

# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

ORTENBURG „GE-AFHAM“ Deckblatt Nr. 2

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg  
Landkreis Passau

---

## VERFAHREN

---

### 1. Änderungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 15.12.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 18.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Erörterung/Äußerung und Information für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 i.d.F. vom 22.02.06 hat vom 26.05.06 bis 12.06.06 stattgefunden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) wurde im Rahmen eines Fachstellengesprächs am 13.12.2005 auf dem Betriebsgelände vor Ort durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 27.05.2006 die Bebauungsplan-Änderung Deckblatt Nr. 2 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 i.d.F. vom 17.10.06 wurde mit Begründung in der Zeit vom 28.12.2006 bis 29.01.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 i.d.F. vom 17.10.06 in der Zeit vom 28.12.2006 bis 29.01.2007 weiter beteiligt.

### 7. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschuß vom 01.03.2007 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 i.d.F. vom 12.02.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen

Ortenburg, den 05.03.2006



*R. Hoenicka*  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

### 8. Inkrafttreten

Der Beschuß des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 wurde am 06.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr.1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 06.03.2007



*R. Hoenicka*  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

## PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 91 Bay.Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

dieses Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 als Satzung

## SATZUNG

### § 1

Der Bebauungsplan Ortenburg „**GE-AFHAM**“ **Deckblatt Nr. 2** der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 12.02.2007 ist beschlossen.

### § 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgte auf Beschluß des Marktrates Ortenburg

durch

ameres + diewald  
architekturbüro

manddorf 22  
94533 buchhofen  
tel.09932/4662  
fax.09932/4712

am reutacker 4  
94474 vilshofen  
tel. 08549/770  
fax. 08549/8714



Grünordnung, Eingriffsregelung und Umweltbericht:

**Planungsbüro Inge Haberl, Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitektin**  
94522 Wallersdorf, Deggendorfer Str. 32 Tel. 09933-902013 Fax. 09933-902014

### PLANART :

VORENTWURF i.d.F. vom 22.02.2005  
ENTWURF i.d.F. vom 17.10.2006  
ENDFERTIGUNG i.d.F. vom 12.02.2007

Änderungsvermerke:

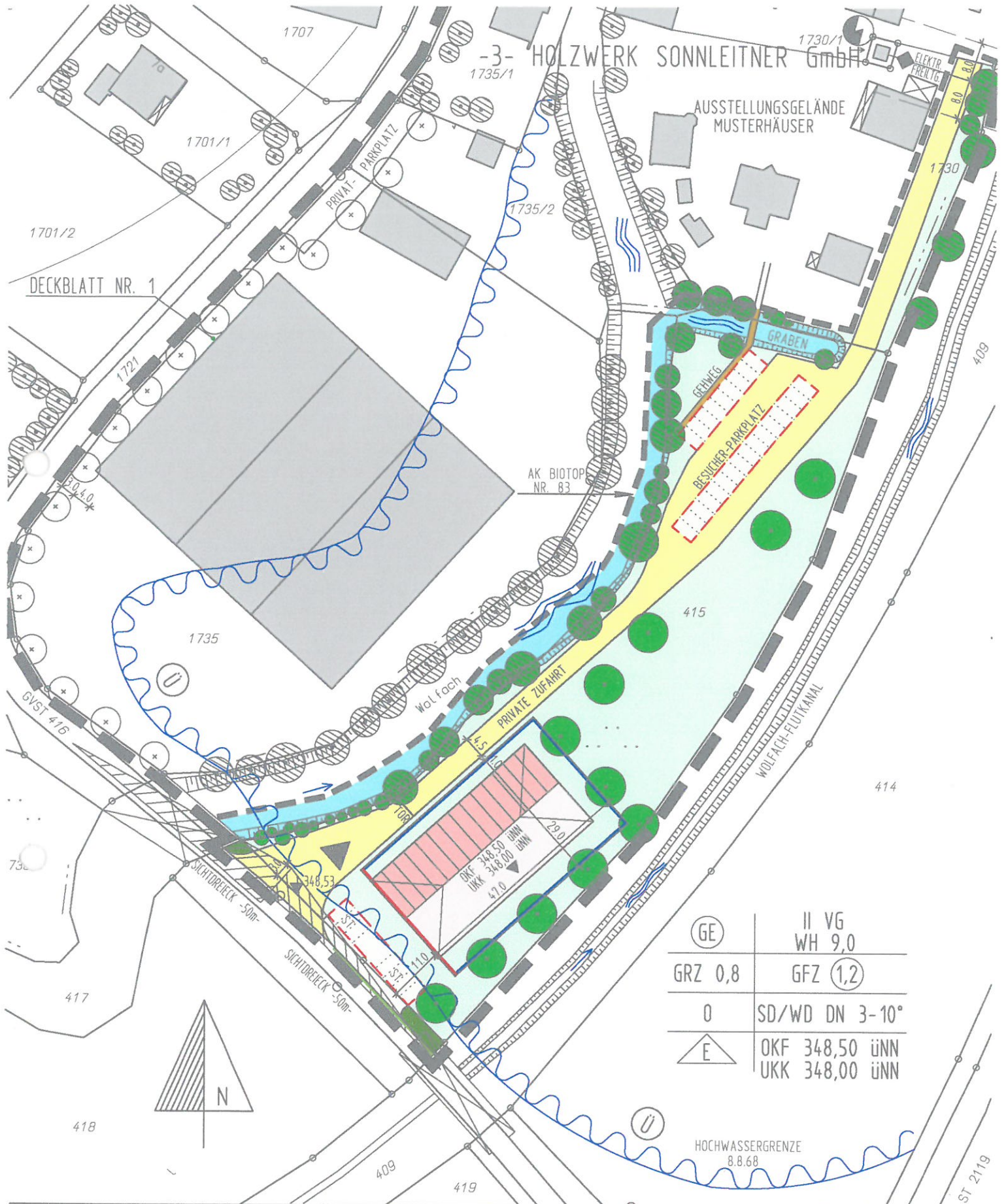
geändert Anlaß

12.12.2006 redaktionelle Abstimmung mit Bauwerber  
12.02.2007 Änderung/Ergänzung aufgrund Stellungnahmen Behörden / TöB

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen  
Kartenstand: aktualisierte DFK 2005  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet

3.1 Bebauungs-/ Grünordnungsplan GE Afham Änderung Deckblatt Nr. 2

3.2 Ausgleichsfläche



GE	II VG
GRZ 0,8	WH 9,0
0	GFZ 1,2
E	SD/WD DN 3-10°
	OKF 348,50 ÜNN
	UKK 348,00 ÜNN

HOCHWASSERGRENZE  
8.8.68

BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLAN-ÄNDERUNG "GE-AFHAM" DECKBLATT NR. 2

M 1:1000 i.d.F.v. 12.02.2007

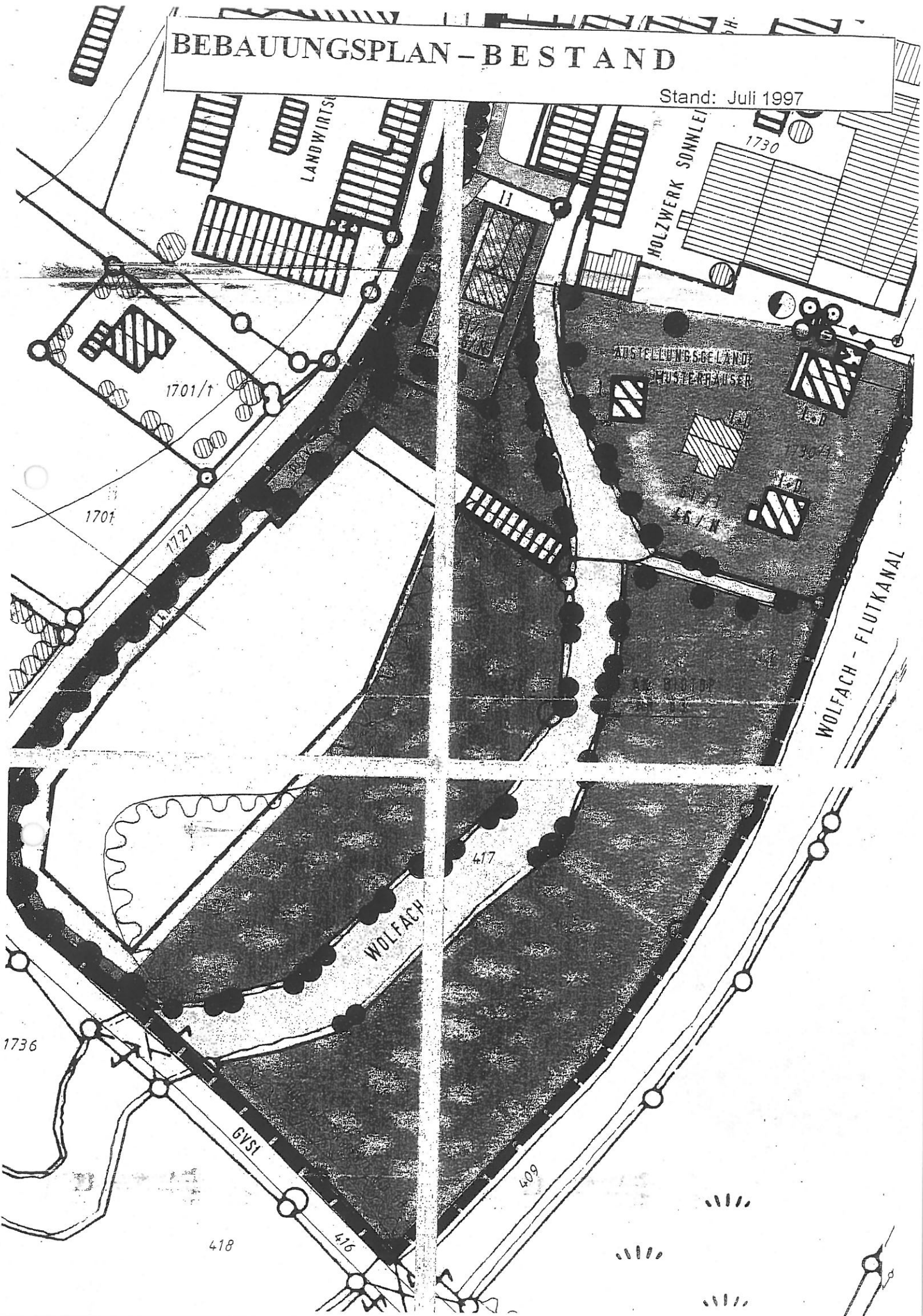


4.1 Bebauungsplan GE Afham Bestand

4.2 Bebauungsplan GE Afham Deckblatt Nr. 1 Bestand

# BEBAUUNGSPLAN - BESTAND

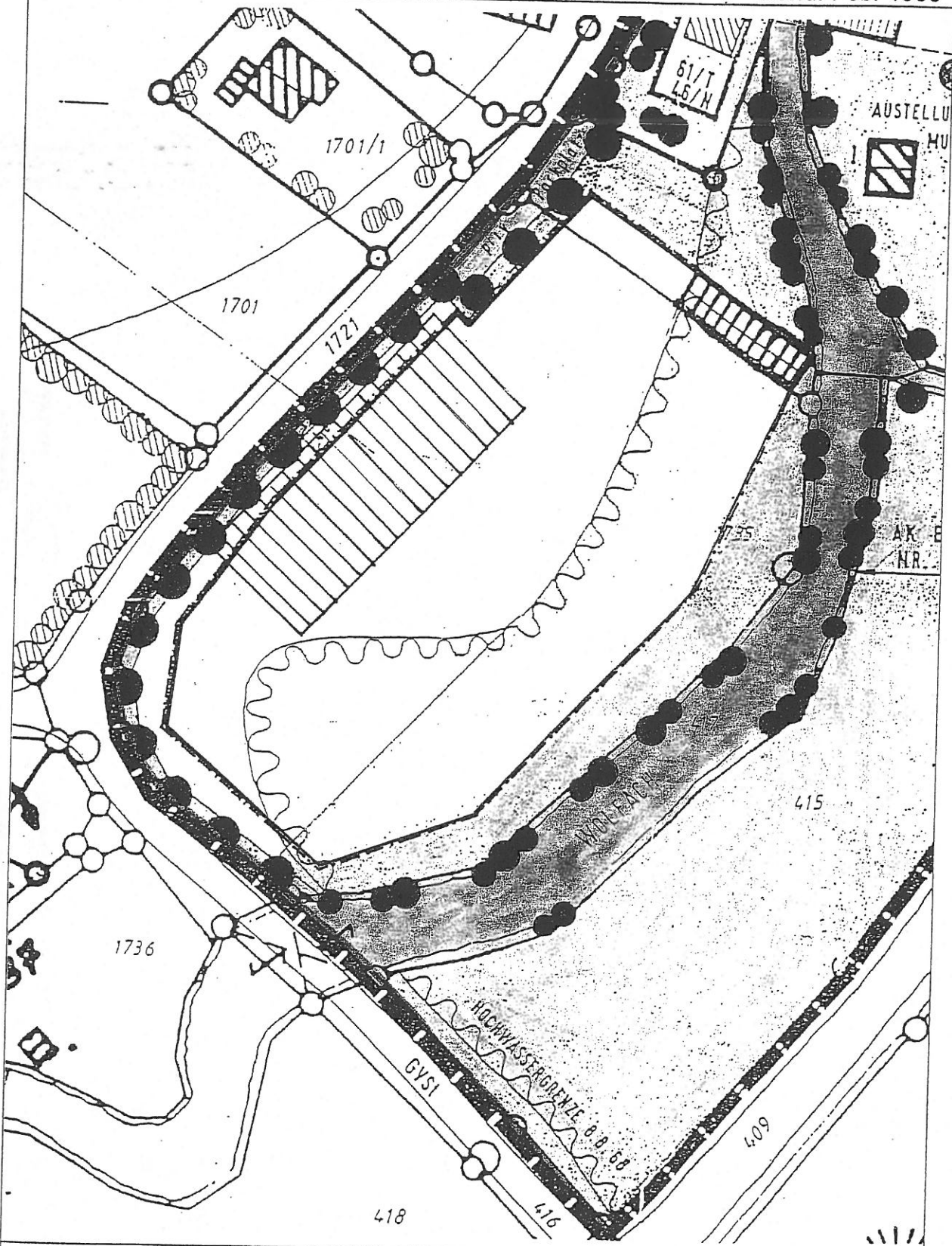
Stand: Juli 1997



# BEBAUUNGSPLAN - DECKBLATT NR. 1

## BESTAND

Stand: Feb. 1999



Ort: Gewerbegebiet Afham

Änderung: Erweiterung überbaubare Fläche

M 1:1 000



**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
ORTENBURG "GE- AFHAM" DECKBLATT- NR. 2**

**I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit  
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO )**

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzt als:

- 1.3.1 GE Gewerbegebiet ( § 8 Abs.1-3 BauNVO )  
unzulässig sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
unzulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

**1. Maß der baulichen Nutzung ( § 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB )**

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:

Baugebiet ( GE )	Zahl der Vollgeschoße ( II ), Wandhöhe (WH in m )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ )
Bauweise ( o ) offen	Dachform (SD/WD) Sattel-/Walmdach, Dachneigung (DN °)
	OKF 348,50 ü. NN UKK 348,00 ü. NN

2.1 Geschoßflächenzahl: 1,2 oder GFZ 1,2 als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl: 0,8 oder GRZ 0,8 als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschoße: II (zwei) als Höchstmaß

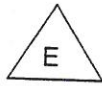
2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 9,00 m  
über festgesetzter Höhenlage OKF = 348,50 ü. NN

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN ) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Fertiggelände maßgebend.[-> siehe auch Festsetzungen Absatz I/9.2.1 und II/1.2]

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )**

- 3.1 o offene Bauweise ( § 22 Abs. 4 )  
es sind Hausformen mit max. 50 m Längenbeschränkung zulässig.

3.1.1



nur Einzelhäuser zulässig

**Abstandsflächen**

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind auf die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen anzuwenden.

3.4



Baulinie (rot)

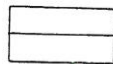
Höchstmaß für Abstand = 11,0 m [Außenkante SW-Gebäudeflucht/Grundstücksgrene]

3.5



Baugrenze (blau)

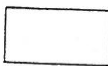
3.6



Die Firstrichtung ist parallel zur Baugrenze und grundsätzlich zur längeren Hausseite zu legen

**6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1



Straßenverkehrsfläche (asphaltiert)

bestehende asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)



bestehende Privat-Zufahrt

6.2



Straßenbegrenzungslinie (grün)

6.4

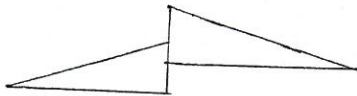
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- / Ausfahrt

**Sichtdreiecke bei privaten Ausfahrten**

sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 3,0 m ab Fahrbahnrand und 50,0 m beidseitige Länge



7.

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

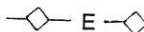


Elektrizität (Umformerstation)

8.

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1



E El.-Freileitung

9.

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1



öffentliche Grünflächen (Uferbereiche/ Straßenbegleitgrün; nachrichtlich v.a. außerhalb)


9.2




private Grünflächen

- 9.2.1 Geländegestaltung  
Es sind keine Aufschüttungen im Überschwemmungsraum zulässig bis auf die erforderlichen Anpassungen im Bereich der Besucherstellplätze am Eingang und geringfügige Anpassungen im Bereich entlang der privaten Erschließungsstraße. Ein Abtrag z.B. unter dem Gebäude bzw. innerhalb der verbleibenden privaten Grünfläche z.B. in Form von Mulden ist aus wasserwirtschaftl. Sicht wünschenswert, allerdings nur ohne den Grundwasserspiegel dabei anzutasten.  
Der anstehende Oberboden ist insbesondere im Bereich unter dem gepl. Gebäude abzutragen und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle (allerdings nicht in Bachtal und Muldenlagen) zu sichern (DIN 18300 usw.)

- 9.3 Bestand an Gehölzen und Sicherung

- 9.3.1  Gehölzbestand (vorh. nachrichtlich)

- 9.3.2  Erhaltungsgebot  
Erhalt der vorh. Ufergehölze (kartierter Biotop Nr. 83)

- 9.4 Gehölzpflanzungen

- 9.4.1 Neue Gehölze dürfen den Abfluss nicht behindern, somit sind nur Einzelbäume und lockere Pflanzungen mit Einzelsträuchern bzw. kleine Gruppen zugelassen

**Gehölzarten**

Grundsätzlich sollen einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden, wie an Baumarten z.B. Erlen ( *Alnus glutinosa*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Ahorn ( *Acer pseudoplatanus* oder *platanoides*) bzw. Pappeln (*Populus nigra*) oder Traubenkirschen (*Prunus padus*) o.ä.  
Zugelassen sind auch Zuchtformen wie z.B. *Populus nigra austriaca* o.ä.

An Straucharten sind im Geltungsbereich des Deckblatts neben einheimischen Gehölzen im Umfeld des Kundenzentrums auch Ziersträucher zulässig.

Eine Begrünung am Gebäude wie eine Begrünung mit Kletterpflanzen z.B. in Verbindung mit dem umlaufenden Holzdeck ist wünschenswert.

- 9.4.2 **Pflanzgebot** nach § 178 BauGB  
(nähere Erläuterungen siehe textliche Festsetzungen)

-  Einzelbaum Hochstamm

**Mindestpflanzgrößen**

Bäume

Hochstämme

H 3 x v., aus extra weitem Stand, m. B. StU 16-18  
alternativ Stammbüsche Ø 5 -5,5

- 9.5 **Freiflächengestaltungsplan** und Umsetzung

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Freiflächen u. des Arbeitsumfeldes entsprechend der obigen Vorgaben regelt. Dieser ist von einem Fachmann, i.d.R. Landschaftsarchitekt, zu erstellen. Die entsprechenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzung soll spätestens bis 1/2 Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

9.6

### Einfriedungen

Zulässig ist eine neue Einfriedung nur im vorderen, oberen Teil des Grundstücks in Verbindung mit der neuen Eingangssituation zwischen Brücke und bestehendem Tor;  
nicht zulässig sind Einfriedungen im Überschwemmungsbereich zwischen Wolfachkanal u. Gebäude;  
Ausbildung wie Bestand als Stahlgitterzaun max. 2,5 m hoch

9.7



neue Stellplätze für Besucher sollen in direktem Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße angelegt werden, um den Abfluss nicht/ nur geringfügig zu beeinflussen (in Verbindung mit der jetzigen Böschung). Sie sind wasserdurchlässig z.B. als Pflaster mit Rasenfuge/ Ökopflaster anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen für die Anlage neuer Stellplätze.

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

10.1



Wasserflächen mit Bezeichnung

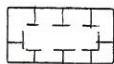
10.3



Überschwemmungsgebiet, Hochwassergrenze 8.8.1968

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)/ Ausgleichsmaßnahmen (durch Vertrag sichern)

Die Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme soll auf der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilfläche von Flurnr. 1696 der Gemarkung Königbach mit einer Anerkennungsfläche von mind. 3820 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung offener / magerer Rasen/ Säume in Kombination mit Heckenstrukturen in Verbindung zu best. wertvollen Magerwiesen, Hecken, Feldgehölz und junger Waldbegründung mit Laubmischwald.

Sie sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde entsprechend detaillierter Gestaltungs- und Bepflanzungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplans zu gestalten und dauerhaft (auch vertraglich) zu sichern. Sie sind entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen. Empfohlen wird hierzu die Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands für den Lkrs. Passau. Die Fläche ist dem Landesamt für Umweltschutz zu melden.

13.1.1



Pflanzgebot  
Anpflanzung von Strauchhecken (Typ: Schlehen- Ligusterhecke)

13.1.2



Flächen zu Entwicklung magerer Rasen/ Säume  
(z.B. durch Ansaat mit Spezialsaagut bzw. Impfen mit Mähgut aus geeigneten Flächen)

13.1.3



Sicherungsmaßnahmen am Rand zum verbleibenden Acker (durch Wall, oder z.B. auch Pfähle/ Benjeshecke)

13.1.4

Als Ausgleich sind ebenfalls im unterstromigen Uferbereich (südlich der geplanten Wege) strukturverbessernde Maßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )



Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt.



Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder in den extra bezeichneten Umgrenzungen für Stellplätze zulässig ( §§ 12 - 15 BauNVO )

### Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

Für Betriebs- und Verwaltungsgebäude gelten die Richtzahlen der IM Bek. betr. Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO ( MABl. Nr. 6/1978 S.181 vom 12.2.1978 ), wobei der jeweilige Mittelwert festgelegt wird und nach oben aufzurunden ist.

Der Stellplatzbedarf und -Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen und lageplanmäßig darzustellen. Die Art der Befestigung dieser Flächen ist im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

- 15.5      - - -      Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
            - - - -      ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.10      ▼ OKF      Höhenlage bei Festsetzungen ( § 9 Abs. 2 und 6 BauGB)  
            OK Rohfußboden EG = mind. **348,50** üb. NN zur hochwasserfreien Lage HW 100
- ▼ UKK      Die Konstruktionsunterkante des Gebäudes darf eine Kote von **348,00** üb. NN  
                 nicht unterschreiten zur Gewährleistung/Erhalt der Rückhalteflächen
- 15.13       Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
                 ( § 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltend wirken.

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Grundsätzlich sind alle verputzten oder betonierten Massiv- und Leichtbauweisen (in Holz/Stahl) mit Holz- oder Metall-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.  
Fensterlose Außenwände über 50 m<sup>2</sup> sind mit einer Fassadenbegrünung mit entsprechenden Kletterhilfen zu versehen.

#### 1.2 Geländegestaltung, Hochwasserschutz, Retentionsraum

Da das Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet liegt, ist durch Einhaltung der festgesetzten Höhenkoten [OKF, UKK] das Bauvorhaben hochwasserfrei zu halten und der Rückhalteraum unter dem Gebäude ggfs. durch Räumung von Auflandungen stets zu gewährleisten.

Durch geeignete Aufständigung und Errichtung des Gebäudes auf Pfählen und durch Schaffung einer Durchflußrinne unter dem Gebäude muß ein möglichst ungehindertes Abfließen von Hochwasser sowie eine Räumung von Schwemmgut nach Hochwasserereignissen gewährleistet werden.  
Um erforderliche Unterhaltsmaßnahmen zu erleichtern ist das Gelände unter dem Gebäude zu befestigen (Wasserbausteine oder Pflaster) und das Urgelände ist als Durchflußmulde noch eher zu vertiefen.

Die Lage des Parkplatzes im südlichen Bereich vor dem Kundencenter ist so vorzunehmen, dass der Böschungskegel außerhalb des Abfließbereiches der Wolfach zu liegen kommt.  
Vorgenannte Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt bzw. der Abteilung Wasserrecht des Landratsamtes abzustimmen. [siehe auch textl. Festsetzungen unter I / 9.2.1 und 15.10]

## 2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

### 2.1 Verwaltungsgebäude [V,S = Büros und Sozialräume] Erdgeschoß und 1 Obergeschoß ( E + 1 )

Untergeschoß muß aus Gründen des Hochwasserschutzes auf Stützen aufgeständert werden

Dachform:	Satteldach / Walmdach
Dachneigung:	3-10 °
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot, grau und braun, sowie nichtspiegelnde Blechdeckungen und Teil-Verglasungen
Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß, mit max. zulässiger Höhe bis zur max. Wandhöhe
Wandhöhe:	ab festgesetzter Höhenlage (über OKF) max. <b>9,00 m</b>
Dachgauben:	unzulässig
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge, der Zwerggiebel darf max. 1,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten
Dacheinschnitte:	Negativgauben sind unzulässig

## 3. Straßen, Zufahrten, Wege und Plätze

### 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen lt. Planeintrag sind vorhanden und asphaltiert.

#### Einmündungen und Kreuzungen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG):

Die Bauflächen sind über die besteh. Einmündung an der Gemeindestraße zu erschließen.  
Weitere Privatzufahrten sind nicht zugelassen.

#### Sichtdreiecke (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG u. Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte RAS-K1):

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrhoboberkante ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Es sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

**50 m** beiderseits im Zuge der Gemeindestraße

**3 m** im Zuge der Privatzufahrt, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

#### Entwässerung:

Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

### 3.2 private Verkehrsflächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung neuer und zusätzlicher Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit offenfugigen Pflasterbelägen auszuführen.

Nicht ständig befahrene Lagerplätze sind nur mit wassergebundener Decke oder mit Schotterrassen zu befestigen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Größe und Art der Geländebefestigungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

#### **4. Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses, Wasserversorgung**

##### **4.1 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

##### **4.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) / Bodenversiegelung**

aus öffentlichen/privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht möglichst auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung

dazu wird empfohlen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

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

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBl. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.

##### **4.3 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist an das Leitungsnetz des Marktes Ortenburg anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird der Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten/wassersparende Technologien hingewiesen (wie Wasser-Spararmaturen, Spartaste WC-Spülung usw.) sowie Verwendung von Regenwasser (Bewässerung und sonstige Brauchwasserzwecke)

Die **Löschwasserbereitstellung** ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

#### **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig.

Werbeanlagen über 1m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig.

Auf die Vorschriften des Art. 63 Abs.1 Nr. 11 BayBO wird verwiesen.

#### **6. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das **e.on**-Regionalzentrum zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE- Bestimmungen sind zu beachten.

Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der e.on / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die Versorgung des Baufeldes erfolgt über die vorhandenen Anlagen durch entsprechende Erweiterungen.

## 7. Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel **Lw" T/ N mit 61 dB (A)** bzw. **46 dB (A)** festgesetzt.  
Lw" T = Tagwert (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. Lw" N = Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)  
Nachtbetrieb ist innerhalb der Grenzwerte zugelassen.

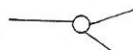
Zur Vertäglichkeit des geplanten Kundencenters mit den bestehenden Betriebsanlagen des bestehenden Gewerbegebietes wurde die Einhaltung der Werte des möglichen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegels Lw" Tag in dB (A) /m<sup>2</sup> bzw. Lw" Nacht in dB (A) /m<sup>2</sup> durch überschlägige Schallprognoseberechnung ermittelt.

Der Beurteilungspegel ausgehend von der Erweiterungsfläche beträgt während der Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten 24-29 dB(A) und am Tag 39-44 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte werden somit nicht überschritten und die Änderung /Erweiterung wirkt sich schalltechnisch nicht negativ auf die nächstgelegenen Immissionsorte aus.

Fenster in Büro- und Verwaltungsgebäuden müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

## III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

415

Flurstücksnummer



bestehende Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude

## IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141, ber. 1998 S. 137); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1 S. 2902) vom 17.12.1997 (BGBl. 1 S. 3108)

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3 S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.09.1990

(BGBl. II S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

die Planzeichenverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86)



**Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan**

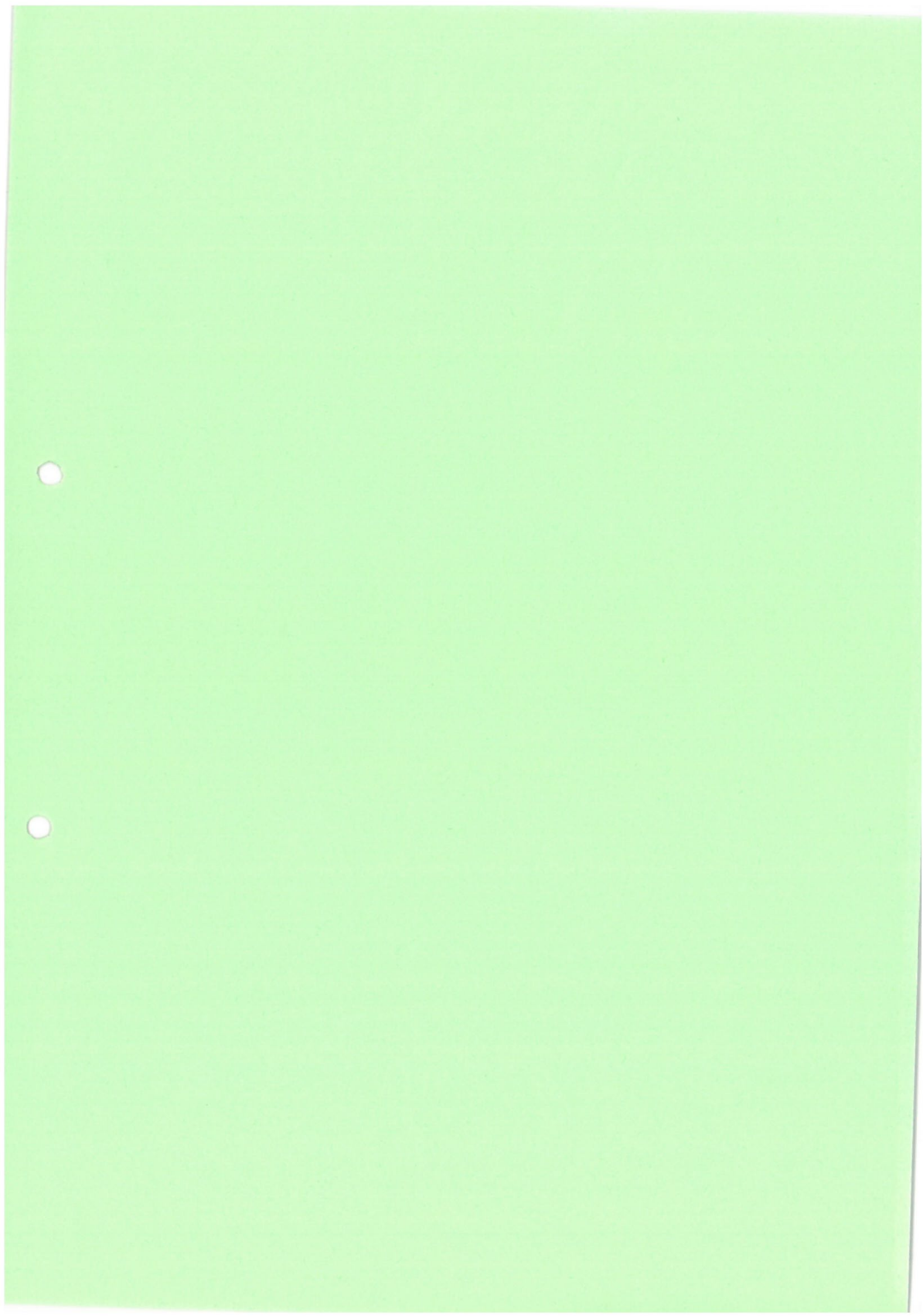
**Anhang 1**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Anhang 2**

**Umweltbericht**

**Anhang 3**



# BEGRÜNDUNG

zur

## BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

ORTENBURG „GE AFHAM“  
Deckblatt Nr. 2

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

**Markt Ortenburg  
Landkreis Passau**

aufgestellt:

ENTWURF i.d.F. v. 17.10.2006  
Endfertigung i.d.F. v. 12.02.2007

Bebauungsplan:

ameres + diewald  
architekturbüro  
am reutacker 4  
94474 vilshofen



Grünordnung, Eingriffsregelung und Umweltbericht:

**Planungsbüro  
Inge Haberl  
Dipl. Ing. Univ., Landschaftsarchitektin  
Deggendorfer Str. 32  
94522 Wallersdorf**

## 1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 10 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungsstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten. Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet AFHAM " ist am 14.03.1996 mit der Bekanntmachung inkraftgetreten. Das zugehörige Änderungs-Deckblatt Nr.1 ist am 28.12.2000 inkraftgetreten.

Der Marktrat Ortenburg hat beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet AFHAM" sowie das geänderte Deckblatt Nr. 1 durch **Deckblatt Nr. 2** in einem weiteren Teilbereich - zur Schaffung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches - zu ändern.

## 2. Anlaß der Aufstellung / Änderung

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde auf der privaten Grünfläche auf Flur-Nr. 415 Gemarkung Königbach auf Wunsch des Grundstückseigentümers der Fa. Sonnleitner - Holzbauwerke eine separate Grundstückszufahrt mit Besucher-Parkplatz für das Musterhaus-Ausstellungsgelände erforderlich.

Diese separate Grundstückszufahrt ist auch aus betrieblichen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen für den Betrieb insgesamt unbedingt erforderlich, da die Besucher und Kunden der Musterhäuser und des Holzbau-Fachmarktes dann nicht mehr wie bisher mitten durch das Betriebsgelände fahren müssen, weil diese dann vom Werksverkehr (Lkw, Stapler) getrennt ist und damit zur Unfallverhütung beiträgt. Um auch weiterhin zu gewährleisten, dass die Musterhäuser regelmäßig erneuert werden können (Montage und Demontage) ist die neue Zufahrtsmöglichkeit ebenfalls dringend für den Schwerlastverkehr geboten.

Die Fa. Sonnleitner Holzbauwerke benötigt für die weitere Entwicklung des Betriebes, der auf den Bau von Holzhäusern ausgelegt ist, dringend in Ergänzung zum bestehenden Ausstellungsgelände mit deren Musterhäusern ein Kundencenter.

Die ortsansässige Firma ist deshalb bestrebt, dieses Kundencenter mit Ausstellungsräumen und Beratungsbüros auf dem nahe gelegenen Teil des unbebauten Geländes auf Flur-Nr. 415 zu errichten, um die Existenz und Wettbewerbsfähigkeit und damit vorhandene Arbeitsplätze sichern zu können. Wegen der erforderlichen Zuordnung und räumlich günstigen Nähe zu den Musterhäusern bzw. aus logistischen Gründen gibt es für die Firma keine andere sinnvolle Möglichkeit.

Andere nur mehr geringfügig vorhandene Freiflächen auf dem Betriebsgelände sollen für evtl. langfristige Betriebserweiterungen (Produktion) vorbehalten werden und stehen somit für das geplante Kundencenter logistisch nicht zur Verfügung.

Um die weitere Entwicklung des für den Markt Ortenburg sehr wichtigen Gewerbebetriebes zu unterstützen und geordnet fortzuführen wird dieses Deckblatt zum Bebauungsplan erstellt. Die geplante weitere Entwicklung im Deckblatt Nr. 2 dargestellt, trägt dem Bedarf an Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb Rechnung.

## 3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Im vorliegenden Fall ist das Gewerbegebiet "Afham" bereits ausgewiesen. Für die Ausweisung zusätzlich erforderlicher neuer Gewerbeflächen erscheint die vorhandene unbebaute private Grünfläche innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes "Afham" in Ortenburg sehr günstig.

Da der Änderungsbereich innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten und bereits bekanntgemacht. Dessen Grundlagen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Städtebauliche Situation**

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen dem geplanten Kundencenter nordwestlich vorhandene Betriebsgebäude und nördlich davon das Ausstellungsgelände für Musterhäuser mit den Kunden-Parkplätzen gegenüber. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die direkte Anbindung über die bestehende GV-Straße an die Kreuzung der ST 2119 wird die neugeplante Baufläche des Gewerbegebietes optimal erschlossen und der Verkehr kann unmittelbar auf die ST 2119 abfließen.

Die geplante Baufläche (Planungsmaßnahme für das Kundencenter) liegt inselartig zwischen den beiden Flußläufen der Wolfach bzw. des Wolfach-Flutkanals im Überschwemmungsgebiet (Hochwassergrenze 8.8.68) - wie bereits der größte Teil der Betriebsgebäude der Fa. Sonnleitner-Holzbauwerke auch - und nördlich hinter dem Damm der GV-Str zwischen den beiden Brücken über die Wolfach bzw. Wolfach-Flutkanal.

Nach vorgezogenem Fachgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt ist es deshalb erforderlich, das gesamte geplante Gebäude entsprechend als Pfahlbau auf die Höhenkote der GV-Str. aufzuständern, damit evtl. anfallendes und rückstauendes Hochwasser möglichst ungehindert abfließen kann.

Es wird ein max. 2-geschoßiges Gebäude (über OK GV-Str.) mit einem darunterliegenden Luftgeschoß als freistehendes Einzelhaus in offener Bauweise (mit max. 50 m Längenbeschränkung) ausgewiesen.

#### **5. Vorgesehene Festsetzungen**

##### **Festsetzungen und Verfahren**

Die planlichen und textlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet AFHAM" gelten auch vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung, soweit sie hier nicht im Deckblattes Nr.2 geändert werden.

Da die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden, ist es erforderlich, diesen betroffenen Planungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet AFHAM" durch Deckblatt zu ändern.

Dies geschieht mit diesem Deckblatt Nr. 2, worin der Änderungsbereich entsprechend gekennzeichnet und dargestellt ist.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO),  
- jedoch sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

##### **5.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise (mit 50m Längenbeschränkung der Baukörper)

##### **5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen**

Bei der Einmündung richtet sich die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße nach der Höhe der vorhandenen Verkehrsflächen.

Innerhalb des Baugebietes wird versucht, dass die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind Gelände-Anschüttungen unzulässig.

##### **5.5 Gemeinschaftsanlagen**

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgelegt.

##### **5.6 Erschließung und Ver-/Entsorgung**

###### **5.6.1 Straßen**

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über die bereits bestehende GV-Str. mit Anbindung zur Staatsstraße ST 2119 bzw. Kreisstraße PA 13.

## **5.6.2 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses**

### **5.6.2.1 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale Abwasseranlage über die bestehenden Anlagen anzuschließen. Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

### **5.6.2.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)**

aus öffentlichen/privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

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

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht möglichst auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung

dazu wird empfohlen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

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

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBI. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.

### **5.6.3 Wasserversorgung**

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

### **5.6.4 Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung aus dem Ortswassernetz kann gewährleistet werden.

### **5.6.5 Stromversorgung**

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die e.on durch entsprechende Erweiterung der bestehenden Anlage.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das e.on-Regionalzentrum zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der e.on / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die AGENDA 21 empfiehlt den Kommunen Umwelt- und Entwicklungsstrategien zum sinnvollen Energieeinsatz und Klimaschutz zu entwickeln. Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere ist bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen, Blockheizkraftwerke)

### **5.6.6 Telekommunikationsanlagen**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

### **5.6.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt dem Gewerbebetrieb.

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH.

## **6. Grünordnung**

### **6.1. Ausgangssituation /Nutzungen/ Wertigkeiten und Probleme**

Für die Gemeinde existiert ein rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan und für das Gewerbegebiet ein rechtsgültiger Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Allgemeine Aussagen und Daten siehe entsprechenden Absatz im Erläuterungsbericht/ Begründung.

Die Fa. Sonnleitner Holzbauwerke GmbH, Afham beabsichtigt auf dem betriebseigenen Grundstück Fl.Nr. 415 Gemarkung Königbach zwischen Wolfach und Wolfachkanal im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet ein Kundenzentrum zu errichten. Dieses Bauvorhaben ist für die Firma ein wichtiger Schritt zur Weiterentwicklung, v.a. in Kombination mit der Musterhausanlage.

Dieses Bestreben der Firma will die Gemeinde mit der vorliegenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan unterstützen und durch entsprechende Vorgaben und Maßnahmen regeln, zumal es sich hier um eine sensible Lage im Überschwemmungsgebiet/ Bachtal handelt.

Zum einen sollen Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern erhalten oder reaktiviert und von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere Bebauung freigehalten werden (LEP- Ziel B I 3.3.1.1; auch naturschutzfachliches, wasserwirtschaftliches Ziel usw.) bzw. sollen die Bachtäler möglichst ökologisch aufgewertet, renaturiert und durch neue Retentionszonen usw. ergänzt werden.

Zum anderen ist die Gemeinde auch daran interessiert den ansässigen Firmen, die für die Region Arbeitsplätze bieten im Rahmen ihrer Möglichkeiten in ihrem Bestand und ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen (vgl. dazu auch LEP- Ziel B II 2.1.). Das Vorhaben liegt im Spannungsfeld zwischen Hochwasserschutz/ Gewässerentwicklung und Standortsicherung auf der anderen Seite.

Die vorliegende Planung, in die die Aussagen der Fachstellenbesprechung vom 13.12.05 eingeflossen sind, zielt darauf ab, die Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebs durch das neue Kundencenter zu unterstützen, dabei allerdings die für den Wasserhaushalt wichtigen Rückhalteflächen weitgehend zu erhalten und weitere Eingriffe in das Bachtal möglichst gering zu halten. Darüber hinaus soll für die verbleibenden, nicht zu vermeidbaren Eingriffe ein entsprechender aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten geeigneter und realisierbarer Ausgleich/ Ersatz geschaffen werden.

Die beanspruchte Fläche ist derzeit im BBP/GOP als Grünfläche eingetragen und als Wiese genutzt. Im Westen der Fläche wurde bereits eine neue Betriebszufahrt mit Parkplätzen errichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen, die Wolfach (oder auch der Mühlbach) wird von gewässerbegleitenden Gehölzen gesäumt, die auch in der Biotopkartierung erfasst sind.

### **6.2. Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung**

#### **6.2.1. Geringhalten von Eingriffen**

- vor allem durch entsprechenden Standort und Ausbildung des Gebäudes ( „Pfahlbau“ in räumlicher Nähe zur Gemeindeverbindungsstraße/ Brücke mit umlaufendem Holzdeck ohne Aufschüttung) in dieser sensiblen Lage im Bachtal/ Überschwemmungsbereich
- Geringhalten der versiegelten Flächen bei neuen Stellplätzen ( mit durchlässigen Belägen), durch umlaufendes Holzdeck ; durch Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen

### 6.2.2 Schaffung einer Eingrünung/ Aufwertung des Ortsrands/ des Landschaftsbilds und ansprechende Gestaltung der verbleibenden Grünfläche

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft bzw. zum Geringhalten der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds Pflanzung von Einzelbäumen und Einzelgehölzen (aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich ist nur eine lockere Bepflanzung sinnvoll, zudem soll das neue Kundencenter auch noch sichtbar bleiben; die gepl. neue, ansprechende Architektur soll durch die Bepflanzung ergänzt werden)
- interessante Gestaltung der verbleibenden Grünfläche am Ortsrand zwischen gepl. Kundencenter und Musterhaussiedlung, die auch für die Kunden/ Gäste nutzbar ist; die dabei auch den Überschwemmungsraum nicht einschränkt

### 6.2.3 Schaffung von wertvollen Lebensraumstrukturen im Verbund

- Bereitstellung der ökologischen Ausgleichs-/ Ersatzfläche in räumlicher Nähe zum Eingriff Förderung der mageren Rasen, Extensivwiesen/ Säume und Hecken in räumlicher Nähe zu kartierten Biotopen und wertvollen Lebensräumen wie Magerstandorten und Feldgehölzen/ naturnahen Aufforstungen.  
Damit auch Stärkung des Biotopverbunds, der zudem eine Bereicherung/ Gliederung des Landschaftsbilds mit sich bringt und dazu beiträgt die Erosion in dem derzeit ackerbaulich genutzten Hang zu reduzieren.
- Erhaltung der gewässerbegleitenden Gehölze an der Wolfach und der sonst. Gehölze im Bereich des angrenzenden Betriebsgeländes und Ergänzung durch vielfältigere Gestaltung der verbleibenden Grünfläche, die bisher als Intensivgrünland genutzt ist ( z. B. durch Schaffung von Mulden, Entwicklung extensiverer Gras- und Krautfluren; Pflanzung einzelner Gehölze usw.)

## 6.3 Umsetzung

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung legt Wert auf eine grünordnerische Entwicklung und Einbindung der Erweiterungsfläche mit dem Ziel weitreichender Minimierung und Kompensation der unvermeidlichen und der in Kauf genommenen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes (vgl. Umweltbericht) und in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unter Realisierung einer ökologisch sinnvollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.

## 7. Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel  $L_w$  T/ N mit 61 dB (A) bzw. 46 dB (A) festgesetzt.  
Die zulässigen Grenzwerte für die Schallemissionen beziehen sich auf das Nettobauland (Baugrundstück) einschließlich dessen nicht überbaubare Flächen.  
Die Einhaltung der Werte des möglichen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegels  $L_w$  Tag in dB (A) /m<sup>2</sup> bzw.  $L_w$  Nacht in dB (A) /m<sup>2</sup> ist ggfs. mit der Bauvorlage nachzuweisen.

$L_w$  T = Tagwert (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw.  $L_w$  N = Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)  
Nachtbetrieb ist innerhalb der Grenzwerte zugelassen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen für die Vertäglichkeit des geplanten Kundencenters mit den bestehenden Betriebsanlagen des bestehenden Gewerbegebietes keine Bedenken. Eine Vorbelastung für vom GE ausgehenden Lärm ist innerhalb der festgesetzten Orientierungswerte gegeben.

Da es sich hier um einen bereits bestehenden Betrieb handelt, dessen lärmintensive Anlagen sich in geschlossenen Hallen mit normalerweise geschlossenen Toren befindet, wird der Festsetzung Rechnung getragen.

Fenster in Büro- und Verwaltungsgebäuden müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Sind Überschreitungen des zulässigen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall auf entsprechende Nachweise verzichten.  
Wegen einer einzelfallweisen Befreiung von der Nachweispflicht über die Einhaltung der Schallemissionen ist rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Fachstellen aufzunehmen.



Andererseits darf die Schutzwürdigkeit des geplanten Kundencenters keine weiteren Einschränkungen der zulässigen Emissionen bestehender benachbarter Betriebe nach sich ziehen.

## 8. Denkmalschutz

Auf dem fraglichen Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauwilligen und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen -nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 9.1 Grundlagen

Da aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen i.d.R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 8a Abs.1 Satz 1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Der Ermittlung von Eingriff und Kompensation wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Die Zusammenstellung ist als eigener Anhang beigefügt.

## 10. Umweltbericht

Der aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 im Bereich der Bauleitplanung zur europarechtlichen Umsetzung der Vorgaben zur Umweltprüfung erforderliche Umweltbericht ist ebenfalls als eigener Anhang beigefügt.

gebilligt mit Marktratsbeschuß  
- Auslegungsbeschuß vom 27.05.2006  
- Satzungsbeschuß vom 01.03.2007

Markt Ortenburg, den 06.03.2007



*R. Hoenicka*

1. Bürgermeister R. Hoenicka