



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
UNTERIGLBACH „AM STEINFELD“
Änderung durch Deckblatt Nr. 1**

VEREINFACHTES VERFAHREN

ENDFASSUNG VOM 16.03.2021

1. Änderungsbeschluss

Der Ferienausschuss hat in der Sitzung vom **06.04.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **04.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.01.2021** bis **26.02.2021** öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom **04.01.2021** hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.01.2021** bis **26.02.2021** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **16.03.2021** das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung 16.03.2021 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 14.04.2021



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 14.04.2021



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am **14.04.2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wird hingewiesen.

Ortenburg, den 14.04.2021



Stefan Lang
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG:

§ 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Unteriglbach „Am Steinfeld“ vom 28.04.2016, wird wie folgt geändert:

I. Die „Textlichen Festsetzungen“ werden wie folgt geändert:

1. In Ziffer I., Nummer 1.5 wird eingefügt:

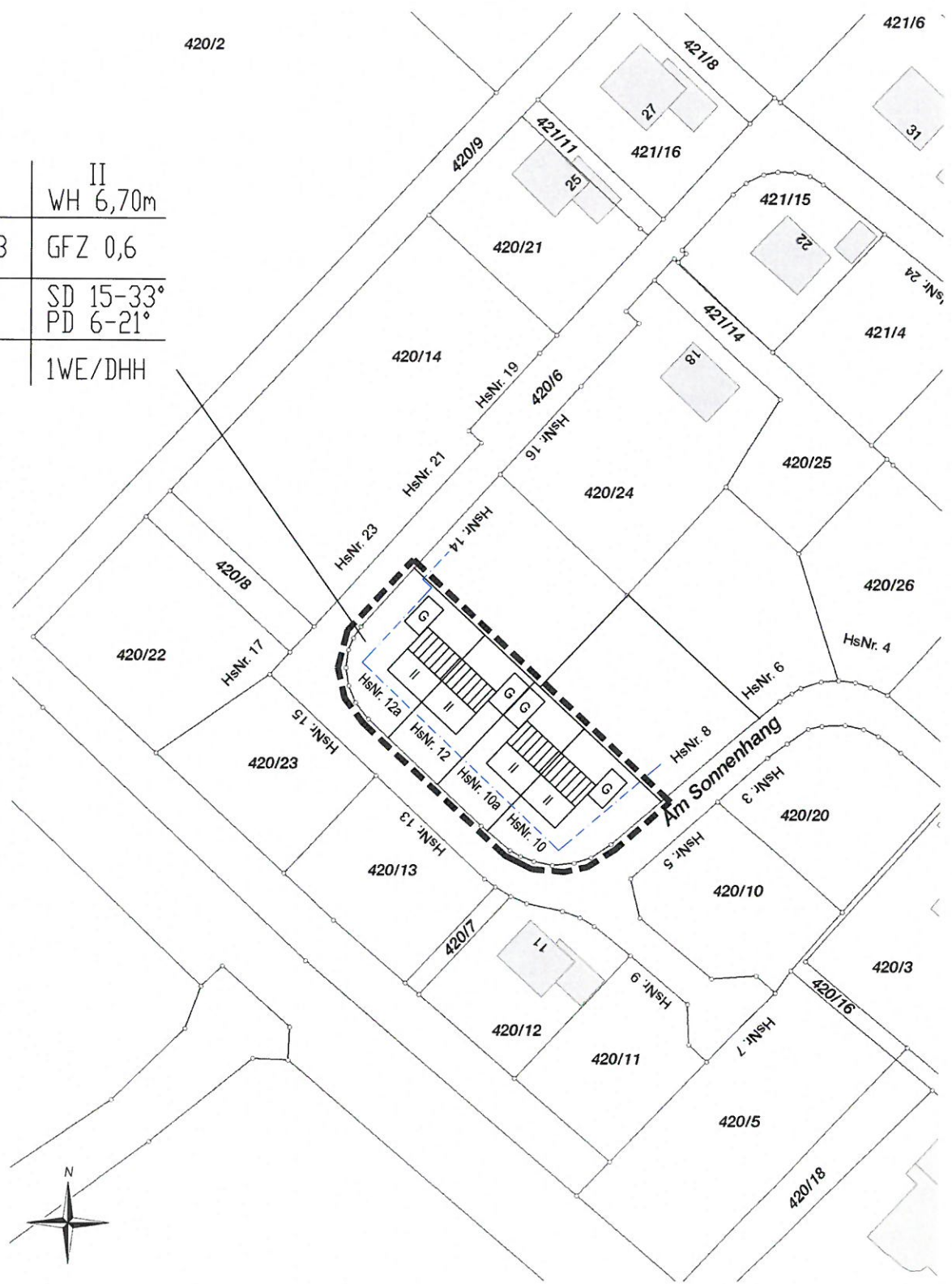
„Innerhalb des in der Lageplankarte zum Deckblatt 1 eingezeichneten Geltungsbereiches (Parzellen 8 und 9 der Lageplankarte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes), wird an Stelle der Bebauung mit Einzelhäusern, eine Doppelhausbebauung, mit einer Wohneinheit je Haushälfte festgesetzt.“

2. In Ziffer III. Nummer 1.1 wird folgendes geändert:

Bei Satz 2 entfallen die Ausführungen zu den Hausproportionen (3. Spiegel- bzw. Aufzählungsstrich) ersatzlos.

II. Die „Planlichen Festsetzungen“ werden durch die auf Seite 4 nachfolgende Lageplankarte (siehe oben, Nr. 1) geändert.

⊙ WA	II WH 6,70m
GRZ 0,3	GFZ 0,6
○	SD 15-33° PD 6-21°
△ D	1WE/DHH



§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 14.04.2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am **14.04.2021** durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung)* zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bekanntmachung wurde am **14.04.2021** angeheftet und am **14.05.2021** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 14.04.2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung *Unteriglbach „Am Steinfeld“* trat am 28.04.2016 in Kraft. Er stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein größeres allgemeines Wohngebiet mit 27 Bauparzellen für Einzelhausbebauung am westlichen Rand des Ortsteils Unteriglbach dar. Das Baugebiet wurde durch ein örtliches Unternehmen (Holzhaushersteller), in deren Eigentum sich das Rohbauland befand, erschlossen. Gleichzeitig erfolgte bzw. erfolgt durch diesen privaten Vorhabenträger auch die Vermarktung der Baugrundstücke. Das Gebiet ist zwischenzeitlich überwiegend bebaut.

Im Zuge der Bebauung zeigte sich, dass als Alternative zum Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten, durchaus auch eine Doppelhausbebauung in untergeordnetem Maß gefragt ist. Ferner stellte sich die zwingende Vorgabe zu den Hausproportionen (1,2 : 1) als nicht mehr zeitgemäß heraus.

Der Markt Ortenburg hat deshalb beschlossen, die vorstehend genannten Festsetzungen zu ändern bzw. aufzuheben.

Mit der Zulassung von Doppelhäusern werden die bisherigen Einzelhausgrundstücke baulich stärker genutzt, was wiederum im Sinne der Nachverdichtung und damit auch des Flächensparens ist. Mit der Beschränkung auf zwei Bauparzellen wird dennoch auch die ursprüngliche planerische Zielsetzung sowie das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung in seiner exponierten Hanglage nicht entscheidend beeinträchtigt.

Eine zwingende Vorgabe zu Hausproportionen hat sich bei den heute gängigen Haustypen mit nahezu quadratischem Grundriss als schwer umsetzbar und auch nicht mehr dem Zeitgeist entsprechend herausgestellt. Die Aufhebung dieser Regelung berührt ebenfalls nicht die Grundzüge des ursprünglichen Planungsgedankens, da bei den bisherigen Bauvorhaben regelmäßig Befreiungen angewandt wurden. Die Festsetzung kam somit auch nicht zum Tragen.

Aufgrund des Sachverhaltes kommt im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die vorzunehmenden Bebauungsplanänderungen führen zu keiner Mehrung des Baurechts. Die ursprüngliche Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bleibt somit unberührt.

Die Begründung wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss in der Sitzung vom 16.03.2021 gebilligt.

Ortenburg, 14.04.2021



Stefan Lang, Erster Bürgermeister