



**AUSSENBEREICHSSATZUNG
DES MARKTES ORTENBURG
FÜR DEN BEREICH
„GALLA – SÜDLICHER TEIL“**

ENDFASSUNG VOM 13.09.2011
(mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.02.2012)

- Verfahren -

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom **13.09.2011** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.01.2012** bis **10.02.2012** öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.01.2012** bis **10.02.2012** beteiligt.
4. Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **14.02.2012** die Außenbereichssatzung in der Endfassung vom 13.09.2011 – mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.02.2012 – als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Ortenburg, den 15.02.2012

.....
Johann Halser, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am **15.02.2012** gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 15.02.2012

.....
Johann Halser, Erster Bürgermeister



AUSSENBEREICHSSATZUNG

des Marktes Ortenburg

für den Bereich „Galla – südlicher Teil“

Vom 15. Februar 2012

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 5.000, die Bestandteil dieser Satzung sind.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken – sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben – dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

- Zulässige Vollgeschosse max. II.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) als unterer Bezugspunkt, 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 zwingend ein Hanghaus (UG + EG) zu errichten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachformen: Satteldach, Walmdach (Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes).
- Dachgaupen: Zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Organg: mindestens 2 m.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) zu berücksichtigen.

Mit den Eingabeplänen sind Unterlagen einzureichen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder ersetzt (Ersatzmaßnahmen) werden.

4. Bodenversiegelung

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) hat sich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung von Zufahrten und Pkw-Stellplätzen ist zwingend wasserdurchlässig, d. h. mit wassergebundener Decke oder Schotterrassen, alternativ mit versickerungsfähigen oder großfugigen Pflasterbelägen, auszuführen.

5. Wasserversorgung

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

6. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

Die Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer haben die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des auf ihren Flächen anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers sicher zu stellen. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

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

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Weiter wird empfohlen:

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

7. 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 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden
- Tief wurzelnde Bäume oder Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

8. Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Gewerbemüll obliegt dem jeweiligen Gewerbebetrieb. Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald im 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Die Müllbehälter sind an der Kreisstraße PA 13 bereit zu stellen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für die Abfallbehälter ist vorzu-

sehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für gegebenenfalls notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

9. Straßen und Zufahrten

9.1 Anbaubeschränkung (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße PA 13 die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

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

Vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße PA 13 sind daher 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.

9.2 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehenden Privatzufahrten zu erschließen. Zusätzliche Privatzufahrten werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen.

9.3 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von Sicht behindernden 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

9.4 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

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

9.5 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.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 15.02.2012



Markt Ortenburg

Johann Halser
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung für den Bereich „Galla – südlicher Teil“ wurde am **15.02.2012** durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im *Verwaltungsgebäude I in Unterriglbach, Zimmer Nr. 5 (Geschäftsleitung)* zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bekanntmachung wurde am **15.02.2012** angeheftet und wird am **14.03.2012** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 15.02.2012



Markt Ortenburg

Johann Halser
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 13.09.2011 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Galla – südlicher Teil“ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen dargestellt.

Die Vereinbarkeit dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zielsetzung ist es, 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 die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten, bleiben von dieser Satzung unberührt.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

a) Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches wird durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche *Kreisstraße PA 13* (Flurstück 1615/2 Gemarkung Söldenau) sicher gestellt.

b) 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 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.

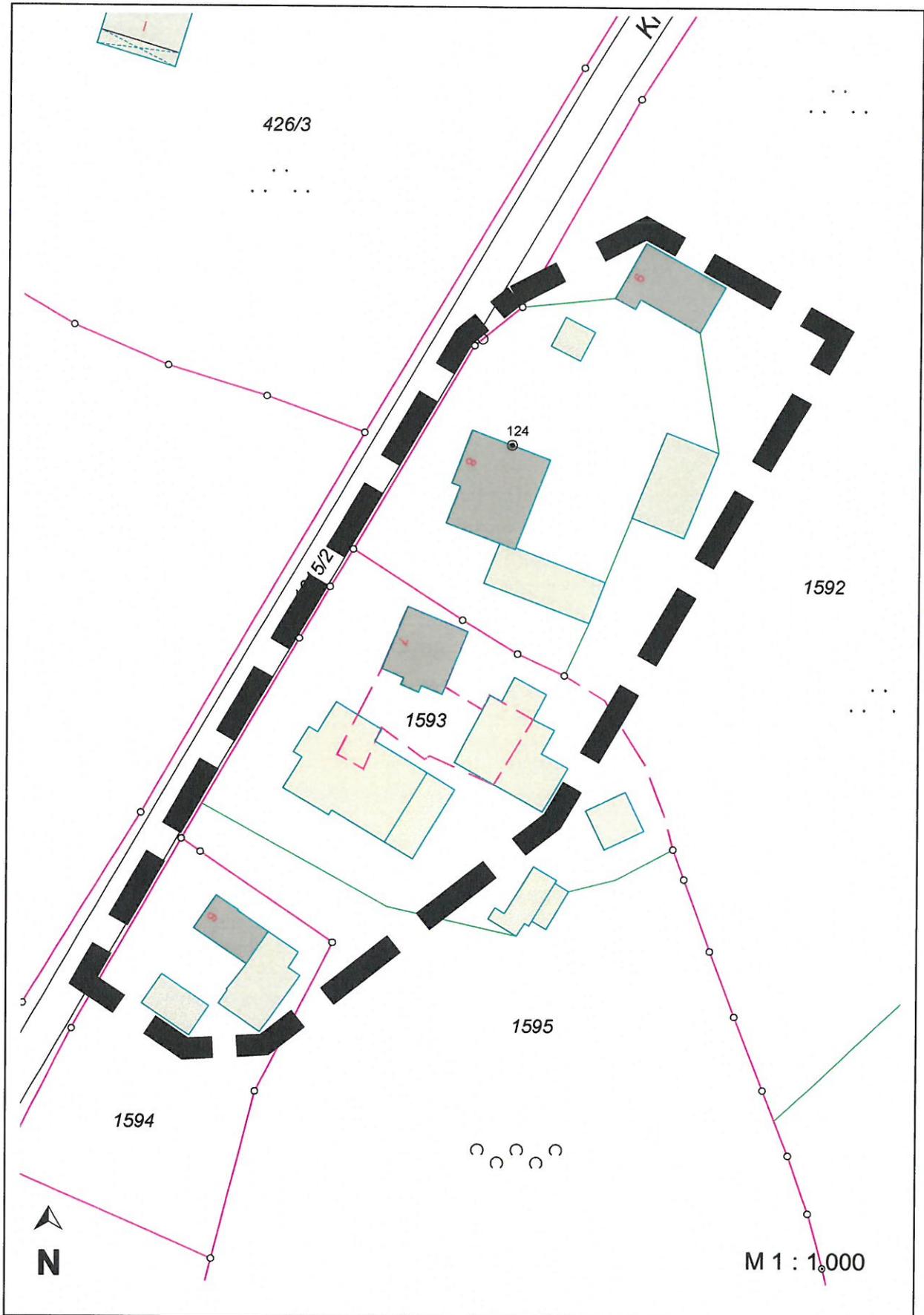
c) Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§ 3 Nr. 6).

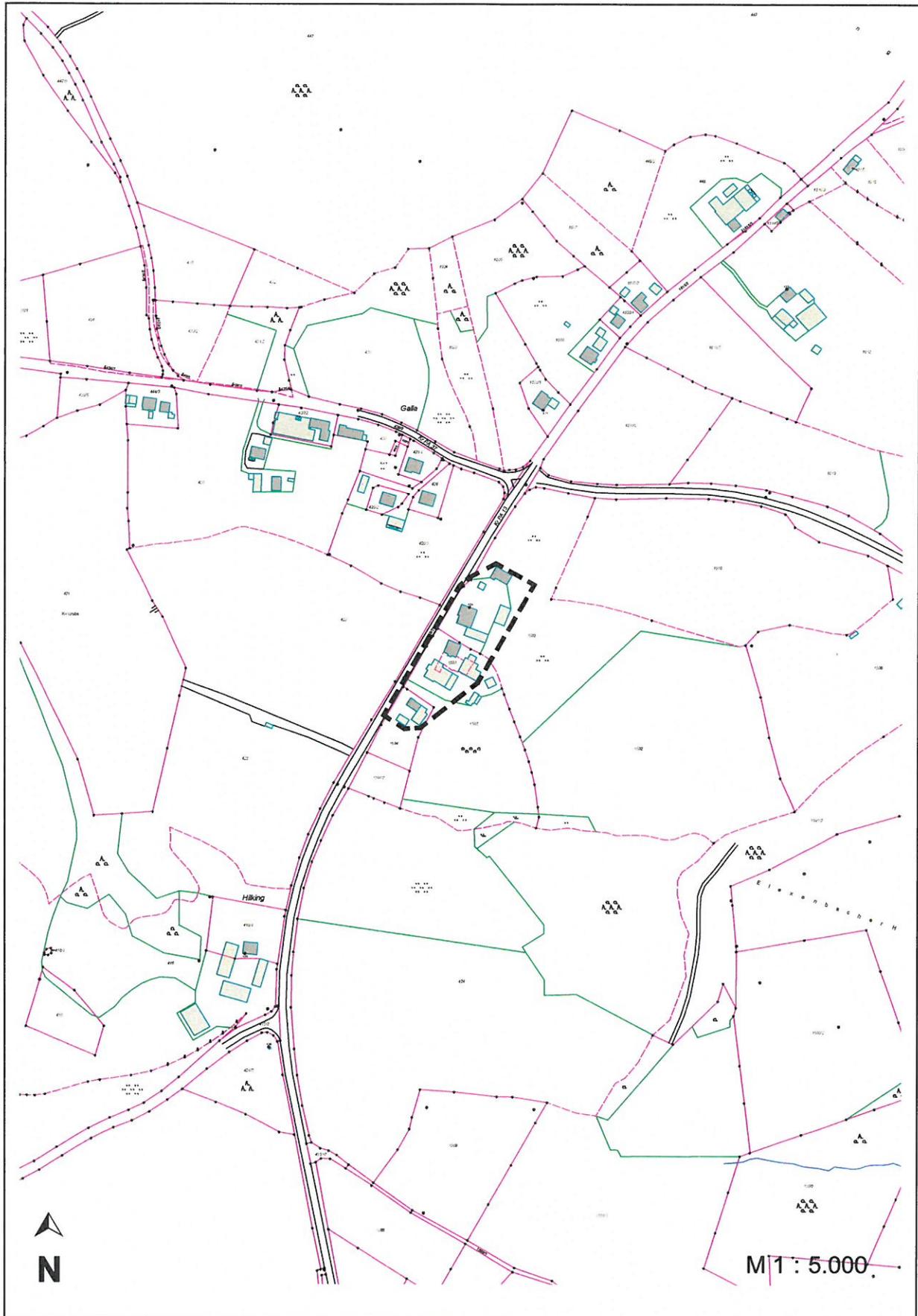
d) Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der E.ON Bayern AG sichergestellt (§ 3 Nr. 7). Die Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom.

AUSSENBEREICHSSATZUNG „GALLA-SÜDL. TEIL“



AUSSENBEREICHSSATZUNG „GALLA-SÜDL. TEIL“



ZEICHENERKLÄRUNG

zu den planlichen Festsetzungen



**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
(maßgeblich ist die Innenkante der Linie)**