



✓

**SATZUNG**  
**ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM**  
**AUSSENBEREICH FÜR DEN BEBAUTEN BEREICH**  
**„AUNBERG“**  
**(Außenbereichssatzung)**

- Endfassung -

- Verfahren -

**1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und deren ortsübliche Bekanntmachung**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **17.06.2008** die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Aunberg“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungs- bzw. Auslegungsbeschluss wurde am **19.06.2008** ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Der Planentwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 17.06.2008 wurde gemäß §35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 2 und §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.06.2008** bis einschließlich **01.08.2008** öffentlich ausgelegt.

**3. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Zum Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 17.06.2008 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 3 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.06.2008** bis einschließlich **01.08.2008** beteiligt.

**4. Satzungsbeschluss**

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **09.09.2008** die Außenbereichssatzung gemäß §35 Abs. 6 i. V. m. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 10.09.2008



(Siegel)

J. Halser  
Erster Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.09.2008 gemäß §35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. §10 Abs. 3 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird Auskunft über deren Inhalt gegeben. **Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.**

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

Ortenburg, den 10.09.2008



(Siegel)

J. Halser  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung am 17.06.2008 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß §35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Aunberg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen dargestellt.

Die Vereinbarkeit dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist sichergestellt, da der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist.

Zielsetzung ist, dass künftigen, Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange (insbesondere jene im Sinne des §35 Abs. 3 BauGB) bleiben hiervon unberührt.

## 2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen.

### Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§3/Nr. 5).

### Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Leitungsnetz der Gemeinde gewährleistet.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

### Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der E.ON Bayern AG sichergestellt. (§3/Nr. 6).

# **SATZUNG**

## **über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Aunberg“ („Außenbereichssatzung“)**

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) *i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)*, geändert durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und Art. 3 Föderalismusreform-Begleitgesetz v. 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098)

in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), *i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)*, geändert durch Gesetze vom 26.3.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542), vom 28.3.2000 (GVBl. S. 136), vom 24.4.2001 (GVBl. S. 140), vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), vom 9.7.2003 (GVBl. S. 416), vom 7.8.2003 (GVBl. S. 497), vom 26.7.2004 (GVBl. S. 272), vom 24.12.2005 (GVBl. S. 659), vom 24.12.2005 (GVBl. S. 665), vom 26.07.2006 (GVBl. S. 405), vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) und vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) folgende

### **Satzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus den beigefügten Lageplänen M 1:1000 und M 1:5000, welche Bestandteile dieser Satzung sind.

#### **§ 2 Rechtswirkungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach §1 kann Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit, Allgemeines**

##### **1. Bautyp**

- Zulässige Vollgeschosse max. II
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m  
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus (UG+EG) zu errichten.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

## **2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6 ff BayNatSchG) zu berücksichtigen.

Mit den Eingabeplänen sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

## **3. Bodenversiegelung**

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

## **4. Wasserversorgung**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

## **5. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Weiterhin wird empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

## **6. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das **E.ON-**Regionalzentrum zu verständigen.

Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

- der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse
- die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden
- Bäume und Sträucher tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

## **7. Straßen und Zufahrten**

### **7.1 Anbaubeschränkung (Art. 23 und 24 BayStrWG)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße PA 37 die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, etc. betroffen.

Vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße PA 37 sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu Gebäuden mind. 15 m
- bis zu Verkehrsflächen, Stellplätzen, sonstigen befestigten Flächen mind. 10 m
- bis zu Zäunen und Einfriedungen mind. 5 m

Die Abstände gelten, soweit die Grundstücksgrenzen keinen größeren Abstand erfordern.

## 7.2 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den Zufahrten/Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 135 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
- 10 m im Zuge der Zufahrten bzw. Einmündungen

## 7.3 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neupflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

## 7.4 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile die Grundstücken oder Anlagen durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen Bauwerbern oder deren Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

## 8. Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich wird von einem namenlosen Wiesenbach (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen. Die Gefahr einer Überflutung bei einem entsprechend großen Hochwasser des Gewässers ist gegeben. Zur Sicherung des schadlosen Hochwasserabflusses des namenlosen Wiesenbachs sind die in den Lageplänen (gelb) schraffierten Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 10.09.2008



(Siegel)

---

J. Halser  
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) für das Gebiet „Aunberg“ wurde am 10.09.2008 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.

Die Bekanntmachung wurde am 10.09.2008 angeheftet und wird am 26.09.2008 wieder abgenommen.

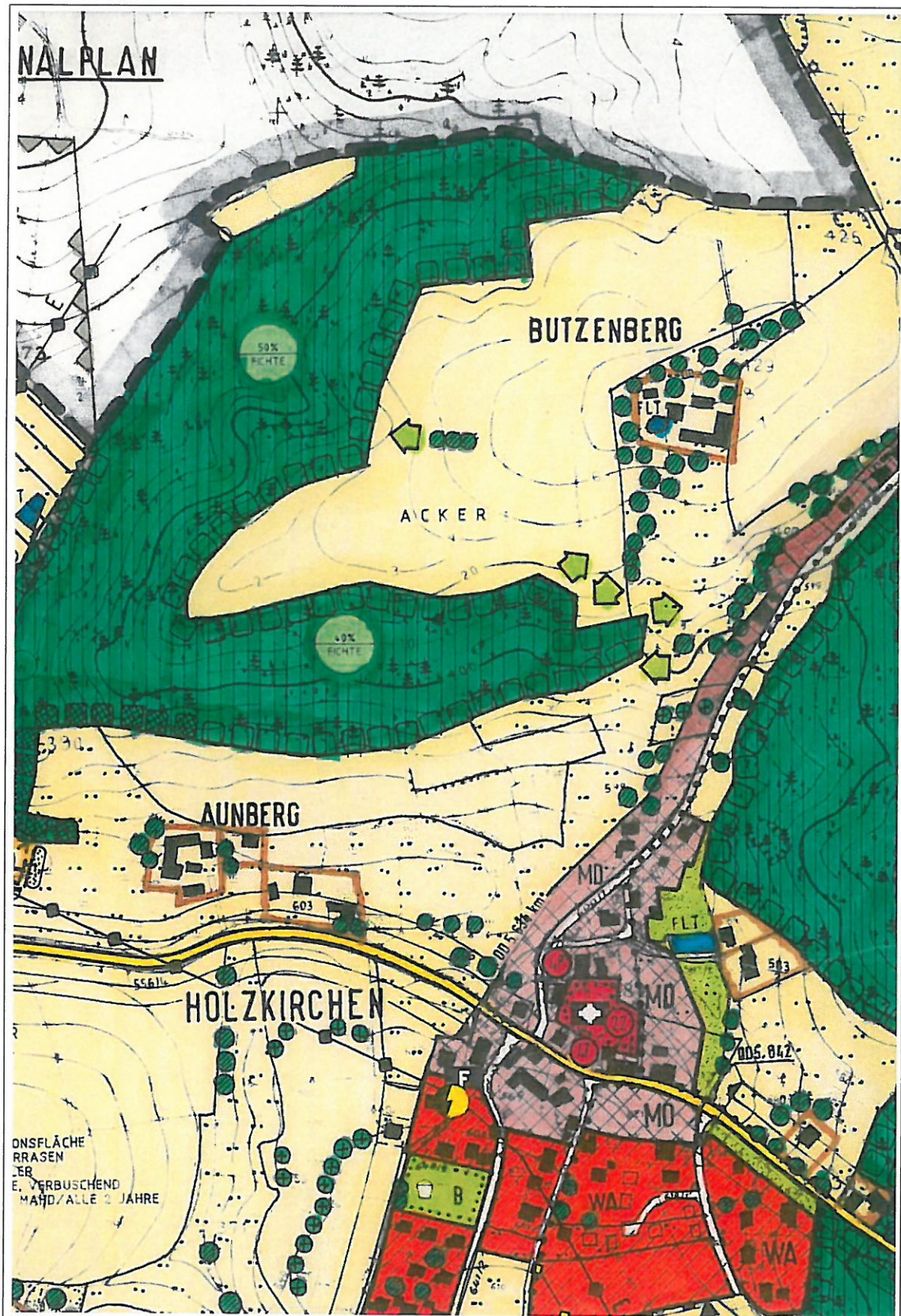
Ortenburg, den 10.09.2008



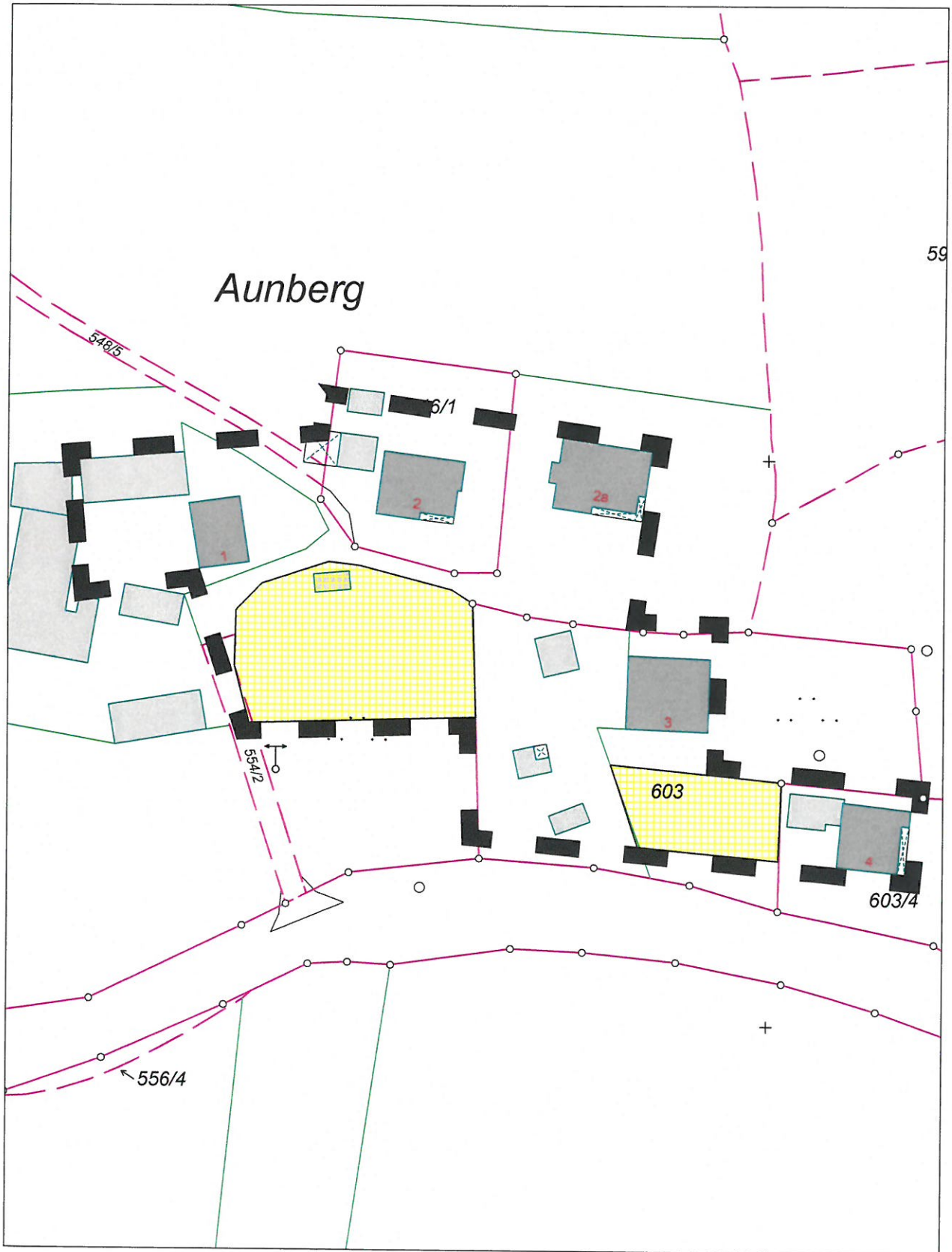
---

J. Halser  
Erster Bürgermeister

# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



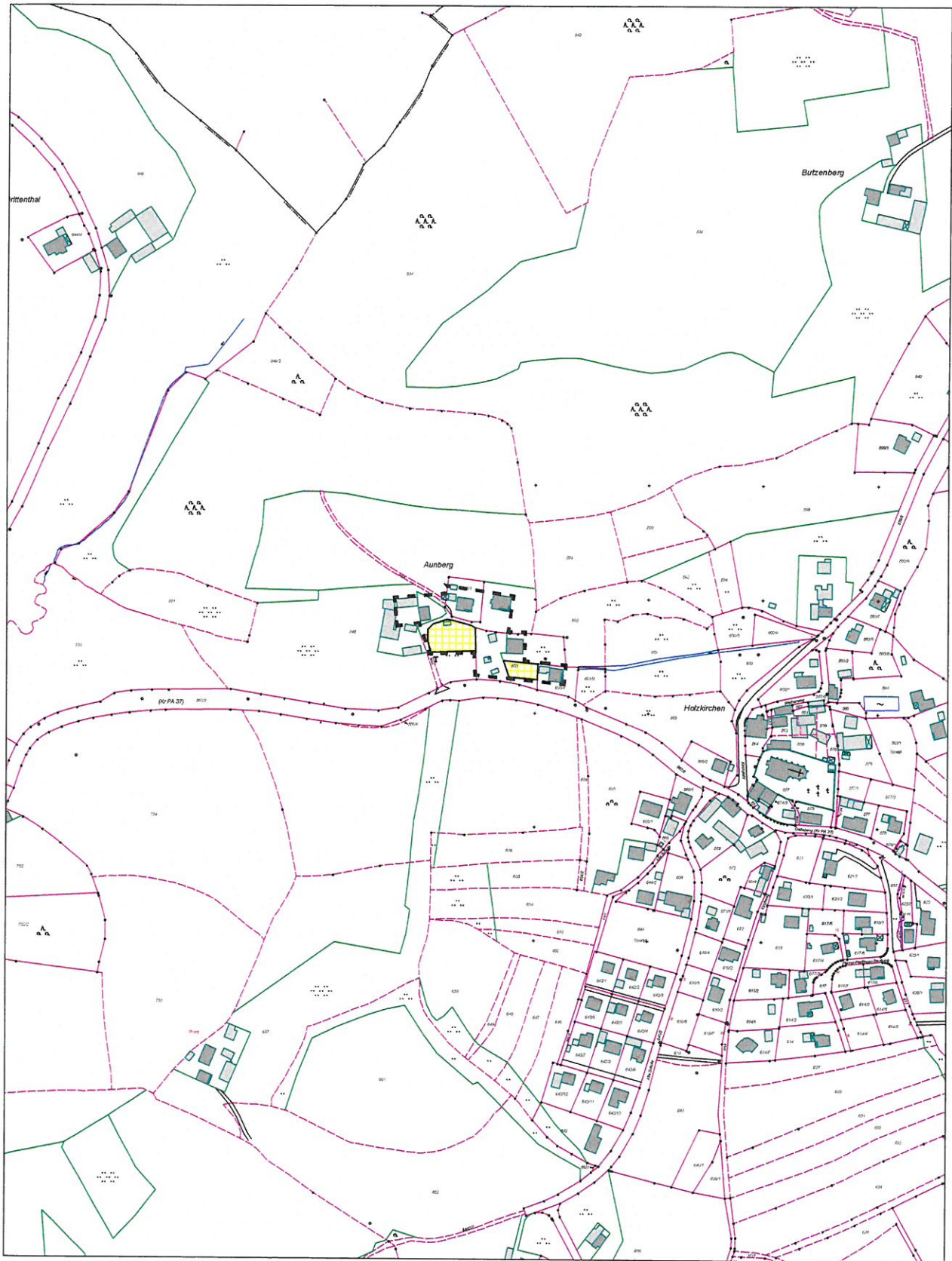
# AUßENBEREICHSSATZUNG „AUNBERG“



M 1:1000



# AUßENBEREICHSSATZUNG „AUNBERG“



M 1:5000

# ZEICHENERKLÄRUNG

---

zu planlichen Festsetzungen



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten