

**BEBAUUNGSPLAN**
„LEDERERFELD-ERWEITERUNG“
Änderung durch Deckblatt Nr. 20

VEREINFACHTES VERFAHREN

ENDFASSUNG

1. Änderungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 14.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 30.12.2019 wurde in der Sitzung vom 11.02.2020 gebilligt.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 30.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2020 bis 23.03.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 12.02.2020 hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 30.12.2019 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 20.02.2020 bis 23.03.2020 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 06.04.2020 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.12.2019 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 19.05.2020

Stefan Lang
Erster Bürgermeister**5. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 19.05.2020

Stefan Lang
Erster Bürgermeister**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 20.05.2020 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 19.05.2020

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 (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG:

§ 1

Der Bebauungsplan „Ledererfeld-Erweiterung“ vom 05.11.1974, zuletzt geändert durch Deckblatt Nummer 19 vom 26.07.1995, wird wie folgt geändert:

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

1. In Ziffer „0.5.3.“ werden die Sätze 1 und 2 durch folgende Bestimmungen ersetzt:
„Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude angepasst werden. Die Ausführung der Dachform ist aber auch als *Pulldach* (Dachneigung: 6 – 15 °, Dachdeckung: nicht spiegelnde Blechmaterialien) zulässig.“
2. In Ziffer „0.5.4.“ werden die Festsetzungen durch folgende Bestimmungen ersetzt:
„Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen am planlich festgesetzten Standort in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Sie haben dabei den gesetzlichen Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nummer 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entsprechen.“

II. Die „Planlichen Festsetzungen“ werden durch die nachfolgende Lageplankarte geändert. Ein Auszug aus dem Bebauungsplanbestand – in der geänderten Fassung des Deckblattes Nr. 8 vom 27.02.1980 – ist zum Vergleich auf Seite 5 nachrichtlich abgebildet:

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen:

3.5.



Baugrenze (farbig)



Baugrenze (schwarz-weiß)

15.3.



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

Zweckbestimmung:

Garagen/überdachte
Stellplätze

Ga

15.13.



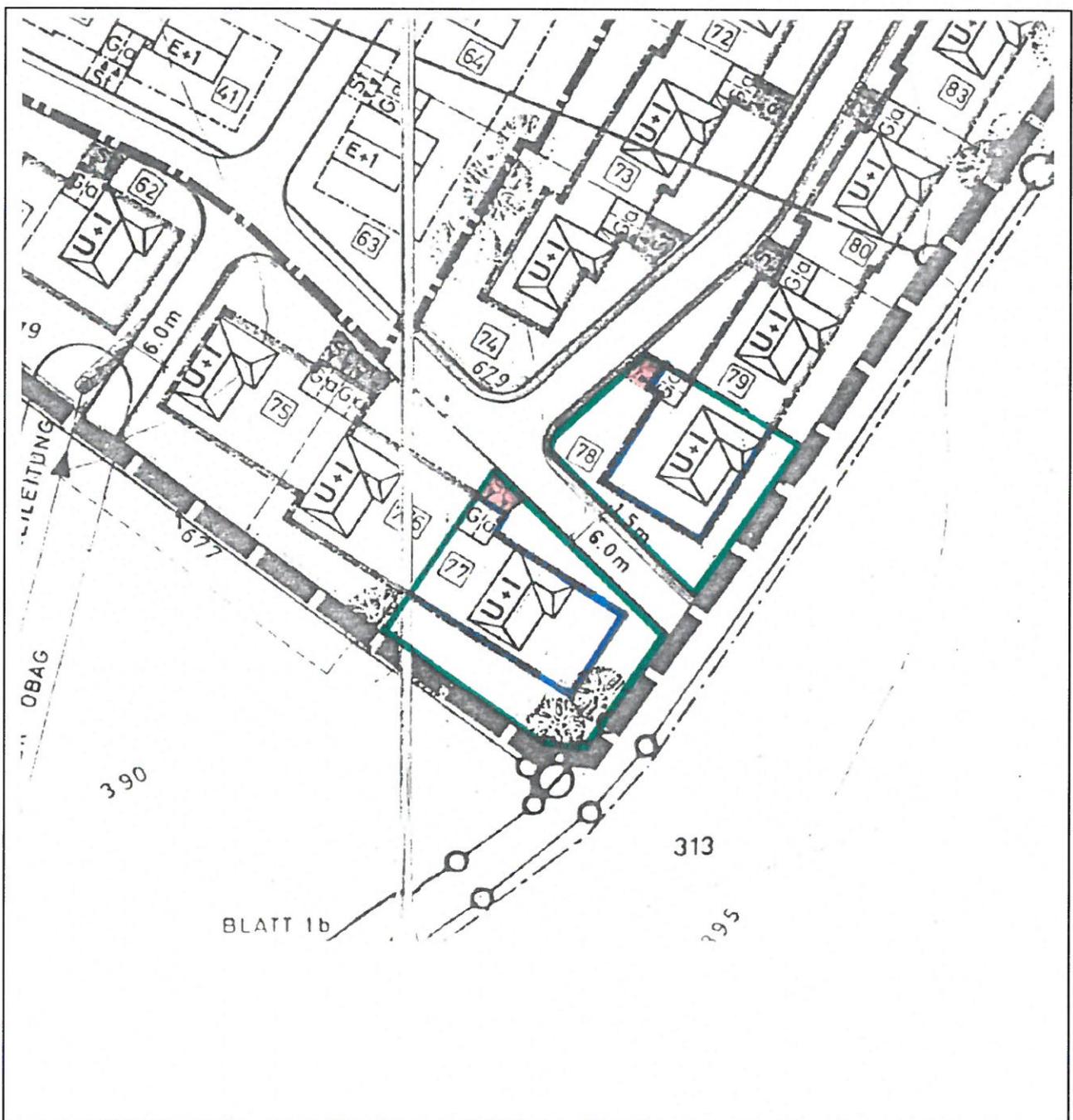
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich:

Auszug aus der Lageplankarte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ledererfeld-Erweiterung“

in der geänderten Fassung des Deckblattes Nr. 8 vom 27.02.1980

(nicht maßstabsgetreu)



§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 19.05.2020




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 20.05.2020 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 20.05.2020 angeheftet und am 23.06.2020 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 19.05.2020




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ledererfeld-Erweiterung“ trat am 05.11.1974 in Kraft. Er stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet (allgemeines Wohngebiet) dar, das sich in etwa 800 m südöstlich des Ortskerns von Ortenburg, in typischer Wohnlage, befindet. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind, bis auf wenige Ausnahmen, bebaut.

Der Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit durch insgesamt 19 Deckblätter geändert (letzte Änderung vom 26.07.1995).

Anlass für das nunmehr beabsichtigte Deckblattverfahren ist ein Einzelbauvorhaben: Die Eigentümerin des Flurstückes 681/6 Gemarkung Ortenburg, welches im Bebauungsplan „Ledererfeld-Erweiterung“ als Bauparzelle Nr. 79 gekennzeichnet ist, möchte im südwestlichen Grundstücksbereich einen größeren „Carport“ bauen. Sie hat das Grundstück im Jahr 2008 in bebautem Zustand (Wohnhaus mit der Bezeichnung *Färberstraße 28*) erworben. Das Bestandsgebäude war von der Voreigentümerin im Jahr 1983 auf Grundlage der Baugenehmigung vom 14.07.1983, errichtet worden. Im Untergeschoss wurde seinerzeit eine Einzelgarage integriert, was gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch zulässig ist. Ferner ist im Bebauungsplan für die Bauparzelle im nordöstlichen Grundstücksbereich ein eigener Standort für eine Grenzgarage festgesetzt worden. Dieser Teil ist seit der ursprünglichen Bebauung allerdings als Hausgarten gestaltet. Außerdem befindet sich dort eine Außentreppe, die zum Haupteingang des Wohnhauses führt und vom jetzigen Eigentümer neu angelegt wurde. Aufgrund des zusätzlichen Stellplatzbedarfes befestigte die Grundstückseigentümerin im Jahr 2017 eine Teilfläche von etwa 6 m x 8 m im unmittelbaren Zufahrtsbereich zur Erschließungsstraße und fasste diese mit Stützmauern an zwei Seiten ein. Die befestigten Stellplätze sollen jetzt mit einem Carport überdacht werden, liegen aber außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche.

Von Seiten der Gemeinde wurde zunächst geprüft, ob das beabsichtigte Bauvorhaben, unter Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen werden kann. Allerdings ließ sich im Hinblick auf die materiell-rechtlichen Anforderungen des § 31 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB (nachbarliche Interessen) keine Rechtssicherheit herstellen.

Aus diesem Grund hat sich der Grundstücks- und Bauausschuss des Marktes Ortenburg in der Sitzung vom 14.05.2019 mit der Frage der Änderung der bestehenden Bauleitplanung befasst. Es wurde beschlossen, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 681/6 unter Einbeziehung der bereits geschaffenen Stellplatzflächen zu erweitern und gleichzeitig als Standort mit der Zweckbestimmung „Garagen/Carport“ festzusetzen. Die bisherige Festsetzung von Stellplatz- und Garagenfläche im nordöstlichen Teil des Grundstückes, entfällt damit. Die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich wird außerdem reduziert. Der neu festzusetzende Standort ist städtebaulich sinnvoll gewählt. Einerseits befindet er sich im unmittelbaren Bereich zur Erschließungsstraße, so dass weite Zufahrten und damit auch unnötige Flächenversiegelungen vermieden werden. Andererseits schließt er an den festgesetzten Stellplatz- und Garagenstandort des benachbarten, unbebauten Grundstückes Flurnummer 681/7 an. Eine gegenseitige Beeinträchtigung, z. B. in Form von Sichtbehinderungen beim Ausparken, wird vermieden, da an der ge-

meinsamen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m zwischen der neu festgesetzten Baugrenze bzw. dem neu festgesetzten Standort und der Straßengrenze verbleibt. Die gegenständliche Änderung verhindert zudem, dass die auf dem Baugrundstück bestehenden Strukturen unnötigerweise beseitigt und beeinträchtigt werden müssen.

Die textlichen Festsetzungen werden außerdem für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes dergestalt angepasst, dass für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude, die von den Hauptgebäuden abweichende Gestaltung mit einem *Pultdach* (für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdach festgesetzt) ermöglicht wird. Die Zulassung dieser Dachform gewährleistet aber auch ein harmonisches Einfügen dieser untergeordneten Gebäude. Gleichzeitig werden wirtschaftliche Aspekte der Bauherren (wenig aufwändige, kostengünstige Dachkonstruktion für Garagen und Nebengebäude möglich) berücksichtigt. Mit dem Verweis auf die Abstandsflächenregelungen der BayBO wird auch eine „grenznahe“ Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden künftig zulässig. Diese Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Fälle der „nachträglichen“ Errichtung derartiger Gebäude.

Gemäß Feststellung des Beschlussgremiums handelt es sich bei der vorgesehenen Bebauungsplanänderung um ein sinnvolles, zeitgemäßes „Nachsteuern“, das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, gleichzeitig aber auch dem ursprünglichen Planungswillen nicht widerspricht. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach entsprechende Änderungen (z. B. auf den benachbarten Grundstücken Flurnummer 681/7 bzw. Parzelle 78 und 681/27 bzw. Parzelle 77, siehe auch Kartenauszug *Bebauungsplanbestand*) durchgeführt wurden oder Befreiungen zur Anwendung kamen.

Die vorgesehene Änderung ist von „minderem Gewicht“, d. h. inhaltlich und funktionell von geringer Bedeutung. Es werden lediglich die Baugrenzen bzw. der Garagenstandort einer Bauparzelle verändert. Die gestalterischen Änderungen beziehen sich zwar auf das gesamte Plangebiet, betreffen aber wiederum nur die untergeordneten Bauten, also nicht Hauptgebäude. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Leitbild bzw. die Grundzüge der Planung werden durch die beschlossene Änderung somit nicht berührt, aus diesem Grund kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch zur Anwendung.

Alternativen zur vorliegenden Planung wurden untersucht. Hier ist insbesondere das nach dem Baugesetzbuch vorgesehene Instrument der *Befreiung* von den Bebauungsplanfestsetzungen zu nennen. Wie bereits weiter oben in der Begründung erörtert, würde die Anwendung jedoch keine Rechtssicherheit erbringen. Als weitere Alternative bliebe deshalb nur der Verzicht auf die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans mit der Folge, dass das Bauvorhaben an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden müsste. Im Ergebnis ist diese Lösung aber unbefriedigend und führt zu einer unbeabsichtigten Härte, auch wenn hier weitgehend ein Einzelfall betroffen ist. Die vorliegende Planung ist unter Abwägung aller erkennbaren Belange deshalb die sinnvollste und verträglichste Lösung.

Die Begründung wurde vom Ferienausschuss in der Sitzung vom 06.04.2020 gebilligt.

Ortenburg, 19.05.2020



Stefan Lang, Erster Bürgermeister