



### Änderung des Bebauungsplanes „Unteriglbach“ durch Deckblatt Nummer 17

ENDFASSUNG VOM 12.03.2013  
- mit redaktionellen Ergänzungen vom 16.07.2013-

#### - Verfahren -

1. **Aufstellungs-/Änderungsbeschluss nach §§ 13 und 2 Abs. 1 BauGB**  
Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom **19.03.2013** die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 17 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **13.05.2013** ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Öffentliche Auslegung nach §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 17 in der Fassung vom 12.03.2013 wurde mit der Begründung in der Zeit vom **22.05.2013** bis **21.06.2013** öffentlich ausgelegt.
3. **Beteiligung der Behörden nach §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 17 in der Fassung vom 12.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **22.05.2013** bis **21.06.2013** beteiligt.
4. **Satzungsbeschluss gemäß §§ 13 und 10 Abs. 1 BauGB**  
Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **16.07.2013** das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 17 in der Endfassung vom 12.03.2013 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Ortenburg, den 17. Juli 2013

*J. Halser*



Johann Halser, Erster Bürgermeister

6. **Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 17 wurde am **22.07.2013** 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 22. Juli 2013

*J. Halser*



Johann Halser, Erster Bürgermeister

# Deckblatt Nummer 17 zum Bebauungsplan „Unteriglbach“ - Satzung -

Vom 17.07.2013

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. 17 zum Bebauungsplan „Unteriglbach“ in der Fassung vom 12.03.2013 wird als Satzung beschlossen.

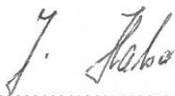
## § 2

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

## § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 17. Juli 2013



.....  
Johann Halser, Erster Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG „UNTERIGLBACH“ – DECKBLATT NR. 17

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) und rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Unteriglbach“

Abweichend bzw. ergänzend zu den bisherigen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unteriglbach“ mit den Deckblättern 1 bis 16, die ebenso auch für den Planungsbereich des Deckblattes Nr. 17 gelten, werden folgende planliche Festsetzungen getroffen:

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

- 3.3  Baugrenze (blau)  
 Baugrenze (schwarz/weiß)

### 13. Sonstige Festsetzungen

13.1/13.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 /13.11 und 22 BauGB)



Garagen / Stellplätze

#### Stellplatzbedarf

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

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

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 17

## II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

 vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

129/3

Flurstücksnummern



bestehende Gebäude

### III. Textliche Festsetzungen

Abweichend bzw. ergänzend zu den bisherigen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unteriglbach“ mit den Deckblättern 1 bis 16, die ebenso auch für den Planungsbereich des Deckblattes Nr. 17 gelten, werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen (zu Nr. 0.3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für Garagen und Nebengebäude festgesetzte Traufhöhe findet für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 17 keine Anwendung.

#### 2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

#### 3. Erschließung

##### 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließungsstraße „Am Stausee“, Flurnummer 128/11 ist vorhanden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen. Die Bauvorhaben im Planungsbereich sind an die zentrale Schmutzwasseranlage anzuschließen.

##### 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 des Wasserbeschaffungsverbandes Unteriglbach anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sicher gestellt.

##### 4.4 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der jeweiligen Versorger gesichert werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Hochspannungsleitung wurde bereits in früheren Jahren abgebaut und verkabelt. Das nachrichtlich dargestellte „Kabel DP“ ist laut Auskunft des heutigen Telekommunikationsversorgungsträgers Deutsche Telekom bereits seit längerer Zeit stillgelegt.

##### 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 „Am Stausee“ vorzusehen.

#### 5. Umweltbericht

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

#### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die gegenständliche Planung dient nicht der Vorbereitung von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da lediglich die Lage des Baufensters verändert wird. Eine Schaffung von neuem Baurecht ist hiermit nicht verbunden.

#### IV. Hinweise

1. Der private Grundstückseigentümer hat bei beabsichtigter Aufstellung von Photovoltaikmodulen (Dachflächenanlagen etc.) gegenüber dem Straßenbaulastträger der angrenzenden St 2117, dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Passau, einen Nachweis zu führen, dass diese Anlagen in Bezug auf ihre Blendwirkung, keine Gefährdung für den Straßenverkehr darstellen.

Entsprechend den Ausführungen des Straßenbauamtes Passau kann die reflektierende Wirkung von Photovoltaik-elementen außerdem zu höheren Verkehrsschallemissionen im Bereich der Wohnbebauung führen. Die Behörde weist vorsorglich darauf hin, dass der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage diesbezüglich unter Umständen notwendige Lärm-schutzmaßnahmen, auf eigene Kosten durchzuführen hat und keinerlei Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend machen kann.

2. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich ein aufgelassenes Kabel der Telekom Deutschland GmbH befindet und aus diesem Grund vor Beginn von Tiefbauarbeiten, die zuständige Stelle des Versorgungsträgers zu verständigen ist.

# BEGRÜNDUNG

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

---

Gegenstand des Deckblattverfahrens ist das Baugrundstück Flurnummer 129/4 Gemarkung Iglbach, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Unteriglbach“ befindet. Es bildet gemeinsam mit der Nachparzelle Flurstück 129/3 eine „Lücke“ in dem ansonsten vollständig bebauten allgemeinen Wohngebiet *Unteriglbach – Am Stausee*.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trat bereits am 22.10.1973 in Kraft und wurde seither durch insgesamt 16 Deckblätter geändert.

Die zwischenzeitlich mehrfach veräußerte Parzelle Flurstück 129/4 soll nunmehr der Bebauung zugeführt werden. Der jetzige Grundstückseigentümer beantragte zu diesem Zweck eine Änderung des Bebauungsplanes dergestalt, dass der unmittelbar an der Westgrenze vorgesehene Garagenstandort im Osten festgesetzt und das Baufenster für das Wohngebäude in Richtung Süden verschoben wird. Er begründet sein Ansuchen einerseits mit der im östlichen Bereich seiner Fläche verlaufenden, zugunsten des Nachbargrundstückes Flurnummer 129/5 gesicherten Privatzufahrt. Andererseits mit den im südlichen Grundstücksteil bestehenden, für eine Bebauung günstigeren Gelände Voraussetzungen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat sich in der Sitzung vom 19.03.2013 mit der Angelegenheit befasst und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung für erforderlich befunden.

Ortenburg, den 17.07.2013



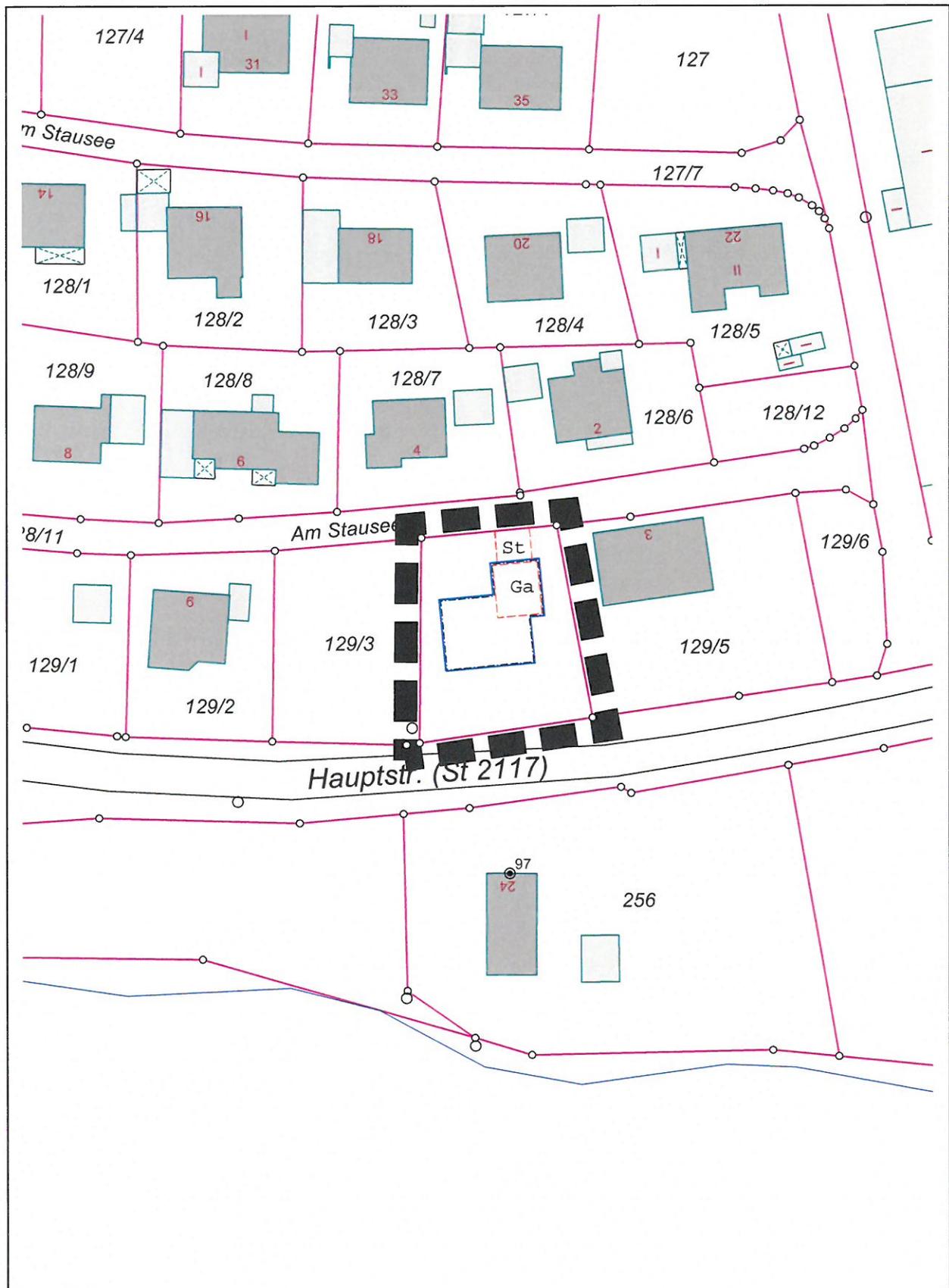
Johann Halser, Erster Bürgermeister



# AUSZUG BEBAUUNGSPLAN „UNTERIGLBACH“ – BESTAND



# BEBAUUNGSPLAN „UNTERIGLbach“ – DECKBLATT NR.17



N

Planungsstand: Entwurf vom 12.03.2013

Maßstab: M 1 : 1.000