



- Endfassung -

Markt Ortenburg

Landkreis
Passau

ABRUNDUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL ORTENBURG

nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

(Deckblatt Nr. 8)

VEREINFACHTES VERFAHREN

GEMÄSS §34 ABS. 6 SATZ 1 I. V. M. §13 ABS. 2 NR. 2 und NR. 3 BAUGB

- Verfahren -

1. Aufstellungsbeschluss

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung am **27.02.2007** die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.04.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (Bürgerbeteiligung)

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 27.02.2007 erfolgte gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 2 und §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.03.2007** bis einschließlich **23.04.2007**. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am **13.03.2007**.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 3 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.03.2007** bis einschließlich **23.04.2007**.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom **23.05.2007** die Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ortenburg i. d. F. vom 23.05.2007 gem. §34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. §10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 25.05.2007



(Siegel)

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am **29.05.2007** gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln).

Die Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 29.05.2007



(Siegel)

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ortenburg in Form einer Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung (Nr. 8) ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines ehemals denkmalgeschützten Gebäudes auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 839 der Gemarkung Ortenburg zu schaffen.

2. Anlass zur Änderung bzw. Erweiterung, Prüfung der Voraussetzungen

Auf Antrag des Grundstückseigentümers befasste sich der Grundstücks- und Bauausschuss des Marktes Ortenburg mit einer möglichen Abrundung bzw. Ergänzung der bestehenden „Ortsabrundungssatzung“ für Ortenburg, um die Errichtung eines sich im Eigentum des Antragstellers befindlichen, ehemals denkmalgeschützten Wohngebäudes auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 839 der Gemarkung Ortenburg zu ermöglichen. Das Gebäude befand sich bisher in der Gemeinde Olching (Landkreis Fürstentfeldbruck) und soll dort abgebrochen werden. Die einzubeziehende Fläche wird derzeit als Gartenfläche genutzt und ist daher von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Dieser Zustand wird insbesondere auch durch eine bereits bestehende Eingrünung als sinnvoller Übergang zwischen Siedlungsrand und landwirtschaftlich genutzter Fläche verstärkt. Die Ergänzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Es handelt sich auch nicht um ein Vorhaben, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen würde (§34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB i. V. m. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht (§34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des Vorliegens der Aufstellungsvoraussetzungen hat der Grundstücks- und Bauausschuss des Marktes Ortenburg deshalb in seiner Sitzung am 27.02.2007 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortenburg“ durch Erlass einer so genannten Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung zu erweitern.

3. Lage

Der Abrundungs- bzw. Ergänzungsbereich (Geltungsbereich) erstreckt sich bei starker Hanglage in Richtung Norden auf eine Fläche von ca. 600 m².

4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Dem Flächennutzungsplan kann nicht detailgenau entnommen werden, dass dieser den beabsichtigten Geltungsbereich der Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung in der Darstellung des „Allgemeines Wohngebiets“ erfasst oder als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ darstellt. Nachdem es sich aber bei der Ergänzung lediglich um eine sog. „Randfläche“ handelt, ist dem hier analog anzuwendenden Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Straßenmäßige Erschließung

Der Erweiterungsbereich wird über die *bestehende private Zufahrt* von der angrenzende Kreisstraße PA13 erschlossen.

5.2 Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

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

5.3 Wasserversorgung

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

5.4 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der E.ON Bayern AG sichergestellt.

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

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB bestimmt, dass für die sog. „Abrundungs- oder Ergänzungssatzungen“ die §1a Abs. 2 und 3 und §9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind.

Durch die bisherige Nutzung des einzubeziehenden Grundstücksteils als Gartenfläche und dessen Prägung durch den angrenzenden baulich genutzten Bereich ist der Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung zukommen zu lassen.

Den unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Rechnung getragen.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nach der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ abgehandelt (Anlage 2).

ABRUNDUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL ORTENBURG

Präambel:

Der Markt Ortenburg erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2001 (GVBl S. 140, FN BayRS 2020-1-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) folgende

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung zur

Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Ortenburg“

wird gemäß der im Lageplan Maßstab 1:1000 bzw. 1:5000 (Bezeichnung „Geltungsbereich Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung“) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den textlichen und planlichen Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB. Soweit für den gemäß § 1 festgelegten Bereich nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet – WA (§4 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Satzung ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden (Haupt- und dazugehörige Nebengebäude) zulässig.

2. Bauweise, Gestaltung der baulichen Anlagen und Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Zulässig ist nur ein freistehendes Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten.

2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Oberkante des Rohfußbodens im untersten Geschoss darf maximal 0,50 m über dem Niveau der privaten Zufahrtsstraße (*im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet*) liegen. Der Abstand von der Zufahrtsstraße (südlicher Wegrand) zur Außenwand des Gebäudes darf maximal 7,00 m betragen.

Das Ur- und Fertiggelände ist vom Planfertiger maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage, bezogen auf die Oberkante der privaten Zufahrtsstraße darzustellen.

2.3 Festsetzungen:

Grundflächenzahl: GRZ max. 0,3

Dachform: Satteldach, Dachneigung 24 bis 38°

Firstrichtung: parallel oder senkrecht zur privaten Zufahrtsstraße

Wandhöhe: maximal **6,50 m** talseits (*als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche = Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut*)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

3.1 Pflanzgebot nach §178 BauGB:

Im Vorgartenbereich des Grundstücks ist mindestens 1 Hochstammbaum zu pflanzen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist mindestens 1 Baum je 200m² als Hochstamm zu pflanzen. Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeräumt.

3.2 Bodenversiegelung:

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

3.3 Fußwege innerhalb der Baufläche:

Die Fußwege innerhalb der Grün- und Baufläche sind wasserdurchlässig auszubilden und möglichst unbefestigt zu belassen (Schottertrasse, Mineralbeton).

3.4 Private Grünflächen, Vorgärten:

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste (Anlage 1) zugelassen.

3.5 Einfriedungen:

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind bei einer Einzäunung massive Sockel nicht zulässig.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 25.05.2007



(Siegel)

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.05.2007 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 29.05.2007 angeheftet und wird am 15.06.2007 wieder abgenommen.

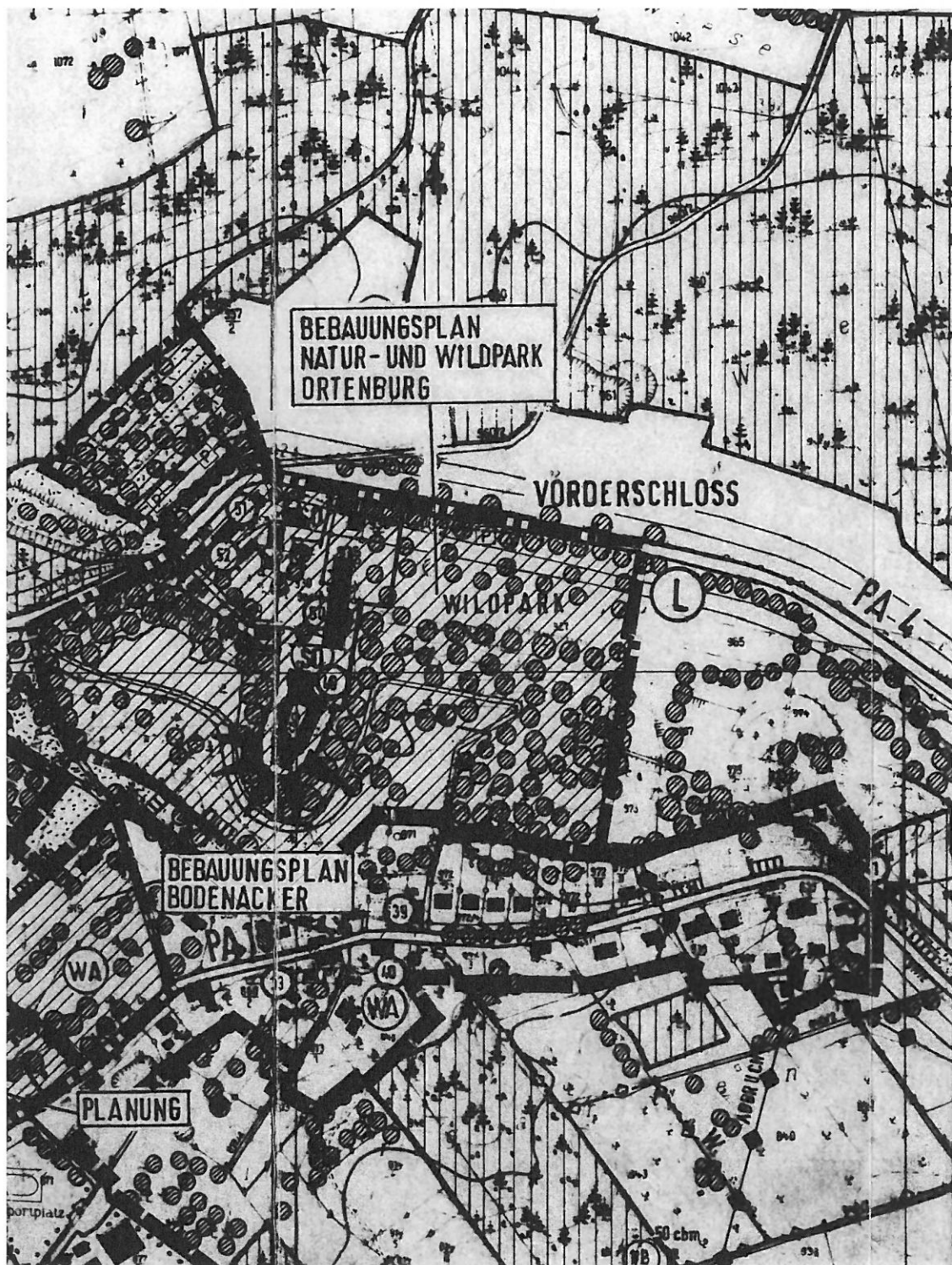
Ortenburg, den 29.05.2007



(Siegel)

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

BESTAND ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (AUSSCHNITT)

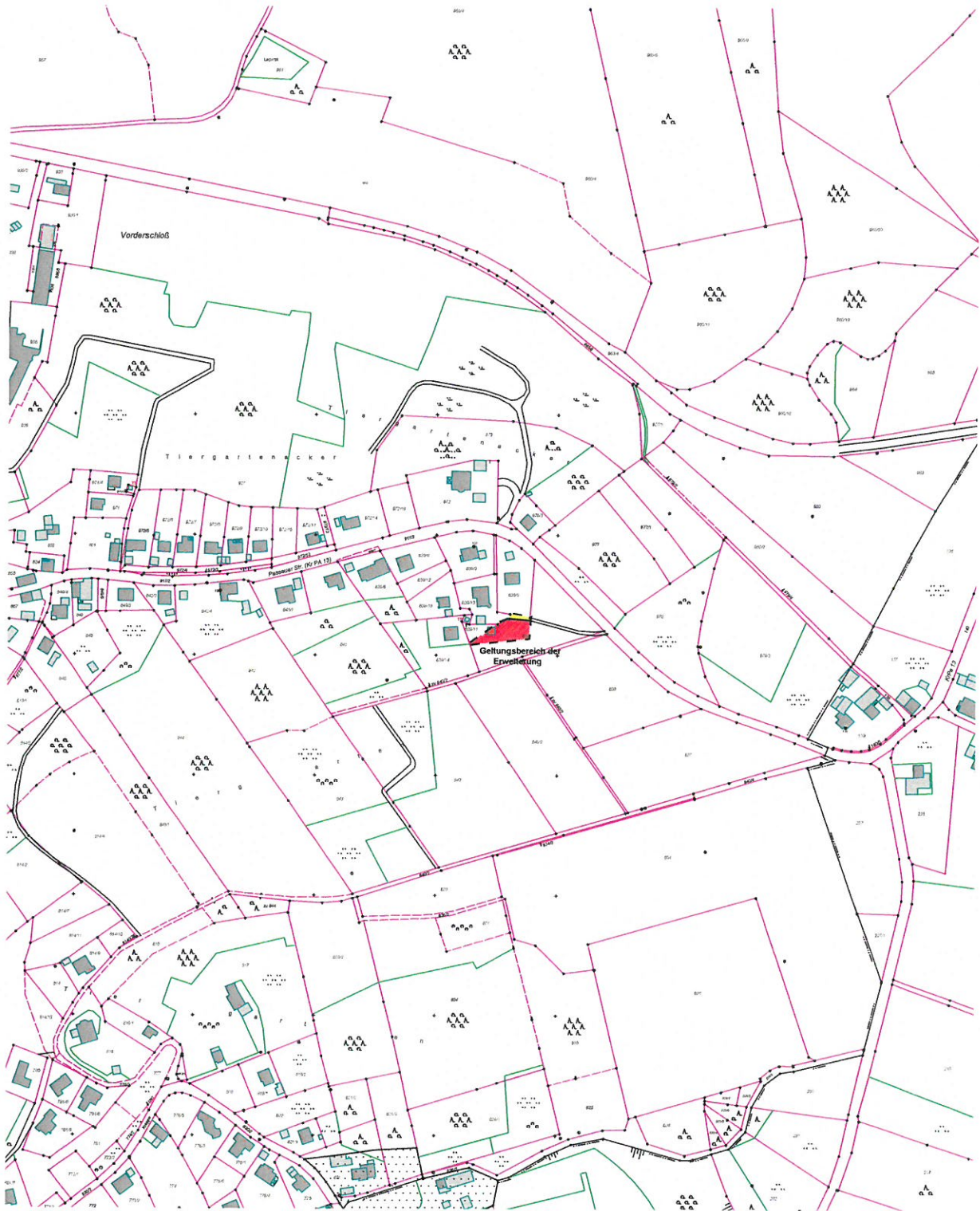


ORT: ORTENBURG

MARKT ORTENBURG

M 1 : 5.000

GELTUNGSBEREICH ABRUNDUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG

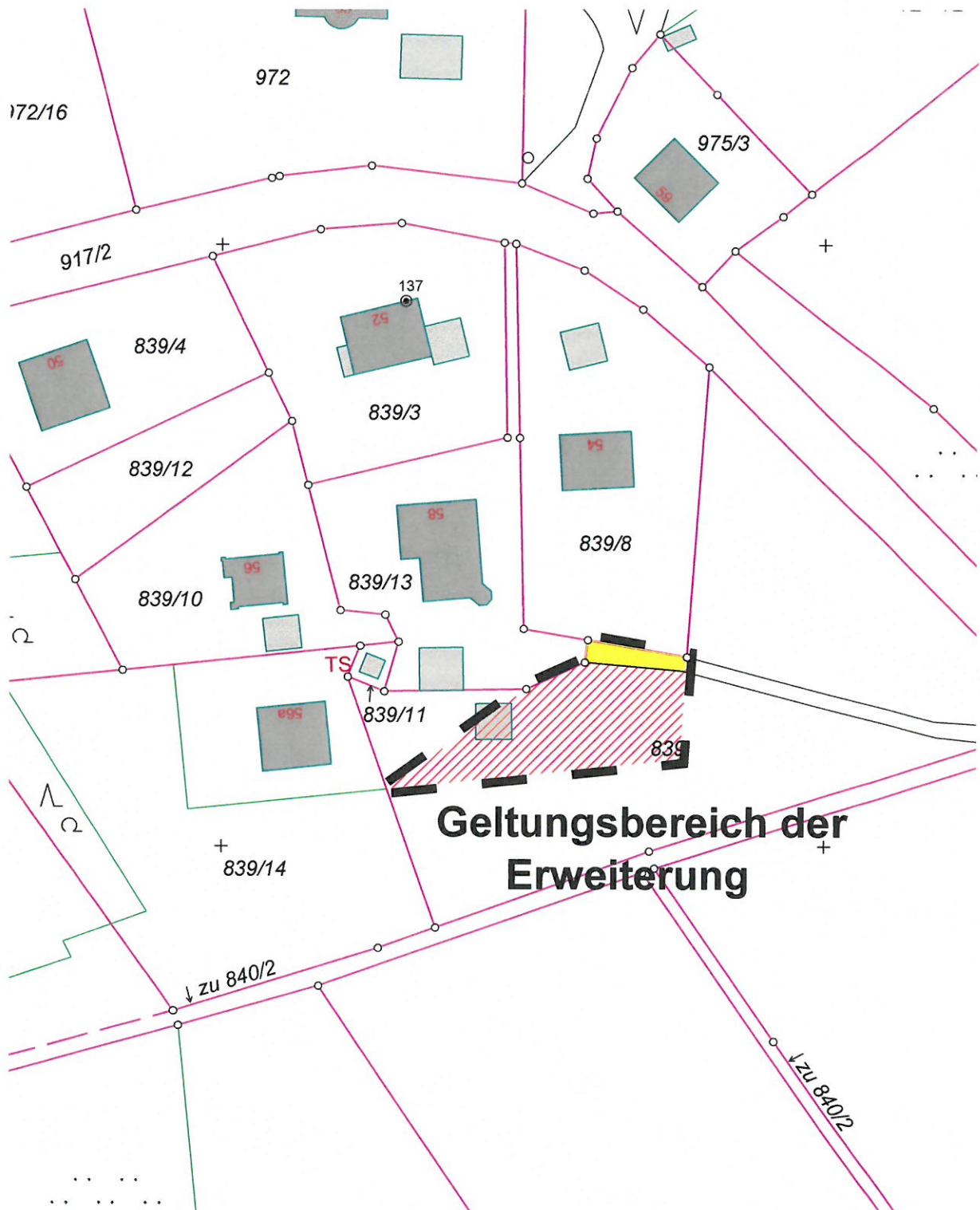


ORT: ORTENBURG

EINBEZIEHUNG VON FLÄCHEN

M 1 : 5.000

GELTUNGSBEREICH ABRUNDUNGS- bzw. ERGÄNZUNGSSATZUNG



ORT: ORTENBURG

EINBEZIEHUNG VON FLÄCHEN

M 1 : 1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

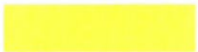
zu den planlichen Festsetzungen



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



Geltungsbereich



Private Zufahrtsstraße

ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung)
Hochstamm 3xv, m. B., STU 8-12

Stieleiche	quercus robur
Spitzahorn	acer platanoides
Winterlinde	tilia cordata
Sommerlinde	tilia platyphyllos
Ulme	ulmus carpinifolia
Birke	betula verucosa
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Vogelkirsche	prunus avium
Obstbäume	alle Sorten

robuste heimische Sorten
(siehe Liste beim Landratsamt Passau)
Hochstamm 2xv, o. B., STU 6-8

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je weitere 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze:

Sträucher, Pflanzabstand ca. 1,5x1,5 m im Raster Str. 2xv, o. B., 40-80

Hasel	coryllus avallena
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche	cornus sanguinea
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre
Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulum
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Faulbaum	rhamnus frangula
Weißdorn, eingriffig	crataegus monogyna
Weißdorn, zweigriffig	crataegus oxyacantha
Sal-Weide	salix caprea
Hundsrose	rosa canina

und alle sonstigen heimischen Ziersträucher (wie Flieder, Weigelie, Hartriegel, usw.)
aber keine Nadelgehölze

EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen
„Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatSchG).

ja nein

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)?
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

ja nein
Art des Vorhabens:

WA

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchführung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja nein

ja nein
Art der Maßnahme:
**Verbot von Zaunsockeln;
Pflanzgebot**

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja nein
Art der Maßnahme:

Private Zufahrten, Fußwege innerhalb der Bauflächen sowie Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge; Anpassung des Baukörpers an das bestehende Gelände

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein

ja nein

ja nein

Art der Maßnahme:
Private Zufahrten, Fußwege innerhalb der Bauflächen sowie Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge; Kanalisation im Trennsystem

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes)

ja nein

ja nein

ja nein

Art der Maßnahme:
Pflanzgebot; es ist nur die Pflanzung heimischer Gehölze zulässig

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!