

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG " GE DORFBACH - SÜD " DECKBLATT NR. 3

MARKT ORTENBURG

LANDKREIS PASSAU

VEREINFACHTES VERFAHREN

2. ENTWURF

1. Änderungsbeschuß

Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 18.11.2008 die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet DORFBACH-Süd" im Vereinfachten Verfahren durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 27.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Deckblatt Nr. 3 i.d.F. vom 14.01.2009 wurde mit Begründung in der Zeit vom 06.02.2009 bis 12.03.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.01.2009 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können. Ebenso wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der geänderte 2. Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Deckblatt Nr. 3 i.d.F. vom 22.04.2009 wurde mit Begründung in der Zeit vom 07.05.2009 bis 12.06.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.04.2009 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden können. Ebenso wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung Deckbl. Nr. 3 i.d.F. vom 14.01.2009 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

Den Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum geänderten 2. Entwurf der Bebauungsplan-Änderung Deckbl. Nr. 3 i.d.F. vom 22.04.2009 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

4. Satzung

Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat mit Beschluß vom 23.06.2009 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 i.d.F. vom 22.04.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 30.06.2009



J. Halser

Johann Halser Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 3 wurde am 30.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 ist damit rechtsverbindlich.

Ortenburg, den 30.06.2009



J. Halser

Johann Halser Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13 BauGB (Baugesetzbuch) ,
- Art. 23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern),
- Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) und
- der BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

dieses Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 als Satzung.

§ 1

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" i.d.F. vom 22.04.2009 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Die Lagepläne mit Darstellung des Bestandes und der Änderung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 30.06.2009



J. Halser
.....
Johann Halser Erster Bürgermeister

PLANART: BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG ENTWURF i.d.F. vom 22.04.2009 "GEWERBEGBIET DORFBACH SÜD " DECKBLATT NR. 3

Ausarbeitung durch ameres + diewald
architekten – dipl. inge fh

am reutacker 4 94474 vilshofen
tel 08549-770 fax 08549-8714

Änderung 22.04.2009 Anlaß
Stellungnahme/Einwendung KBM/Fachstelle Städtebau aus 1. Auslegung

TEXTLICHE und PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Nummerierung gem. Planzeichenverordnung 1990)

Die textlichen und planlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet DORFBACH-SÜD" gelten auch vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung des Deckblattes Nr. 3

Darüber hinaus wird ergänzend zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes folgendes festgesetzt, mit Zeichenerklärung zu den textlichen und planlichen Festsetzungen (auch nachrichtlich aus besteh. Beb-Plan):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- 1.3.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEmE Gewerbegebiet mit Einschränkung (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 2.5 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.8 WH 8,0 m Wandhöhe als Höchstmaß

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


- 3.1 o offene Bauweise, mit max. 50 m Längenbeschränkung

- 3.5  Baugrenze

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

- 6.1  Straßenverkehrsflächen, besteh. Straße

-  neue Zufahrt-Straße


-  private Zufahrt (ggfs. grunddienstlich gesichert)

- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

- 6.4  Ein- / Ausfahrten

7. Flächen für Versorgungsanlagen usw. (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Trafostation

-  Feuerlöschhydrant

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

- 9.2  private Grünflächen

- 9.3  private Grünflächen zur Randeingrünung
Ortsränder mind. T = 5,0 m

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB)

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-  Anpflanzen von Bäumen (gem. Pflanzliste besteh. Beb-Plan)

-  Anpflanzen von Sträuchern (gem. Pflanzliste besteh. Beb-Plan)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Beb.-Planes

- 15.13.1  Grenze des Geltungsbereiches des BP-Deckblattes Nr. 3

- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

-  Parzellen-Nr. / Größe ca. m²

-  Haupt- / Nebengebäude

394

- 4 -

GE	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
WH 8.0m	o

St 2117

Gewerbegebiet Dorfbach

356/15

356/11

356/6

356/3

356/9

305

356/16

GE		4
GRZ 0.6	GFZ 1.2	
WH 8.0m	o	

ca. 3.990m²

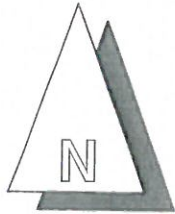
356/7

356/8

3b 356/14

ca. 1.675m²

ca. 2.160m²



FESTGESETZTE ORTSRANDEINGRUNG t=5.0m

FESTGESETZTE ORTSRANDEINGRUNG t=5.0m

355

357

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 3

GE DORFBACH-SUD M 1:1000

ENTWURF i.d.F. VOM 22.04.2009

358

358/1

359

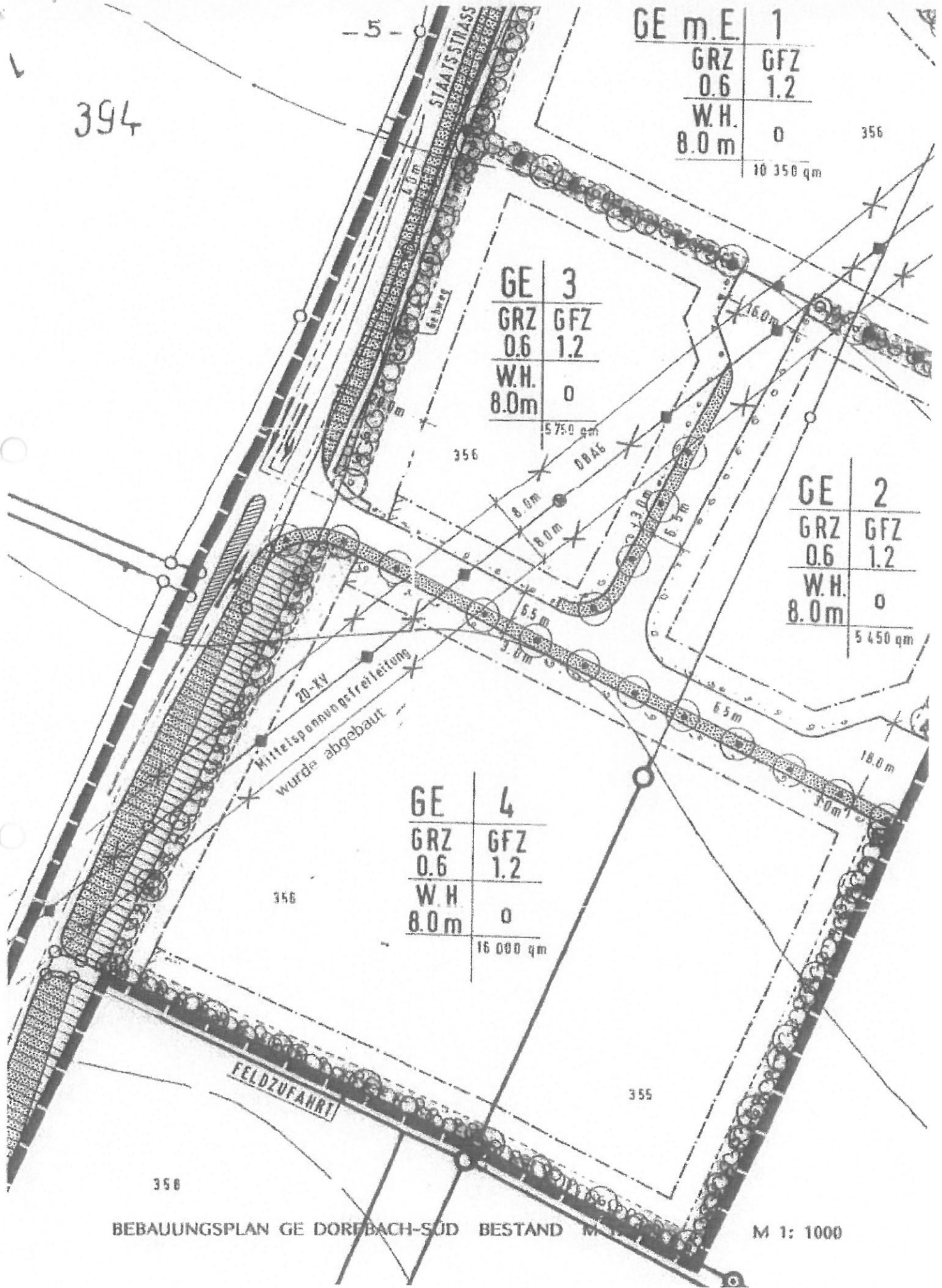
394

GE m.E.	1
GRZ	GFZ
0.6	1.2
W.H.	0
8.0 m	
10 350 qm	

GE	3
GRZ	GFZ
0.6	1.2
W.H.	0
8.0 m	
5 750 qm	

GE	2
GRZ	GFZ
0.6	1.2
W.H.	0
8.0 m	
5 450 qm	

GE	4
GRZ	GFZ
0.6	1.2
W.H.	0
8.0 m	
16 000 qm	



BEBAUUNGSPLAN GE DORFBACH-SÜD BESTAND M 1: 1000

BEGRÜNDUNG (gem. § 2a BauGB)
zum Deckblatt Nr. 3 der Änderung des **Bebauungsplanes "GE DORFBACH-SÜD"** Markt Ortenburg

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" ist am 29.04.1991 mit der Bekanntmachung inkraftgetreten. Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" durch Deckblatt Nr. 3 im südlichen Teilbereich zu ändern.

2. Ziele, Zwecke und Auswirkungen:

2.1. Anlaß zur Änderung

Innerhalb des Geltungsbereiches des besteh. Bebauungsplanes soll insbesondere im besteh. südlichen Baufeld Nr. 4 das Quartier neu gegliedert, durch kleinteilige Parzellierungen geändert und zugleich damit die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen angepaßt und bis an den inneren Rand der besteh. Ortsrandeingrünung ausgeweitet und vergrößert werden.

2.2. Begründung

Das ausgewiesene Baufeld Nr. 4 war wegen seiner Größe aufgrund der aktuellen Marktsituation seit längerer Zeit nicht zu vermarkten.

Aufgrund des großen Interesses insbesondere mehrerer einheimischer Gewerbe- und Handwerksbetriebe soll das Baufeld nun kleinteiliger parzelliert und neu gegliedert werden.

Mit der Errichtung von jeweiligen Betriebs-Gebäuden auf der Fl-Nr. 356/7 und 356/16 wurde bereits eine mittige Teilung des Baufeldes vorgenommen und eine private Grundstückszufahrt errichtet.

Von dieser Zufahrt bzw. der vorh. Haupt-Erschließungsstr. sollten die neuen Parzellen erschlossen werden.

Dies war Inhalt des 1. Entwurfes i.d.F. v. 14.01.2009 und der ersten Auslegung.

Da aber über diese Zufahrt/Stichstraße zu den gewerblichen Hinterliegergrundstücken die Erschließung nicht gesichert ist, und auch nicht über entspr. Geh- und Fahrrecht erfolgen kann, wird den Einwendungen des Kreisbaumeisters, Fachstelle Städtebau des Landratsamtes Passau aus der Stellungnahme zur 1. Auslegung Rechnung getragen und eine öffentliche Straße eingeplant mit einer Wendemöglichkeit am Ende.

Die Wendeanlage soll nach Wendeanlagentyp 5 (Wendekreisradius 8 m) gem. EAE 85/95 ausgelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die öffentliche Straße dann gesichert.

Durch diese erforderliche erneute Änderung der Planung wird auch eine erneute 2. Auslegung und Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB begründet.

Um die Grundstücksflächen auch optimal nutzen zu können ist die Ausweitung der Baugrenzen bis zu den Grenzen der festgesetzten Ortsrandeingrünungen unbedingt erforderlich.

Für dringend erforderliche betriebsbedingte Neubauten und spätere Erweiterungen ist eine verträgliche Ausweitung der vorh. Baugrenzen in Teilbereichen bis zu den besteh. festgesetzten Ortsrandeingrünungen vertretbar, da die Grundzüge der ursprünglichen Planung dadurch nicht wesentlich berührt werden.

Auf Baugrenzen innerhalb des ursprünglich ausgewiesenen Baufeldes (4) und untereinander soll aus Gründen kleinteiliger Parzellierungen und besserer Grundstücksausnutzung verzichtet werden.

Die einzuhaltenen Grenzabstände / Abstandsflächen zum Baugebietsrand bzw. zu benachbarten Parzellierungen sind jedoch nach den Vorschriften des Art. 6 der BayBO einzuhalten.

Die beabsichtigte Änderung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Festsetzungen und Verfahren

Die planlichen und textlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" gelten auch vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung des Deckblattes Nr. 3, soweit sie nicht durch dieses Deckblatt ergänzt oder geändert werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch das Deckblatt Nr. 3 nicht verändert.

Da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aus obigen Gründen ist es aber erforderlich, diesen betroffenen Planungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" durch Deckblatt zu ändern. Dies geschieht mit diesem Deckblatt Nr. 3, worin der Änderungsbereich entsprechend gekennzeichnet und dargestellt ist.

4. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich bei der Bebauungsplan-Änderung um ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, wird von einer Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB abgesehen.

Größere Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden, die über das normale Ausmaß und Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes hinausgehen, da das GE bereits im nördlichen und westlichen Bereich vollständig bebaut ist und nur Ergänzungen oder geringfügige Erweiterungen des Bestandes - innerhalb der ohnehin festgesetzten zulässigen Höchstmaße der baulichen Nutzung durch die entsprechenden Grund- und Geschosßflächenzahlen - zu erwarten sind.

Insbesondere bleiben die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung unangetastet. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaftsbild, die durch die geplante unabdingbare neue Erschließungsstraße und der Ausweitung der Baugrenzen in Teilbereichen und der damit verbundenen evtl. Versiegelung verursacht werden, werden nach dem Eingriff durch die getroffenen grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen gemindert und ausgeglichen.

gebilligt mit Beschluß des Bau- und Verkehrsausschusses
des Marktes Ortenburg vom

Ortenburg, den 30.06.2009



Johann Halser, Erster Bürgermeister