m. Obstbäumen)

 Bereiche auf den einzelnen Parzellen außerhalb der Baugrenzen bzw. der Bauflächen und der Garagenzufahrten (weiße Flächen) sind private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) / Pflanzgebote nach § 178 BauGB

13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebote (vgl. auch textliche Festsetzungen für öffentliche und private Flächen unter III.8. und Liste geeigneter Pflanzen lt. Anlage 0)

 Heimischer Laubbaum (öffentlich)

 Obstbaum Hochstamm (öffentlich)

 Pflanzgebot Baum standortgebunden im Vorgarten/ straßennahen Bereich/ neben Zufahrten (vgl. textl. Festsetzungen III.8.2) auf privaten Flächen

 Baum/ Obstbaum (Pflanzempfehlung),
vgl. Pflanzgebot Mindestbepflanzung (vgl. textl. Festsetzung III.8.2 und 8.3)

 Hecke/ Strauchgruppe (Pflanzempfehlung),
vgl. Pflanzgebot Mindestbepflanzung (vgl. textl. Festsetzung III.8.2 und 8.3)

15. Sonstige Planzeichen

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

 ST Stellplätze

 G Garagen (mit Einfahrt)

AFT Aufstellfläche für Behälter/Tonnen der Recycling-Abfallwirtschaft

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt.

Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:
mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit (incl. Garage; wobei der Garagenvorplatz /
Garagenzufahrt als Stellplatz angerechnet werden darf)

- 15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

-  Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 394  Flurstücksnummern
-  Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert)
-  Vorgesehene Grundstücksgrenzen
-  Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr)
-  bestehende Wohn-/Nebengebäude

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise sind sie an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und der speziellen Hanglage wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

- das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig
- seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen in derselben Dachneigung auszuführen
- Proportion von Hauslänge zu Hausbreite beim freistehenden Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1 empfohlen; eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig.

1.2 Geländegestaltung und Regelung des Wasserabflusses

Da das Baugebiet an einem leicht geneigten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen hohen Wandhöhen einerseits dominant in der freien Landschaft wirken, andererseits auch eine Barriere gegen ungehinderten Wasserabfluss bilden, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben.

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Aufschüttungen nur max. 1,0 m hoch ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren.

Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig und möglichst auf die talseitige Gebäudeseite zu beschränken; diese geländebedingt erforderlichen Stützmauern sollten möglichst aus Naturstein-Trockenmauern oder entsp. Draht-Schotterkörben errichtet werden und sollten eingrünzt werden.

Durch Geländeabgrabungen und –Aufschüttungen dürfen keine Abflussverschärfungen durch Oberflächenwasser aus hangoberseitigen Lagen auf die unterliegende/umgebende Nachbarschaft auftreten oder dadurch begründet werden. Diese Oberflächenabwasser müssen ungehindert abfließen können.

Mit den geplanten Bauwerken am Hang und durch Abgrabungen können örtlich bzw. zeitweise Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Zahl der Vollgeschoße - Wohngebäude

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen zulässig als Höchstgrenze:

- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang, (DG nur bis zur max. zul. WH)
[anzuwenden bei Geländeneigung von $\geq 1,50$ m auf Haustiefe in Falllinie gemessen]
- Erdgeschoß und Obergeschoß, (DG nur bis zur max. zul. WH)
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG/UG-Geschoßebene und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen.

Sockelhöhe [Definition: OK Fertigfußboden des EG/UG bis OK Gelände bzw. OK vorh. bzw. geplante Straße, falls diese höher liegt als Urgelände]. Bei Abgrabungen oder Anschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

2.2 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze - Wohngebäude

- | | | | |
|--------------|--|---|-----------|
| Dachform: | gleichseitig geneigte Dachflächen
als Satteldach | Dachneigung | 12 - 33 ° |
| | Dachdeckung: | Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun oder anthrazit,
bzw. nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen | |
| Kniestock: | zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe | | |
| Wandhöhe: | ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) max. 6,70 m talseits | | |
| Sockelhöhe: | max. 0,50m. Die Sockelhöhe liegt innerhalb der max. zul. Wandhöhe. | | |
| Dachgauben: | nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 °
Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m,
Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck,
Vordere Ansichtsfläche je Gaube max. 2,00 m ²
Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind <u>nicht</u> zugelassen. | | |
| Zwerggiebel: | sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge, nur einmal einseitig
je Hauslänge; Kniestockhöhe max. 50 cm über sonstiger max. zulässiger Wandhöhe;
der Zwerggiebel darf max. 1,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf
damit auch die Baugrenze überschreiten. | | |

2.3 Garagen, Nebengebäude und offene/überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepasst werden. Es sind aber auch unterschiedliche Dachneigungen für Wohn- und Nebengebäude zulässig.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Dachform: Satteldach mit Dachneigung (möglichst) wie Wohngebäude, ausnahmsweise sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude als Anbauten auch Flachdächer zulässig, soweit sie begrünt oder als begehbare Terrasse genutzt werden.
 Wandhöhe: **max. 3,00 m** ab natürlicher Geländeoberfläche an berg- bzw. talseitiger Seite an der Grundstücksgrenze

Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise im Untergeschoß.

Bei Grenzgaragen mit überstehendem Dach zum Nachbarn ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) ggfs. durch Dienstbarkeit zu sichern.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind jedoch Pkw-Stellplätze zulässig.

3. Abstandsflächen Abstandsregeln gemäß Art. 6 BayBO

4. Erschließung

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen lt. Planeintrag sind vorhanden und asphaltiert. Zusätzlich wird eine neue Stichstraße mit Wendehammer errichtet.

4.2 private Verkehrsflächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

5. Ver- / Entsorgung

5.1 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses

5.1.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale SW-Abwasseranlage anzuschließen. Oberflächenwasser dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

Hinweis zur Entwässerung unterhalb Rückstauenebene

Da die Grundstücke am geneigten Hang liegen, wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur ordnungsgemäßen Entwässerung von z.B. Kellerräumen und sonstigen Räumen unterhalb der Rückstauenebene (=Straßenoberkante), diese nur über geeignete Hebeanlagen sicher an die Kanalisation angeschlossen werden müssen.

5.1.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen:

Das Niederschlagswasser wird über die bestehende RW-Kanalisation und ein auf Flur-Nr. 717 Gemarkung Iglbach, außerhalb des Plangebietes liegendes Regenrückhaltebecken in das angrenzende Fließgewässer (Flur-Nr. 616) eingeleitet. Die Einleitungsstelle ist wasserrechtlich bereits berücksichtigt; es liegt eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.09.1995 mit Az. 641/12-3806301 vor.

Die Niederschlagswasserentsorgung und Rückhaltung wird in einer Entwurfsplanung aufgezeigt. Der Nachweis wird noch erbracht und in die Unterlagen des der Wasserrechtsbehörde bereits vorliegenden Antrags auf Erteilung einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitungen im Gemeindegebiet eingearbeitet.

Dabei werden die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 12.01.2000 (AllMBI. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblatt M 153 beachtet.

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 Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung
- 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)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50m² nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.2 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung aus dem Ortswassernetz kann gewährleistet werden. An besteh. Erschließungsstraßen sind bereits Oberflurhydranten vorhanden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu beachten.

5.3 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Erdgas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorh. Anlagen gesichert werden. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes im Bereich von Kabel-/Leitungstrassen sind die Regionalzentren von Bayernwerk AG bzw. Telekom oder ESB zu verständigen.

5.4 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 vorzusehen.

Da keine ausreichende Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße für Müll-/Wertstoff-Sammelfahrzeuge besteht, sind die entspr. Abfallbehälter für die Parzellen 1-5 an der südöstl. Kurvenaufweitung der Straße „Am Sportplatz“ auf einer geeigneten/befestigten Aufstellfläche zur Abholung bereitzuhalten.

6. Immissionsschutz

6.1 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die nicht vermeidbar sind.

Diese Belastungen sind insofern als ortsüblich und zumutbar einzustufen und hinzunehmen.

6.2 Abbaugelände Schotterwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in weiterer Entfernung (ca. 500 m) ein Granit-/Schotterwerk befindet.

Der derzeitige Sicherheitsbereich liegt aber weit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplanes. Bei Sprengungen evtl. kurzzeitig auftretende Erschütterungen und Lärmemissionen sind ortsüblich zumutbar und hinzunehmen.

6.3 Lärmsituation Sportplatz-Betrieb (Trainings-/Spielzeiten)

Zur Beurteilung des Freizeitlärms aus dem gegenüberliegenden Sportplatzgelände des örtlichen Fußballvereines wird die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und die VDI 3770 „Sport- und Freizeitanlagen“ verwendet. Dazu wurde vorab eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis ist im **Anhang 3** beigefügt.

Gemäß 18. BImSchV gelten für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte (IRW) bezogen auf die jeweiligen Beurteilungszeiten:

Werktags Tag 8:00 – 20:00 Uhr IRW = 55 dB(A)
und in Ruhezeiten (RZ) von 20:00 – 22:00 Uhr u. 6:00 – 8:00 Uhr IRW = 50 dB(A)

Werktag Nacht kein Betrieb

Feiertag/Sonntag Tag 9:00 – 13:00 Uhr u. 15:00 – 20:00 IRW = 55 dB(A)
und in Ruhezeiten (RZ) von 7:00 – 9:00 Uhr u. 13:00 – 15:00 Uhr u. 20:00 – 22:00 IRW = 50 dB(A)

Feiertag/Sonntag Nacht kein Betrieb

Die durchgeführten Ausbreitungsberechnungen auf die jeweiligen Immissionsorte der relevanten Bauparzellen ergab das Ergebnis, dass an allen Immissionsorten außerhalb der Ruhezeiten der zul. IRW von 55 dB(A) eingehalten wird.

Lediglich bei den Immissionsorten IP1-IP 4 (=Parz. 1-4) ist eine Überschreitung der zul. IRW von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten gegeben.

Aufgrund der Überschreitungen der zul. IRW innerhalb der RZ sind daher passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und werden wie folgt festgesetzt:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Da an keinem der Immissionsorte eine Überschreitung von > 5 dB(A) vorliegt, kann aufgrund einer „Altfall-Regelung“ bei Erbauung Sportplatz vor 1991 auf entspr. aktive Maßnahmen verzichtet werden oder von Einschränkungen der Betriebszeiten abgesehen werden.

(Detaillierte Ausführungen siehe im Umwelttechnischen Bericht Nr. SCH 1402-007 Ing-Büro GeoPlan v. 14.05.2014)

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Parzellen 1, 2, 3 und 4 ist bei ruhebedürftigen Räumen (wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III und zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) dieser Räume erforderlich.

7. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht eingetragen.

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 Denkmalschutzgesetzes Art. 8 DSchG hingewiesen -nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG 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.

In räumlicher Nähe befindet sich das Baudenkmal ehemalige Klosterkirche „Mater Dolorosa“ (D-2-75-138-107). Die lagegenaue Darstellung des Baudenkmals ist im zugehörigen Planwerk des FNP ersichtlich. Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

Bestehende Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten. Geplante Anlagen sind in Art und Maß der umgebenden Wohnbebauung anzupassen, damit Sichtbezüge nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

8. Maßnahmen zur Grünordnung / zur Eingriffsminimierung

8.1 Öffentliche Grünflächen

Am nördlichen Rand des eingeplanten Baugebiets neben dem Sportplatzgelände ist eine öffentliche Grünfläche als gliedernde und rahmende Grünfläche vorgesehen, die verschiedenen Funktionen dient: zum Einen als Maßnahme zur Eingriffsminimierung, als Puffer-/ Abstandszone zum Sportgelände (aus Immissionsschutzgründen), als Grünzäsur zu anderen Nutzungen und insbesondere zur Einbindung in die Landschaft zur Schaffung einer landschaftstypischen Übergangszone; als Fläche für den oberflächlichen Abfluss (von Oberflächenwasser aus der anschließenden Flur bei stärkeren Regenereignissen).

Die Fläche ist entsprechend Planeintrag als extensive Obstwiese zu gestalten.

Für Obstbaumpflanzungen sind ältere robuste Sorten als Hochstämme zu verwenden. Ergänzend sollte im straßennahen Bereich noch ein heimischer Laubbaum (z.B. Linde, da auch Bienenweide) und zur Aufwertung des Straßenraums gepflanzt werden.

Die Wiese soll in den ersten 5 Jahren mind. 2- bis 3-mal jährlich gemäht werden (zur Förderung der Ausmagerung), später ist diese 1-bis 2- mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahme/ Bepflanzung soll spätestens 2 Jahre nach in Kraft treten des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt sein, um den Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

Neben der Wendepalte in der Übergangszone zum außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kinderspielplatz ist eine kleine öffentl. Grünfläche mit Stellplätzen, Weganbindung, Rasenansaat und Pflanzung eines Baums vorgesehen.

8.2 Private Grünflächen

Mindestbepflanzung / Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Von den geforderten Baumpflanzungen ist je Parzelle mind. ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich/ Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn, o.ä. bzw. Obstbaum, Wild- oder Zierobst). Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

8.3 Angaben zur Bepflanzung

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelie usw.) zu verwenden. Eine Liste geeigneter Arten ist als Anhang 0 angefügt.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Obstbäume und heimische Laubbäume als Hochstämme geplant.

Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AG BGB zu den Nachbarparzellen bzw. zu den außerhalb anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dabei einzuhalten. Die Mindestabstände innerhalb des Gebiets für Sträucher/ Gehölze unter 2 m betragen mind. 0,5 m und für höher werdende Gehölze mind. 2 m, zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen/ zum Flurweg sind mind. 2 m Pflanzabstand zur Grenze für Sträucher bzw. mind. 4 m für Bäume einzuhalten.

Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben).

Zudem sind an den Rändern nach Außen/ zur Landschaft hin keine Schmitthecken zugelassen.

8.4 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberboden

Geländegestaltungen für erforderl. Abgrabungen/ Aufschüttungen auf den einzelnen Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. auch Festsetzung unter III /1.2).

Der anstehende Oberboden ist zu schonen.

Erdreich, das im Zuge der Bauarbeiten usw. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

8.5 Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit teilweiser Hinterpflanzung) mit einer max. Höhe von 1,2 m. Massive Einfriedungen, Stützmauern oder ähnliches und Zäune auf Stützmauerkronen sind bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, jedoch nur im Innenbereich, nicht zur freien Landschaft hin zulässig.

Insbesondere zwischen den Parzellen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind in diesen Bereichen zwischen den Parzellen zur Abgrenzung/ Eingrünung zugelassen, nicht jedoch zu den Straßenräumen und zum Außenbereich hin.

Zur freien Landschaft hin und an Grundstücksgrenzen sind ebenfalls keine massiven Mauern und nur Zäune ohne durchgehende, massive Sockelausbildung zulässig, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

Entlang der Erschließungsstraßen und Straßeneinmündungen dürfen Zäune und Pflanzungen max. 0,80 m hoch ausgebildet werden (Sichtdreieck!). Entlang von Straßen ist ein mind. 1,0 m breiter offener Abstands-/ Sicherheitsstreifen von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu schaffen (wg. Leitungsführung, Straßenbeleuchtung, Winterdienst/Schneeräumung usw.)

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung sind nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen ggfs. auszugleichen.

Da aufgrund der Vorhaben i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Abwägung zu entscheiden.

Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Abhandlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU].

Da gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen/-flächen nicht erforderlich, vgl. Ausführungen in der Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [Anhang 4]

10. Umweltbericht

Es wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist als separate Anlage/ Anhang 2 beigelegt.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 1-12 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Die Baunutzungsverordnung §§ 1, 11, 14 - 19, 22, 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3 S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007)

die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58)

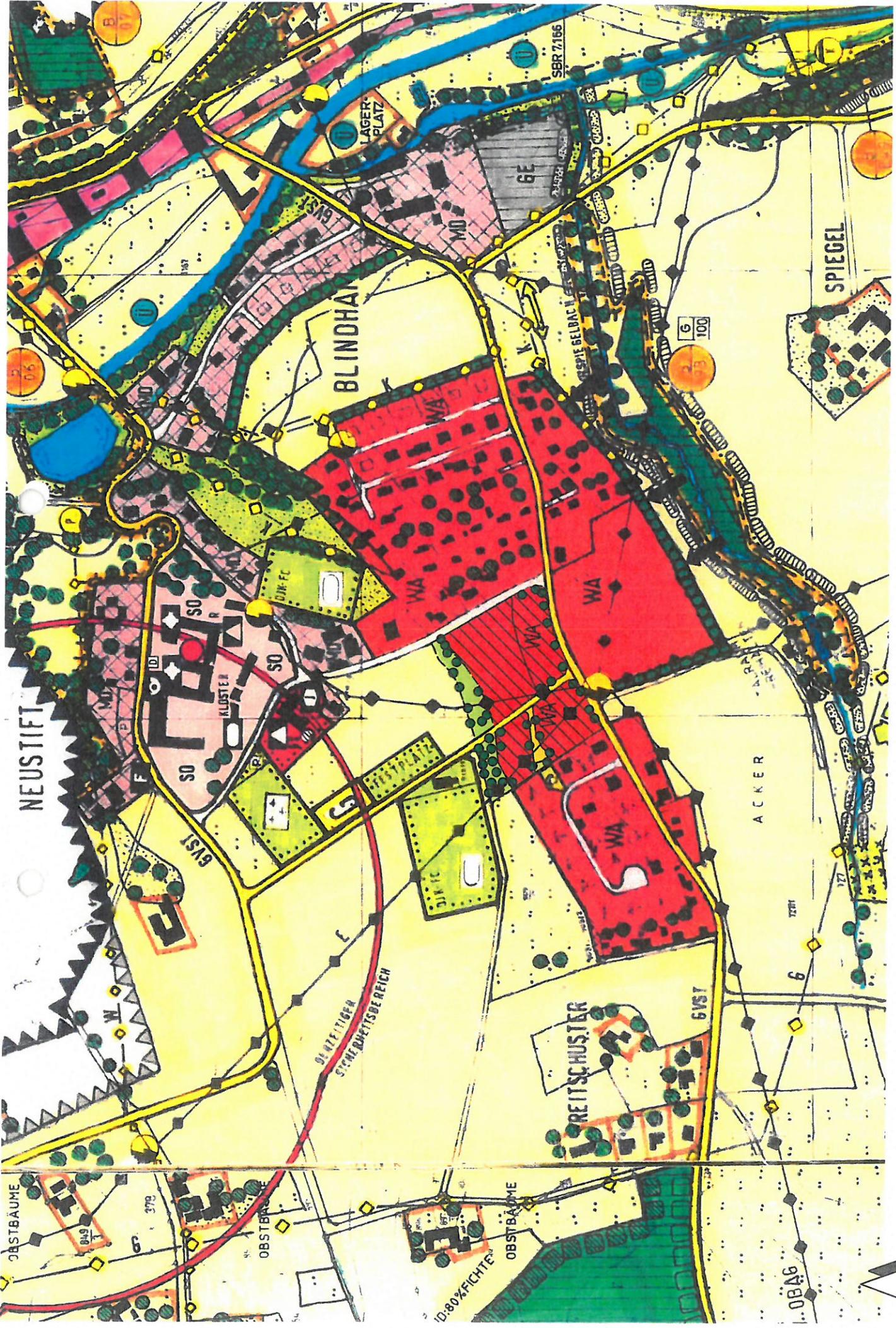
Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958)

ANLAGEN

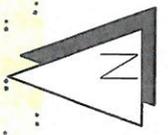
Karte der Flächennutzungsplan-Fortschreibung Deckblatt Nr. 53	Anlage K 1
Karte des Bebauungs-/Grünordnungsplans	Anlage K 2

ANHANG

Liste geeigneter Pflanzen zu den Ausführungen/ Festsetzungen der Grünordnung	Anhang 0
Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan, Allgemeiner Teil	Anhang 1
Umweltbericht	Anhang 2
Umwelttechnischer Bericht, Lärmschutz	Anhang 3
Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	Anhang 4



FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLAN FORTSCHRIBUNG DURCH DECKBLATT-NR. 53
GEMEINDE MARKT ORTENBURG ENDAUSFERTIGUNG i.d.F.v. 17.07.2014 M 1:5000 K1



Anhang 0

Empfehlungen von Seiten der Grünordnung Pflanzenliste zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA NEUSTIFT IV“, Markt Ortenburg, Landkreis Passau

Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1.1 **Einzelbäume/ Großbäume** (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 **Kleinkronige Bäume**

Obstbäume,

Hochstämme in ortsüblichen Sorten (mindestens Halbstämme auch in Privatgärten), zu empfehlen sind ältere, robuste Sorten

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

bzw. auch Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)

1.3 **Heimische Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 Ziersträucher

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren des Baugebiets geeignet bzw. auch in Kombination m. heimischen Gehölzen und Obstbäumen am Rand des Baugebiets)

geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia

2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden.

Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig.

Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:
Feldahorn, Hainbuche, Liguster.



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

