

**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**  
**„NEUSTIFT – KRONTHALSTRASSE“**

ENDFASSUNG VOM 20.07.2010  
(mit redaktionellen Änderungen vom 16.09.2014)

– Verfahren –

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom **20.07.2010** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.07.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.07.2010 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 **23.07.2014** bis **22.08.2014** öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **15.07.2014**.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.07.2010 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 **23.07.2014** bis **22.08.2014** beteiligt.
4. Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **16.09.2014** die Außenbereichssatzung in der Endfassung vom 20.07.2014 – mit redaktionellen Änderungen – als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Ortenburg, den 05.12.2014



.....  
Stefan Lang, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am **08.12.2014** gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 08.12.2014



.....  
Stefan Lang, Erster Bürgermeister

# AUSSENBEREICHSSATZUNG des Marktes Ortenburg für den Bereich „Neustift – Kronthalstrasse“

Vom 5. Dezember 2014

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 : 1.500 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 (Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes).
- Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang: 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 Schotterrasen, 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 Netzcenter der Bayernwerk AG 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.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (im Straßengrund der Ortsstraße *Am Grünholz*, Flurstück 899) verläuft eine Erdgashochdruckleitung für die ein entsprechender Schutzstreifen von 6 m Breite, d. h. je 3 m links und rechts der Leitung, besteht. Bei baulichen Maßnahmen oder Bepflanzungen in der Nähe des Schutzstreifens ist die Energie Südbayern GmbH in Arnstorf zu kontaktieren.



8. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald im 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Die Müllbehälter sind an den Gemeindestraßen Flurnummern 791 und 899 Gemarkung Iglbach bereit zu stellen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für die Abfallbehälter ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für gegebenenfalls notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

9. Straßen und Zufahrten

Der bebaute Bereich im Außenbereich „Neustift – Kronthalstrasse“ wird über die Gemeindestraßen Flurnummern 791 und 899 Gemarkung Iglbach erschlossen. Im Falle des Grundstückes Flurnummer 901/2 ist ergänzend die Vereinbarung eines privatrechtlichen Geh- und Fahrrechtes erforderlich.

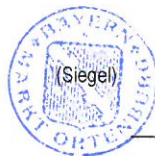
10. Vorbeugender Brandschutz

Für Zwecke der Löschwasserversorgung besteht die Entnahmemöglichkeit aus dem Wasserleitungsnetz des WBV Neustift.


#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 05.12.2014



Markt Ortenburg

  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk:


Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung für den Bereich „Neustift – Kronthalstraße“ wurde am **08.12.2014** 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 **08.12.2014** angeheftet und wird am **09.01.2015** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 08.12.2014



Markt Ortenburg

  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# Begründung

## 1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 20.07.2010 die Neuaufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Neustift – Kronthalstrasse“ beschlossen. Die ursprüngliche Satzung vom 16.04.2008 wurde gleichzeitig aufgehoben. Grund für die Neuaufstellung ist eine Änderung des Geltungsbereiches.

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 grundsätzlich durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen *Flurnummern 791 und 899 Gemarkung Iglbach (Gemeindestraßen)* sichergestellt.

### b) *Wasserversorgung*

Die ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Neustift 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 Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§ 3 Nr. 6).

### d) *Energieversorgung, Strom, Telekommunikation*

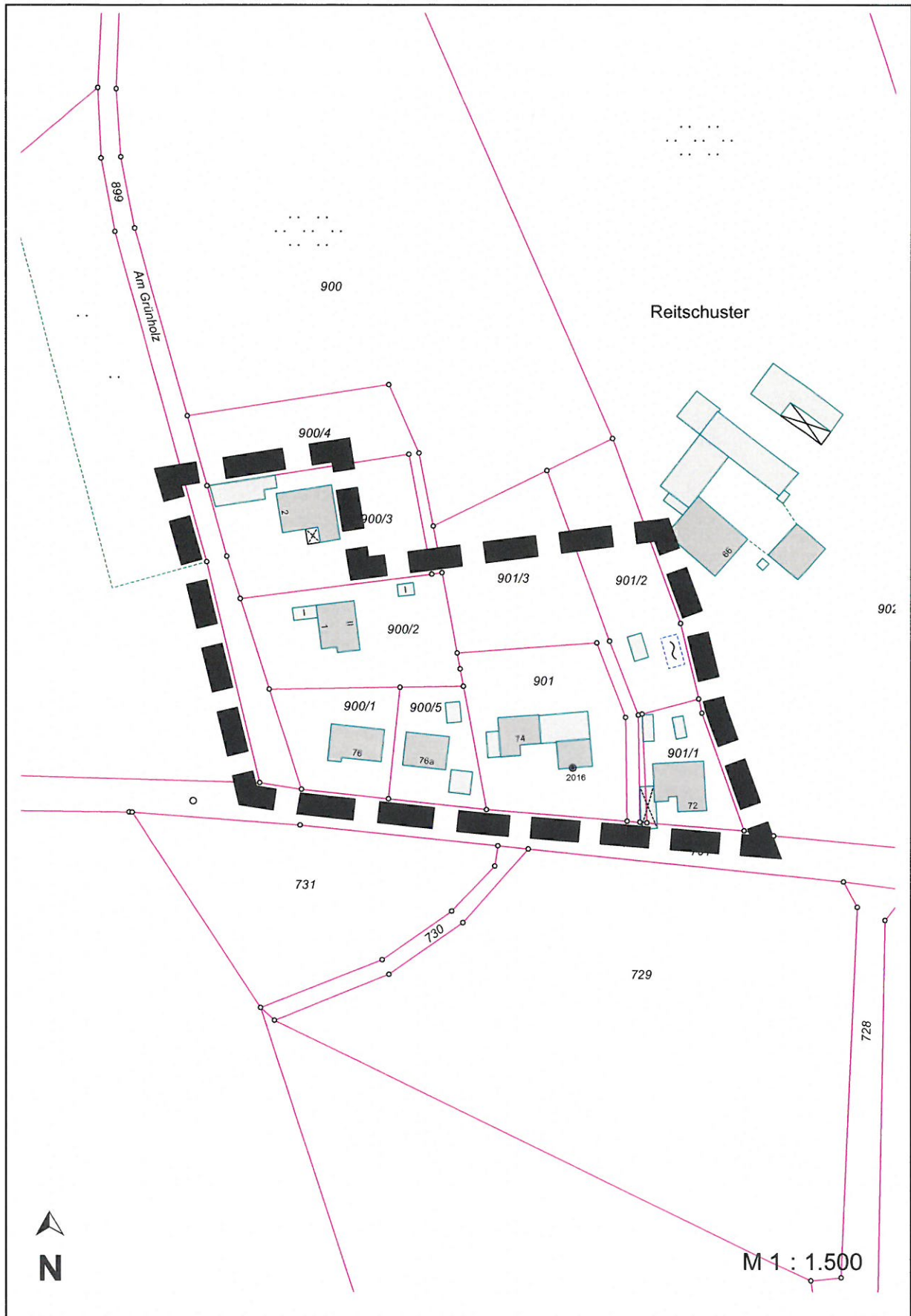
Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt (§ 3 Nr. 7). Die Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom.



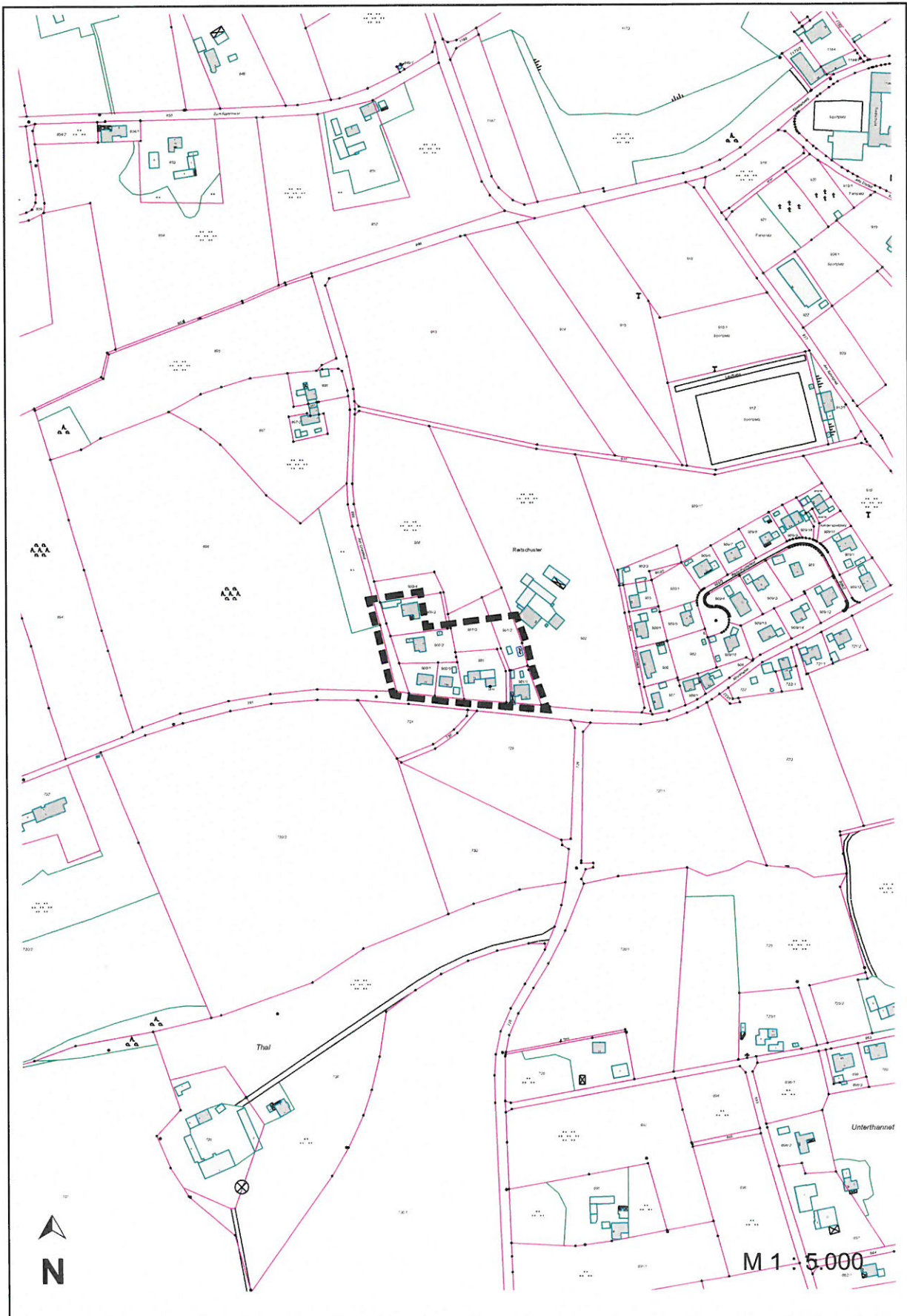




# AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUSTIFT - KRONTHALSTRASSE“



# AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUSTIFT - KRONTHALSTRASSE“





# ZEICHENERKLÄRUNG

---

zu den planlichen Festsetzungen



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