



A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G
DES MARKTES ORTENBURG
FÜR DEN BEREICH
„Jaging“

ENDFASSUNG VOM 20.11.2018

– **Verfahren** –

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **17.04.2018** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Jaging“ in der Fassung vom 17.04.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.09.2018** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 17.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.09.2018** bis **25.10.2018** öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **11.09.2018**.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 17.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.09.2018** bis **25.10.2018** beteiligt.
4. Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **20.11.2018** die Außenbereichssatzung (mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen) in der Endfassung vom 20.11.2018 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Ortenburg, den 21.01.2019



.....
Stefan Lang, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am **22.01.2019** gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 22.01.2019



.....
Stefan Lang, Erster Bürgermeister

AUSSENBEREICHSSATZUNG des Marktes Ortenburg für den Bereich „Jaging“

Vom 21.01.2019

Aufgrund von § 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 (traufseitig) max. 6,70 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

- Dachformen:
 - Satteldach (SD),
 - Pultdach (PD), bei Gebäudetiefe über 8 m nur in Form von versetzten Pultdächern,
 - bei beiden Dachformen hat die Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.
- 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 Ortgang: mindestens 2 m.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG, Art. 8 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, Bayerische Kompensationsverordnung) anzuwenden.

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 Schotterrasen, alternativ mit versickerungsfähigen oder großfugigen Pflasterbelägen, auszuführen.

5. Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich der Satzung wird durch die Kreisstraße PA 18 (Flurstück 1234 Gemarkung Iglbach) sowie die Gemeindestraßen Flurstück 1268 und 1304 Gemarkung Iglbach (Gemeindeverbindungs- bzw. Ortsstraße) erschlossen.

6. Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Wasserversorgungsanlage des Marktes Ortenburg, über die die Trinkwasserversorgung erfolgt.

Für Zwecke des vorbeugenden Brandschutzes steht derzeit die in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich liegende Löschwasserentnahmestelle aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz (Oberflurhydrant auf öffentlichem Straßengrund Flurstück 1304 Gemarkung Iglbach) sowie der auf dem Privatgrundstück Flurnummer 1312 vorhandene Weiher zur Verfügung.

7. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird nicht von der zentralen Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Reinigung der in den Wohngebäuden anfallenden Schmutzabwässer hat deshalb in zugelassenen Hauskläranlagen zu erfolgen. Die Ableitung der gereinigten Abwässer ist entsprechend dem vom Betreiber der Anlage einzuholendem Wasserrechtsbescheid vorzunehmen. Die Entsorgung des anfallenden Fäkalschlammes richtet sich nach der einschlägigen Satzung des Marktes Ortenburg.

Die Bauherm bzw. Grundstückseigentümer haben außerdem die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des auf ihren Flächen anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers sicher zu stellen; eine Einleitung in Hauskläranlagen oder Straßenentwässerungsanlagen (siehe auch Nr. 10) ist nicht zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Entsorgung 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.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

8. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das Netzcenter des Betreibers in Vilshofen 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 Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Soweit im Zuge von Bauvorhaben Verlegungen von Stromversorgungseinrichtungen erforderlich werden, geht der entstehende Aufwand zu Lasten der jeweiligen privaten Bauherrn.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes ist es notwendig, dass private Baumaßnahmen so früh wie möglich, d. h. mindestens 3 Monate vor deren Baubeginn, angezeigt werden.

9. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald im 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Die Müllbehälter sind an den Gemeindestraßen Flurstücke 1268 und 1304 Gemarkung Iglbach bereit zu stellen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellflächen für die Abfallbehälter ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für gegebenenfalls notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

10. Straßen- und Wegerecht, Verkehrssicherheit (Kreisstraße PA 18 – Belange des Straßenbaulastträgers)

Einzelne Privatzufahrten entlang der Strecke der Kreisstraße im Plangebiet sind nicht zulässig. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen. 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 Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 110 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße, 10 m im Zuge der Gemeindestraße. 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 dem Grundstück oder den Anlagen des Antragsstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinen Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 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.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 21.01.2019



Markt Ortenburg

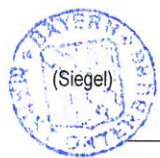
Stefan Lang
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung für den Bereich „Jaging“ wurde am **22.01.2019** durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im *Verwaltungsgebäude I in Unteriglbach, Obergeschoss, Zimmer Nr. 6 (Geschäftsleitung)* zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bekanntmachung wurde am **22.01.2019** angeheftet und wird am **22.02.2019** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 22.01.2019



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 17.04.2018 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Jaging“ beschlossen. Der Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen dargestellt. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 792, 792/1, 793, 1234 (Kreisstraße PA 18), 1268 (Gemeindeverbindungsstraße Jaging – Urlmanning), 1308 und 1309 jeweils der Gemarkung Iglbach.

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 oder die Beachtung der ebenfalls in § 35 Abs. 6 Satz 4 Nummer 3 BauGB bezeichneten fachgesetzlichen Verpflichtungen.

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 bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Flurnummer 1234, 1304 und 1268 Gemarkung Iglbach (Kreis- bzw. Gemeindestraßen) sichergestellt.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung sowie der vorbeugende Brandschutz sind durch das zentrale Leitungsnetz des Marktes Ortenburg gewährleistet. 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.

c) Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Schmutz- und Fäkalwassers hat in Hauskläranlagen zu erfolgen. Die Entsorgung des Fäkalschlammes richtet sich nach der einschlägigen gemeindlichen Satzung. Eine Möglichkeit zum Anschluss an die zentrale Kanalisation besteht nicht. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. versickern.

d) Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Die Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald.

3. Hinweise

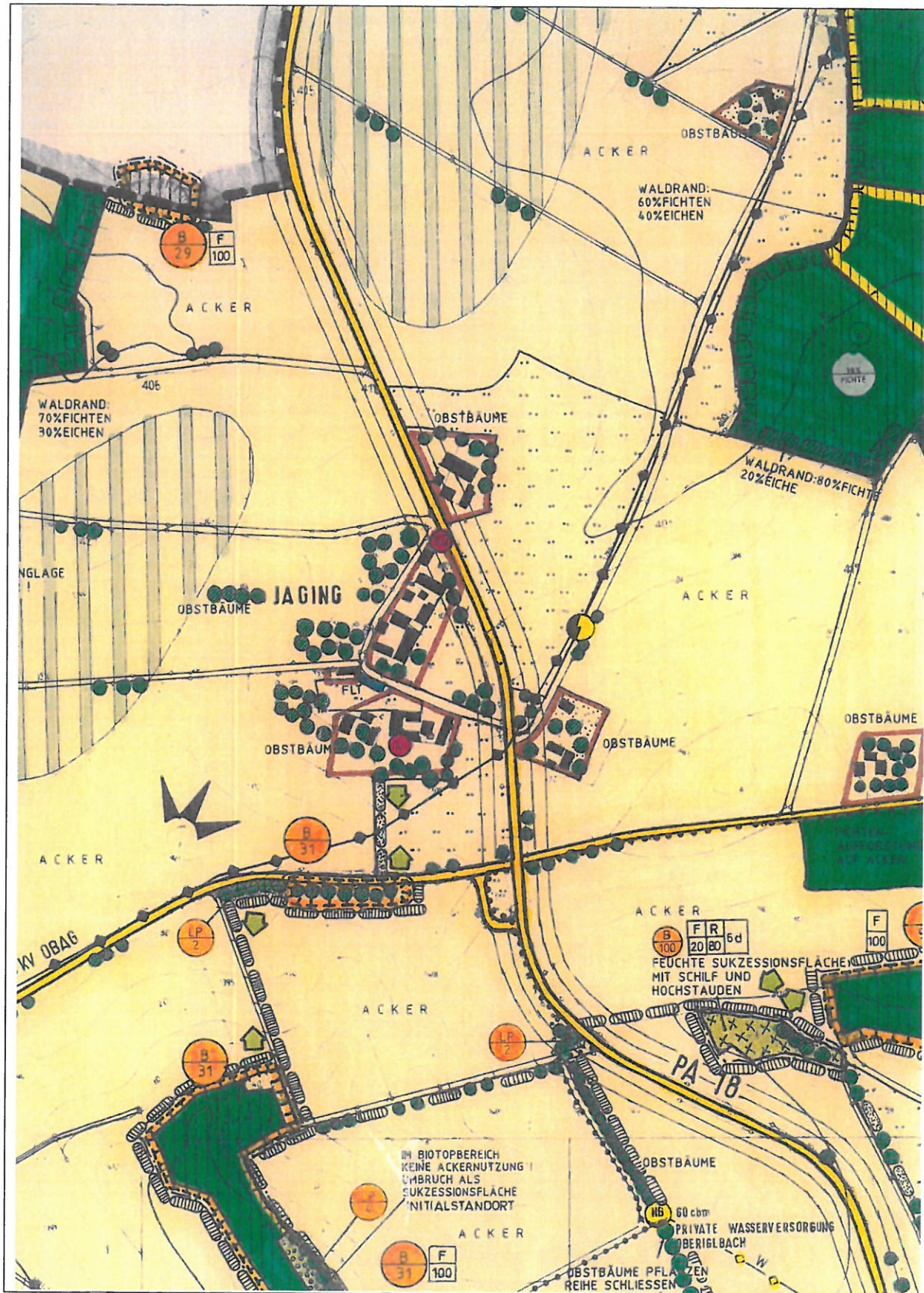
a) *Pflanzmaßnahmen*

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstandsvorschriften des *Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches* (Art. 47 ff. AGBGB) zu beachten.

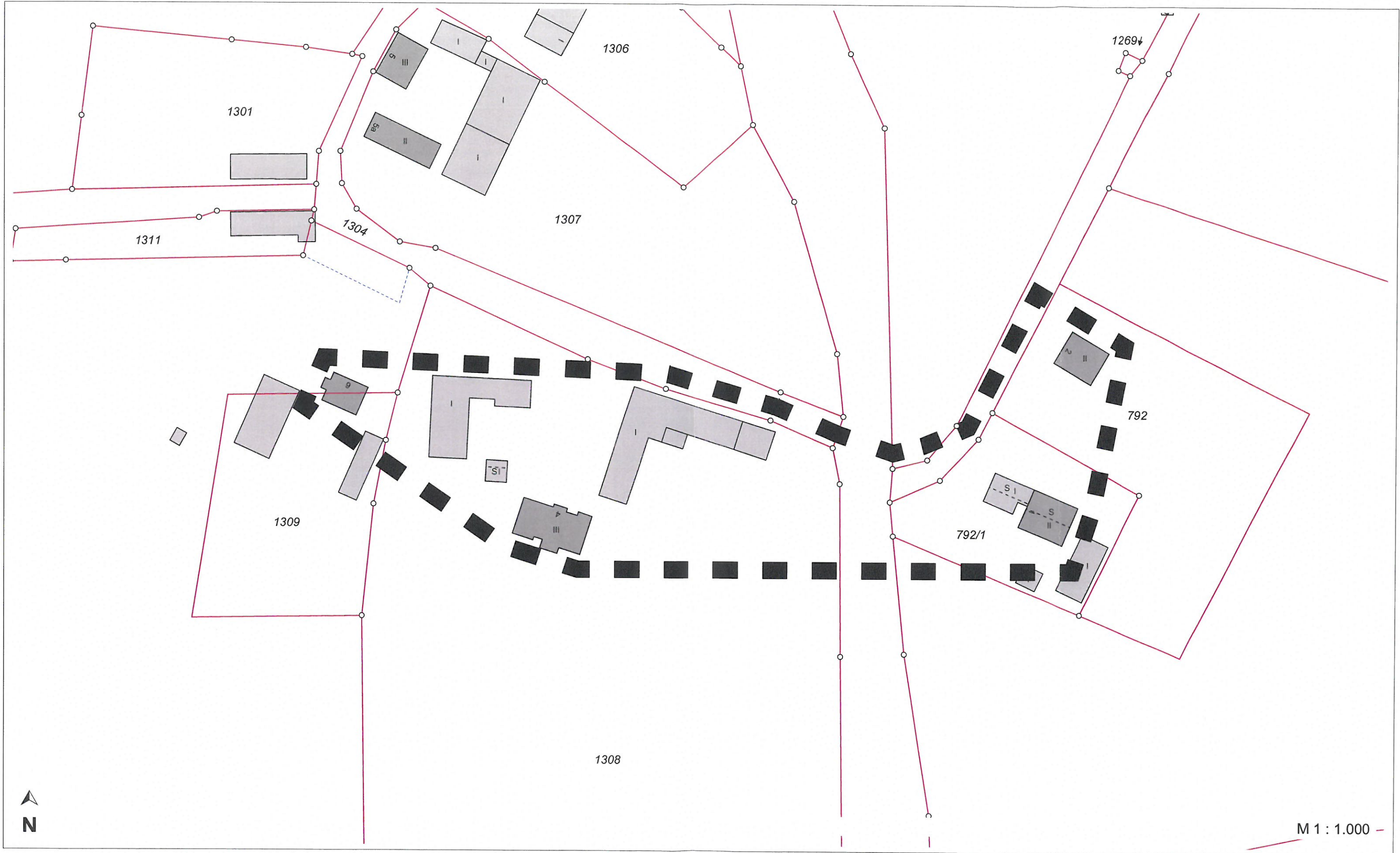
b) *Landwirtschaftliche Emissionen*

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung muss mit landwirtschaftlichen Emissionen (z. B. Gerüche, Lärm, Staub), auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten, gerechnet werden. Diese sind hinzunehmen.

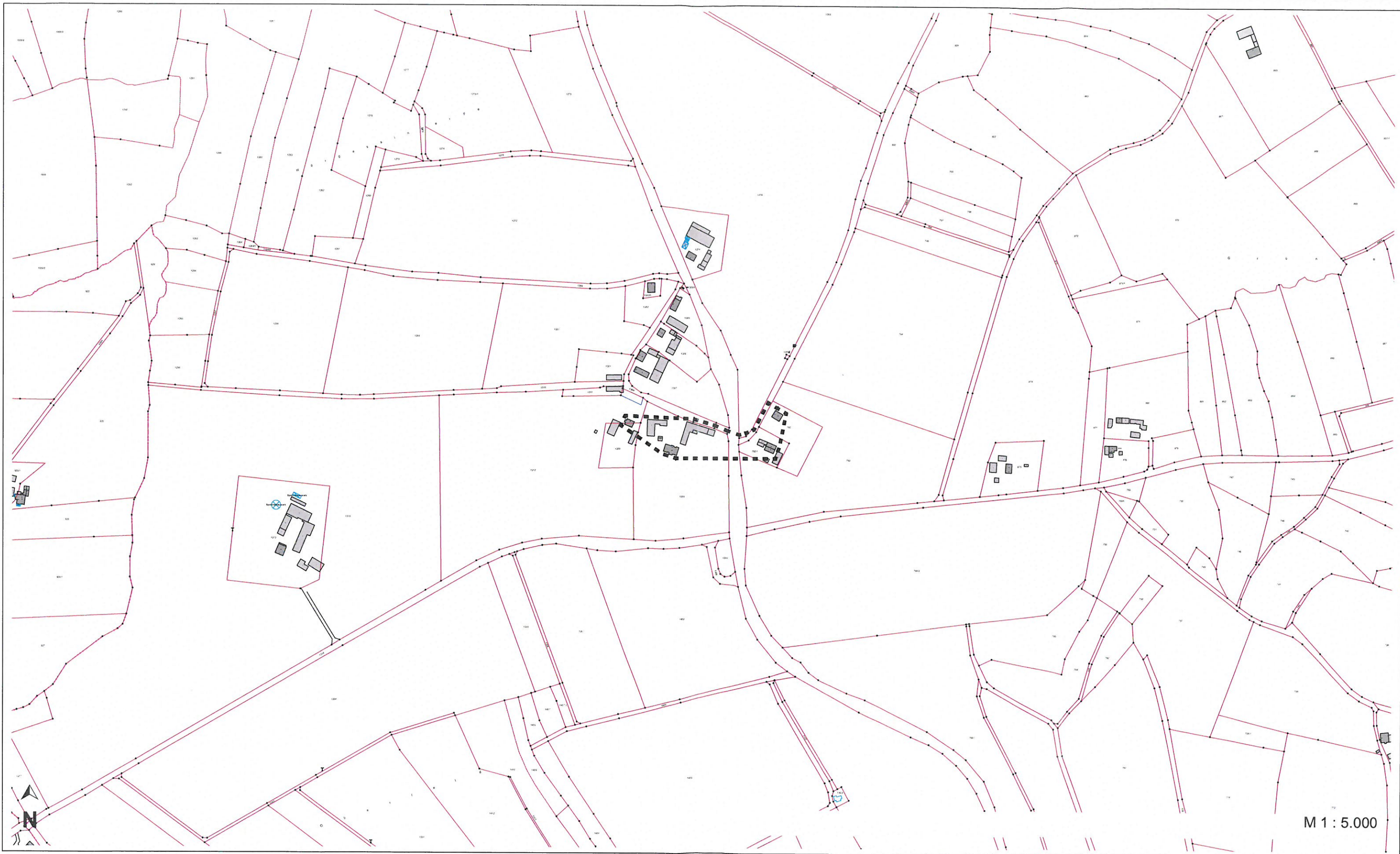
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUSSENBEREICHSSATZUNG „JAGING“



AUSSENBEREICHSSATZUNG „JAGING“



ZEICHENERKLÄRUNG

zu den planlichen Festsetzungen



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