

VERFAHRENSVERMERKE

- A Der Marktrat hat in der Sitzung vom 20.10.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Untermarkt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.12.05 ortsüblich bekannt gemacht.
- B Der Marktrat hat in der Sitzung vom 15.12.05 den Planungsentwurf "Untermarkt" in der Fassung vom 13.12.05 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- C Der Entwurf des Bebauungsplanes "Untermarkt" in der Fassung vom 13.12.05 wurde mit Begründung gemäß § 13, Absatz 2, Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.06 bis 21.07.06 öffentlich ausgelegt.
- D Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Untermarkt" in der Fassung vom 13.12.05 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13, Absatz 2, Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 22.06.06 bis 21.07.06 beteiligt.
- E Der Markt Ortenburg hat mit Beschluß des Marktrates vom 27.07.06 den Bebauungsplan "Untermarkt" in der Fassung vom 27.07.06 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 26.10.06



R. Hoenicka
1. Bürgermeister



F Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan "Untermarkt" wurde am 22.11.06 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

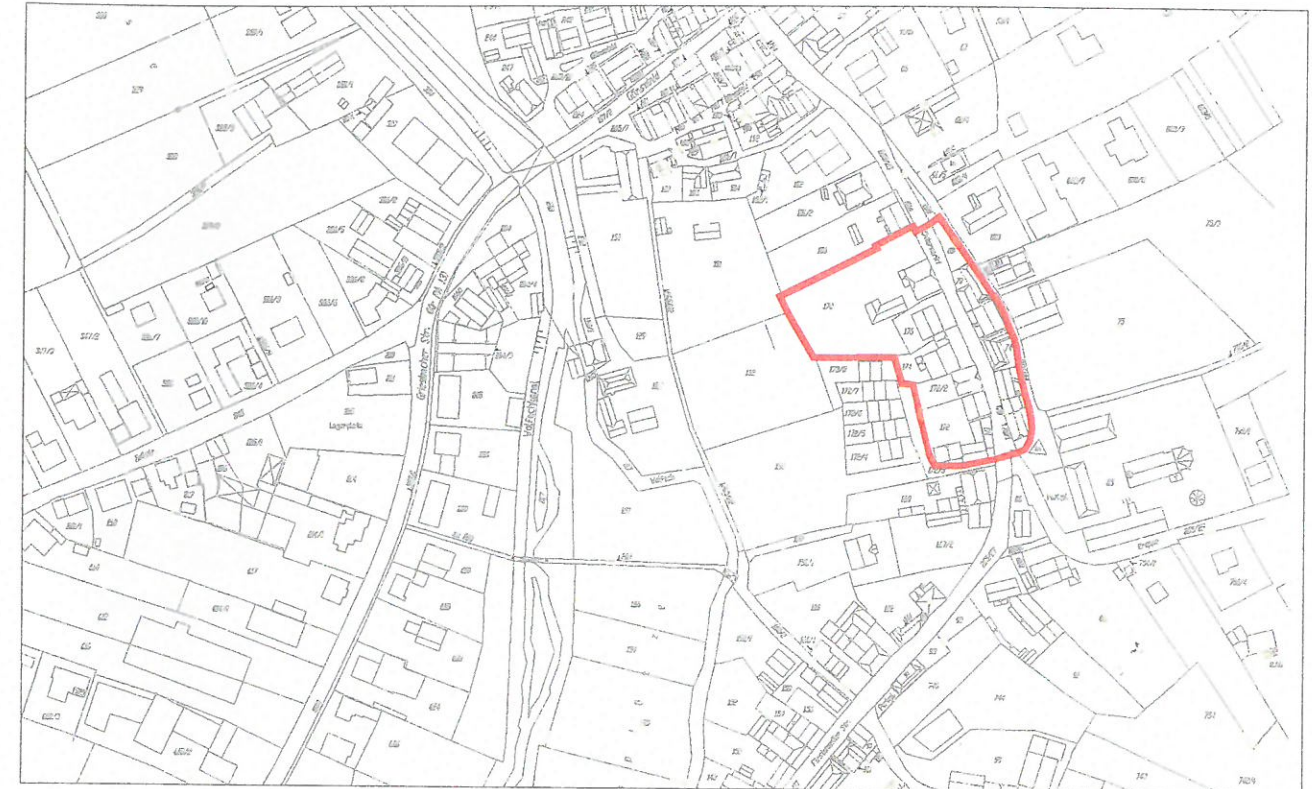
Ortenburg, den 22.11.06



R. Hoenicka
1. Bürgermeister

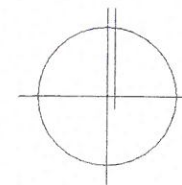


BEBAUUNGSPLAN UNTERMARKT MARKT ORTENBURG



Übersichtsplan

WENZL
ARCHITEKTEN



WENZL BDA
ARCHITEKTEN

DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau
+49 (851) 42839
+49 (851) 42624
info @ barbara - franz . de

| PROJ.NR. | PLANNR | MASSTAB | DATUM | PLANFERTIGER |
|----------|--------|---------|------------|--------------|
| 0610 | 01 | 1/1000 | 25.10.2006 | UR |

Datei: s:\-proj_sb\10ortenb\plan untermarkt\entwurf\plan untermarkt.dwg
Plangröße: 1000 x 350mm

B. Bebauungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Architekturbüros E. Wenzl in der Fassung vom 25.10.2006 mit der Bebauungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI Die im Bebauungsplan als MI bezeichneten Flächen werden als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt. (§ 1 Abs. 3 BauNVO).

Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung

| | |
|---|---------------|
| — | Wandhöhe min. |
| — | Vollgeschosse |

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

Ⓜ + D (3)Zahl der Vollgeschosse zwingend: II
Garagen und Nebengebäude sind auch eingeschossig möglich.

Whmin (2) Die min. Wandhöhe der baulichen Anlagen für Hauptgebäude wird auf max. 6,0 m festgesetzt. Gemessen wird von Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

entfällt

§ 6 Baugebot (§176 BauGB)

Spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Städtebaufördermaßnahme im Teilbereich Untermarkt sind für abgerissene Gebäude Ersatzbauten zu erstellen.

II. Planzeichen

| | |
|---------|-------------------------------|
| ■ ■ ■ ■ | Geltungsbereich |
| — | Baulinie |
| — | Baugrenze |
| — | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 172 | Flurnummern |
| ▨ | Bestehende Hauptgebäude |
| ▧ | Bestehende Nebengebäude |
| ▩ | Gebäudeabbruch |
| — | Bestehende Natursteinmauern |
| — | Geplanter Strassenverlauf |

III. Hinweise

Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen.
Auf die technischen Möglichkeiten zur Wassereinsparung wird hingewiesen (Regenwasserzisterne, Spartasten bei Toilettenspülkasten, Wasserspararmaturen,...).
Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeführt werden.
Es wird empfohlen, Regenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.
Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
Unbeschichtete Blechdächer sind zu vermeiden, um Metalleinträge in den Boden zu verhindern.

IV. Schlussbestimmungen

§ 7 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

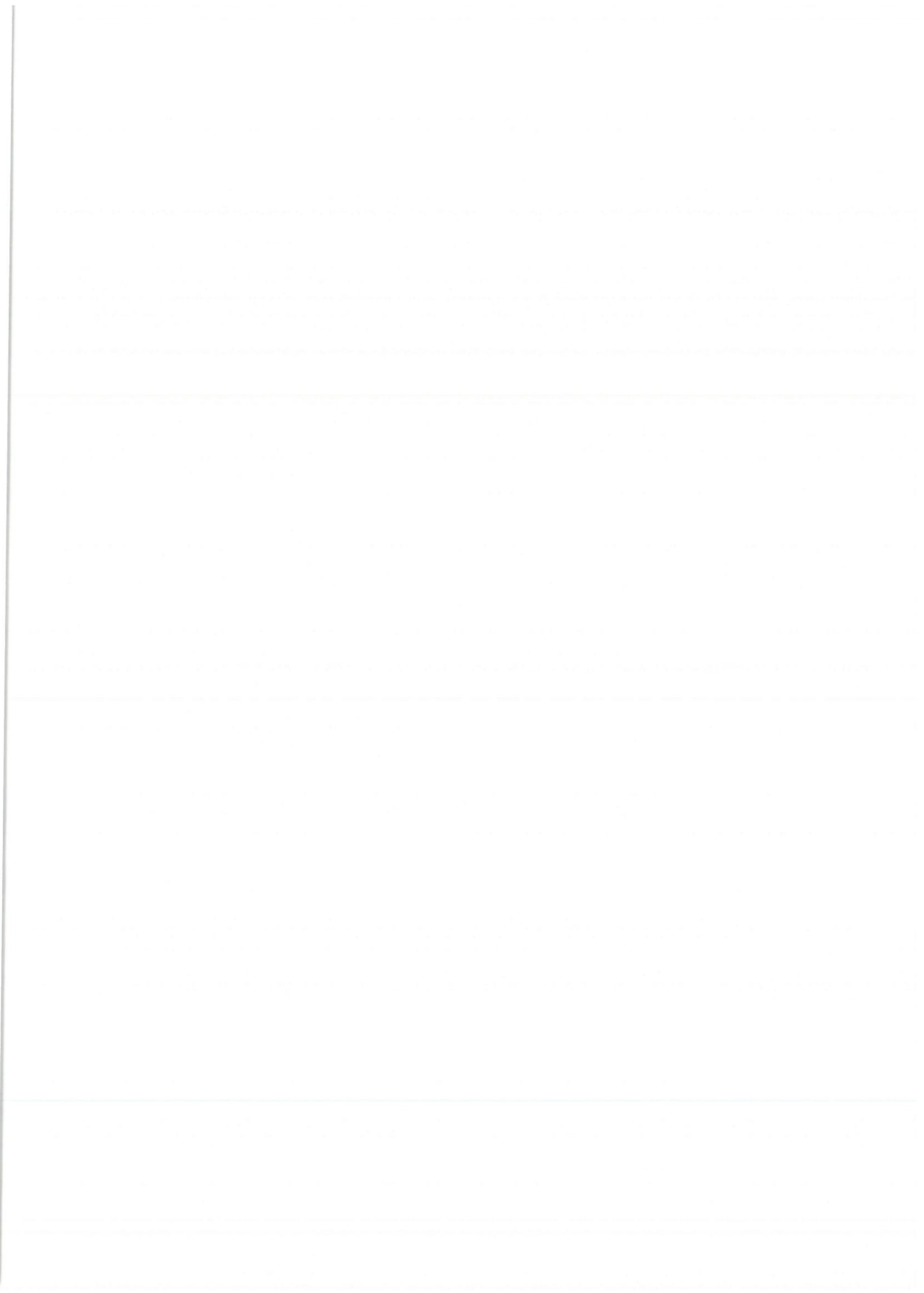
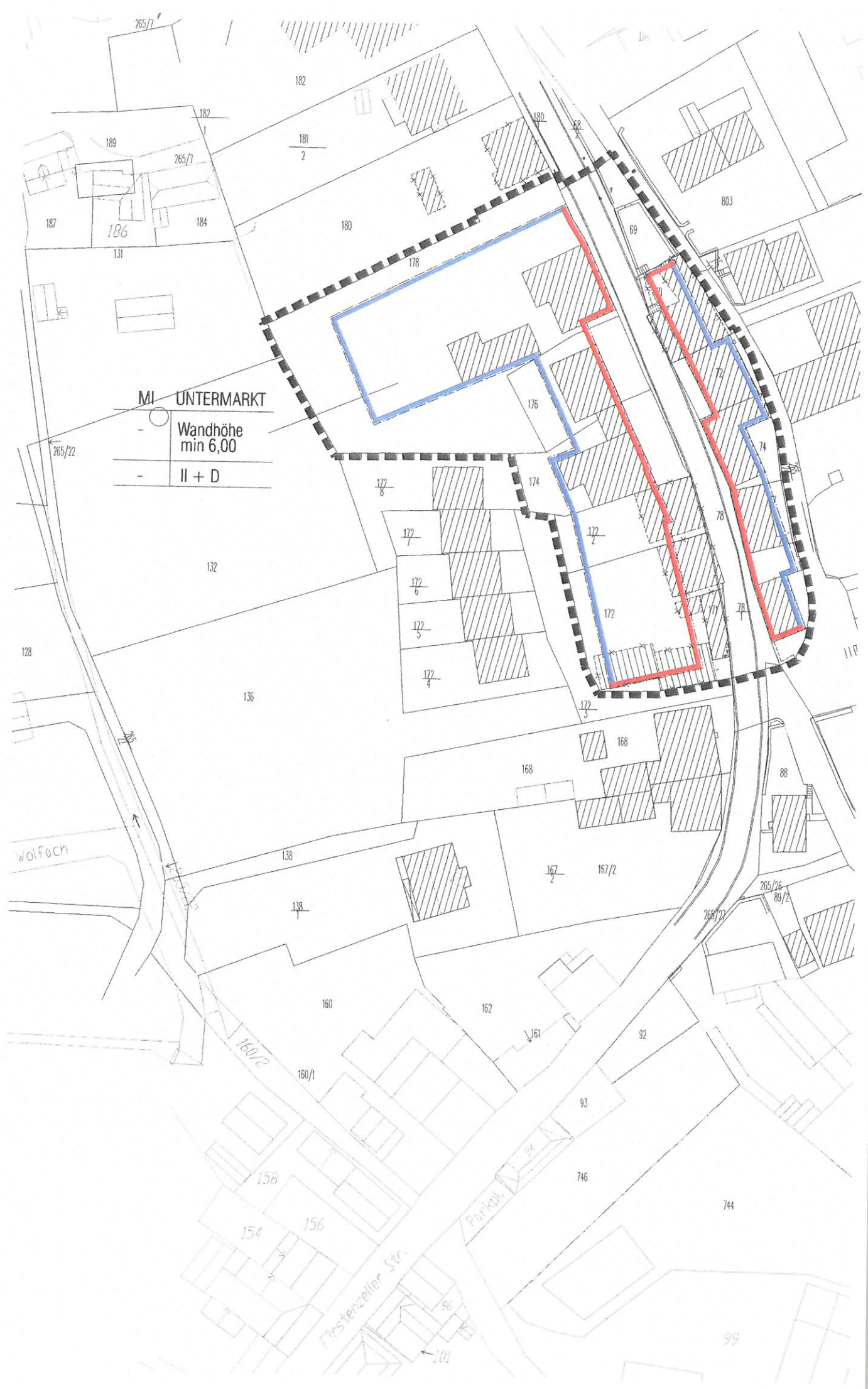
Dieser Bebauungsplan tritt gemäß §10, Absatz 3, Satz 4BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ortenburg, den 26.10.2006

Markt Ortenburg

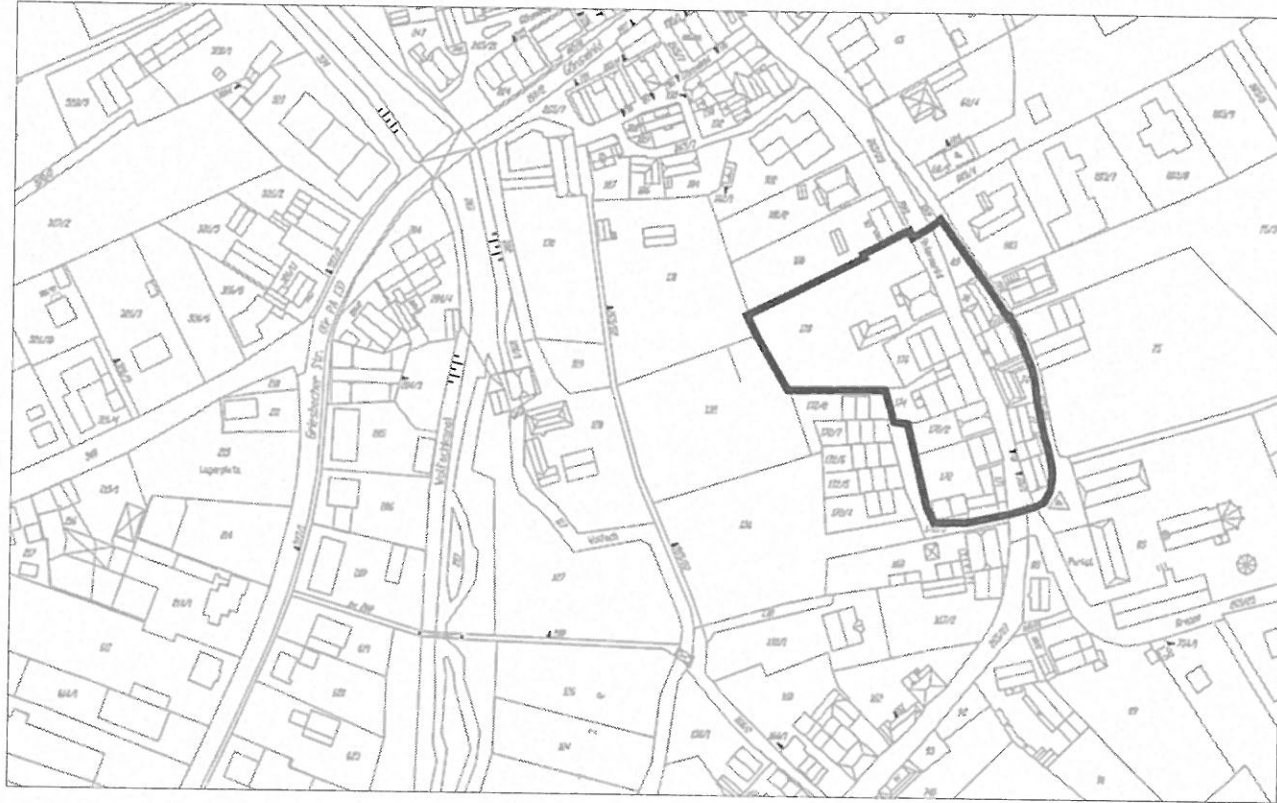
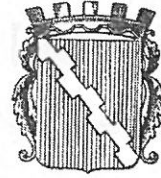


Reinhold Hoenicka
Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UNTERMARKT

MARKT ORTENBURG



Übersichtsplan

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Landschafts architektin
Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau
+49 (851) 42839
+49 (851) 42624
[info @ barbara - franz . de](mailto:info@barbara-franz.de)

**Begründung und
Erläuterungsbericht**

Markt Ortenburg

Bebauungsplan „Unterkmarkt“

Begründungs- und Erläuterungsbericht

1. Anlass der Planung

Im Zuge der Ortskernsanierung sollen im Bereich Unterkmarkt die verkehrlichen Missstände - hier vor allem die viel zu schmalen Bürgersteige - behoben werden. Der Marktrat hat sich nicht für eine Reduzierung der Fahrbahnbreite d. h. nicht für eine Einspurigkeit in diesem Bereich, sondern für den Erwerb und Abbruch zweier Gebäude entschlossen mit der Möglichkeit, in einem erweiterten, großzügigen Straßenraum, nur den Verkehrsfluss für Fußgänger und motorisierte Fahrzeuge gleichermaßen zu optimieren. Die Aufenthaltsqualität in dem neuen Straßenraum kann ebenfalls verbessert werden. Um diesen gewünschten Straßenraum öffentlichrechtlich zu sichern, soll in einem einfachen Bebauungsplan eben dieses städtebauliche Ziel planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen grundsätzlich festgelegt werden. Durch die Beschränkung auf wenige Festsetzungen in diesem einfachen Bebauungsplan bleibt auch künftig die Notwendigkeit bzw. Möglichkeit bestehen, jeden Bauantrag über die Gemeinde von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigen zu lassen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die angrenzenden Grundstücke entlang des Unterkmarktes im Bereich der Einmündung der Kreppe bis einschließlich Parzelle 178 im Norden. Das Planungsgebiet ist ca. 0,7 ha groß.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den Planungsbereich gemäß Flächennutzungsplan und gemäß der aktuellen baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur vorhandenen Bebauung sind zwei Vollgeschosse zwingend und zusätzlich ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Damit ist die erwünschte Raumbildung höhenmäßig gesichert.

3.2.2 Baufelder

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Durch das Gebot, an die Baulinien anzubauen, soll der gewünschte Straßenraum nach Abbruch der Gebäude entstehen. Durch die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien wird der bebaubare Bereich gegenüber der Satzung über die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile innerhalb des Marktes Ortenburg“ vom 09.03.95 etwas kleiner, bleibt jedoch bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße angemessen groß.

3.2.3 Wandhöhe

Um die gewünschte Raumwirkung zu erreichen, wird die Mindestwandhöhe für Hauptgebäude auf 6.0 m festgesetzt.

3.3 Baugebot

Durch die Formulierung des Baugebotes soll ein möglichst geschlossener Straßenraum mittelfristig (wieder) entstehen.

3.4 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da die vorhandene Situation sich sehr heterogen darstellt. Es gibt sowohl grenzständige Bauten, wie auch welche mit seitl. Grenzabstand. Die Frage ob an die Grenze ausgebaut werden kann, wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

4. Umweltbericht

Nach §2a BauGB vom 22.05.2006

Inhaltsverzeichnis:

1. **Aufgabenstellung und Zielsetzung**
2. **Beschreibung des Planvorhabens**
3. **Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter**
 - 3.1 Schutzgüter
 - 3.1.1 Boden
 - 3.1.2 Wasser
 - 3.1.3 Klima/Luft
 - 3.1.4 Tiere und Pflanzen, Lebensräume
 - 3.1.5 Landschaft, Landschaftsbild
 - 3.1.6 Menschen
 - 3.1.7 Kultur- und Sachgüter
4. **Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.1 Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 20.10.05 hat der Marktrat der Marktgemeinde Ortenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Untermarkt beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Im Bereich des Untermarktes soll im Umgriff des Bebauungsplanes die räumliche Abwicklung des Straßenraumes durch die Festsetzung von Baulinien geregelt werden. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 6.762,00.m². Für die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes ist bisher die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile innerhalb des Marktgebietes Ortenburg gültig. Nachdem die Fläche bislang der Ortssatzung unterlag und damit eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch bestand, ergibt sich durch den aufzustellenden Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht und damit auch keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter. Es ist vielmehr so, dass durch den aufzustellenden Bebauungsplan über die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien der Bauraum auf die unmittelbar an die Straße angrenzenden Flächen beschränkt wird und rückwärtige Gartenzonen zusammenhängend von Bebauung freigehalten werden. Damit ergibt sich gegenüber der bestehenden Ortssatzung, die eine Bebauung verteilt über die gesamte Grundstücksfläche zugelassen hätte, sogar eine Verbesserung für Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild.

3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

| 3.1 Schutzgüter | Bestand | Umweltauswirkungen |
|-----------------|---|---|
| 3.1.1 Boden | Die Böden im bebauten Ortsteil sind bereits weitgehend versiegelt durch Bebauung und Erschließungsflächen | keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen, da der derzeit zulässige Versiegelungsgrad gemäß Ortssatzung durch die Festsetzungen des Bebauungs-Planes nicht erhöht wird. |

| | | |
|--|---|---|
| 3.1.2 Wasser | keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Gewässern im Untersuchungsraum, keine besonderen Grundwasservorkommen keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden | keine negativen Umweltauswirkungen |
| 3.1.3 Klima/Luft | mild, kontinentale Klimabedingungen Kaltluftabfluss aus dem östlichen Hangbereich zum Talraum der Wolfach | der Kaltluftabfluss ist durch die bestehende Bebauung östlich entlang des Untermarktes bereits unterbrochen. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen entsteht keine zusätzliche Behinderung des Kaltluftabflusses. keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen |
| 3.1.4 Tiere, Pflanzen Lebensräume | Reale Vegetation und Fauna landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Hausgärten, keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen Potentiell natürliche Vegetation Hainsimsen-Buchenwald, Ostbayern Rasse keine Schutzgebiete vorhanden | Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien werden die rückwärtigen Gartenbereiche im Zusammenhang über die verschiedenen Grundstücke hinweg von Bebauung freigehalten und demzufolge als Freiflächen gesichert. positive Umweltauswirkungen |
| 3.1.5 Landschaft/ Landschaftsbild | Der Untersuchungsraum bildet den baulichen Abschluss des Wolfachtales und ist damit von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild im Talraum. | Umweltauswirkungen wie 3.1.4 positive Umweltauswirkungen |
| 3.1.6 Menschen | Für den Menschen liegt die Bedeutung des Untersuchungsgebietes vorrangig in der Wohnnutzung, der landwirtschaftlichen Nutzung und in der Geschäftsnutzung | Die Nutzung als Wohnraum, landwirtschaftlicher Hof oder Geschäftshaus wird durch den Bebauungsplan Plan nicht verändert. keine Umweltauswirkungen |
| 3.1.7 Kultur- und Sachgüter | Wohn- und Geschäftshäuser landwirtschaftliche Hofstellen | keine Umweltauswirkungen |

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Wie eingangs bereits beschrieben entsteht durch den Bebauungsplan kein erweitertes Nutzungsrecht gegenüber der bestehenden Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Im Gegenteil ergibt sich durch die festgesetzte Konzentration der Bebauung entlang der Straße sogar eine Sicherung der Freiflächen in den rückwärtigen Randbereichen, insbesondere zum Wolfachtal. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entsteht somit durch den Bebauungsplan sogar eine Aufwertung gegenüber der jetzigen Situation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken keinen zusätzlichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild, sodass auch kein Ausgleich erbracht werden muss. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin

Ortenburg, den 26.10.2006

Markt Ortenburg




Reinhold Hoenicka
Erster Bürgermeister