

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN ORTENBURG WA – NEUSTIFT IV ÄNDERUNG durch DECKBLATT Nr. 1

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

VEREINFACHTES VERFAHREN

ENDAUSFERTIGUNG 19.01.2016

1. Aufstellungs-/Änderungs-/Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 15.09.2015 die Änderung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Es wird das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt.

Von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 19.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.11.2015 wurde mit Begründung in der Zeit vom 27.11.2015 bis 29.12.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.11.2016 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den aufgezeigten Änderungen des Deckblattes vorgebracht werden können.

3. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.11.2015 in der Zeit vom 27.11.2015 bis 29.12.2015 beteiligt.

4. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluss vom 19.01.2016 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.11.2015 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen

Ortenburg, den 21. Jan. 2016



Stefan Lang Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluß des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs-/Grünordnungsplan wurde am 15.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungs-/Grünordnungsplan 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 Deckblatt zum Bebauungs-/Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 15. Feb. 2016



Stefan Lang 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 Deckblatt als Satzung.

§ 1 Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs-/Grünordnungsplan "WA-Neustift IV" i.d.F. vom 19.01.2016 wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Der Lageplan mit Darstellung des Bestandes und der Änderung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 21. Jan. 2016



Siegel

Stefan Lang Erster Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk: Die Ausfertigung des Deckblattes zum Bebauungs-/Grünordnungsplan mit Begründung erfolgte durch

Architekturbüro ameres + diewald
Architekten, Dipl. Inge. FH
Am Reutacker 4 - Alkofen, 94474 Vilshofen
Tel 08549-770 Fax 08549-8714



PLANART : BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN „WA NEUSTIFT IV“ – Deckblatt Nr. 1
VORENTWURF i.d.F. vom 28.09.2015
ENTWURF i.d.F. vom 10.11.2015
ENDAUSFERTIGUNG i.d.F. vom 19.01.2016

Änderungsvermerke:

| | |
|---------------|---|
| geändert/erg. | Anlaß |
| 27.01.2016 | Abwägung/rechtliche Würdigung zur Stellungnahme Landratsamt zum vereinfachten Verfahren; Ergänzung in der Begründung |

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen
Kartenstand: 2015
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,
Höhenschichtlinien tachymetrisch aufgenommen

3.2 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 und im Deckblatt nicht verändert.

Alle weiteren nicht berührten textlichen und planlichen Festsetzungen des besteh. rechtskräftigen Bebauungs-/Grünordnungsplanes gelten vollinhaltlich auch für die Änderung durch dieses Deckblatt Nr. 1 fort, soweit sie nicht durch nachfolgende Änderungen ergänzt oder geändert werden.

3.3 Festsetzungen neu für Deckblatt Nr. 1

Geringfügige Erweiterung der Baugrenzen auf Parzelle 11 wegen der Anpassung an beabsichtigtes Bauvorhaben. Da größtenteils nur eine erdgeschoßige Bebauung beabsichtigt ist, soll die bebaubare Grundstücksfläche entsprechend etwas vergrößert werden, um ausreichend ebenflächige/ingeschoßige Wohnfläche zu ermöglichen.

Die Dachform wird aus Gründen der Gleichstellung mit den sonstigen gemeindlichen Baugebieten ebenfalls auf alle gleichzeitig geneigten Dachflächen inkl. Sonderformen wie Walm- und Zeldach bzw. auch auf Pultdächer als zulässig festgesetzt.

4. Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung des Plangebietes wohnenden Menschen und Lebewesen, da es sich bei den geplanten Maßnahmen lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen innerhalb der bereits genehmigten Wohnbebauung handelt.

Bei der Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Aufweitung der Dachformen von Satteldach auf alle gleichzeitig geneigten Dachflächen handelt es sich um geringfügige Ergänzungen ohne nachteilige Auswirkungen. Einer Gleichstellung aller gemeindlichen Baugebiete wird zudem Rechnung getragen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die geplanten Maßnahmen dieses Deckblattes zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in der besteh. verbindlichen/rechtskräftigen Bauleitplanung ausgeglichen.

gebilligt mit Beschluß des Bau- und Verkehrsausschusses vom 19.01.2016

Markt Ortenburg, den 21. Jan. 2016



Stefan Lang Erster Bürgermeister

VORENTWURF i.d.F. vom 28.09.2015
 ENTWURF i.d.F. vom 10.11.2015
 ENDAUSFERTIGUNG i.d.F. vom 19.01.2016

Änderungsvermerk:

geänd./ergänzt: Anlaß:
 27.01.2016 Abwägung/rechtliche Würdigung zur Stellungnahme Landratsamt zum vereinfachten Verfahren;
 Ergänzung in der Begründung

AUSFERTIGUNG des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs-/Grünordnungsplan „WA-Neustift IV“

Architekturbüro ameres + diewald
 Architekten, Dipl. Inge. FH
 Am Reutacker 4 - Alkofen, 94474 Vilshofen
 Tel 08549-770 Fax 08549-8714



zum

**BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN MARKT ORTENBURG WA - NEUSTIFT IV
DECKBLATT Nr. 1****ENDAUSFERTIGUNG 19.01.2016****Allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen**

Zweck der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von geänderten 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 (Planungshoheit) durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13a des BauGB geregelt. Zur Sicherung der geänderten städtebaulichen Nutzung ist ein Bebauungsplan-Deckblatt aufzustellen. Der Änderungsbereich ist in der Karte entsprechend dargestellt.

Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde kann das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB anwenden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Änderung darf somit keine Bedeutung zukommen, die die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens setzt damit auch voraus, dass die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet, d.h. das zugrundeliegende Leitbild erhalten bleibt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „WA Neustift IV“ stellt einen relativ kleinen Teil des gesamten bebauten Ortsteils von Neustift dar. Das „Grundgerüst“ des gegenständlichen Bebauungsplanes bilden deshalb die „eigentlichen“, d.h. die städtebaurechtlichen Festsetzungen. Die aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO erlassenen Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen (betroffen ist hier die Festsetzung der Dachform) nehmen vorliegend nur eine untergeordnete Rolle ein und sind nicht zwingender Bestandteil des Leitbildes der Planung bzw. deren Grundzüge. Die mit dem Deckblatt vorgenommene Erweiterung des Baufensters auf Parzelle 11 tastet ebenfalls den grundsätzlichen Charakter des Bebauungsplanes nicht an.

Durch die beabsichtigten Änderungen oder Ergänzungen durch das Deckblatt Nr. 1 werden also die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert, sodass das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB angewendet wird.

Im Vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen; ebenso wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB wird im Verfahren gesondert darauf hingewiesen.

Ziele, Zwecke und Auswirkungen (gem. § 2 a Nr. 1 BauGB)**1. Anlaß der Aufstellung**

Der Kaufinteressent der Parzelle 11 beabsichtigt, statt der bisher zugelassenen Dachform „Satteldach“ ein Gebäude mit „Walmdach“ zu errichten.

Ebenso reicht die bisher ausgewiesene bebaubare Fläche (innerhalb besteh. Baugrenzen) für das beabsichtigte Bauvorhaben nicht aus, sodass auch die überbaubaren Grundstücksflächen geändert/erweitert werden sollen.

Der Bau- und Verkehrsausschuß des Marktes Ortenburg hat dieser Änderung der Dachform zugestimmt und beschlossen, alle gleichseitig geneigten Dachflächen auch für das gesamte Baugebiet zuzulassen.

Aus dem Grundsatz der Angleichung und Gleichstellung mit anderen gemeindlichen Baugebieten sollen darüber hinaus grundsätzlich alle geneigten Dachflächen über Satteldach hinaus auch alle Sonderformen wie Walm-/Zeltdach und auch die Dachform Pultdach zulässig sein.

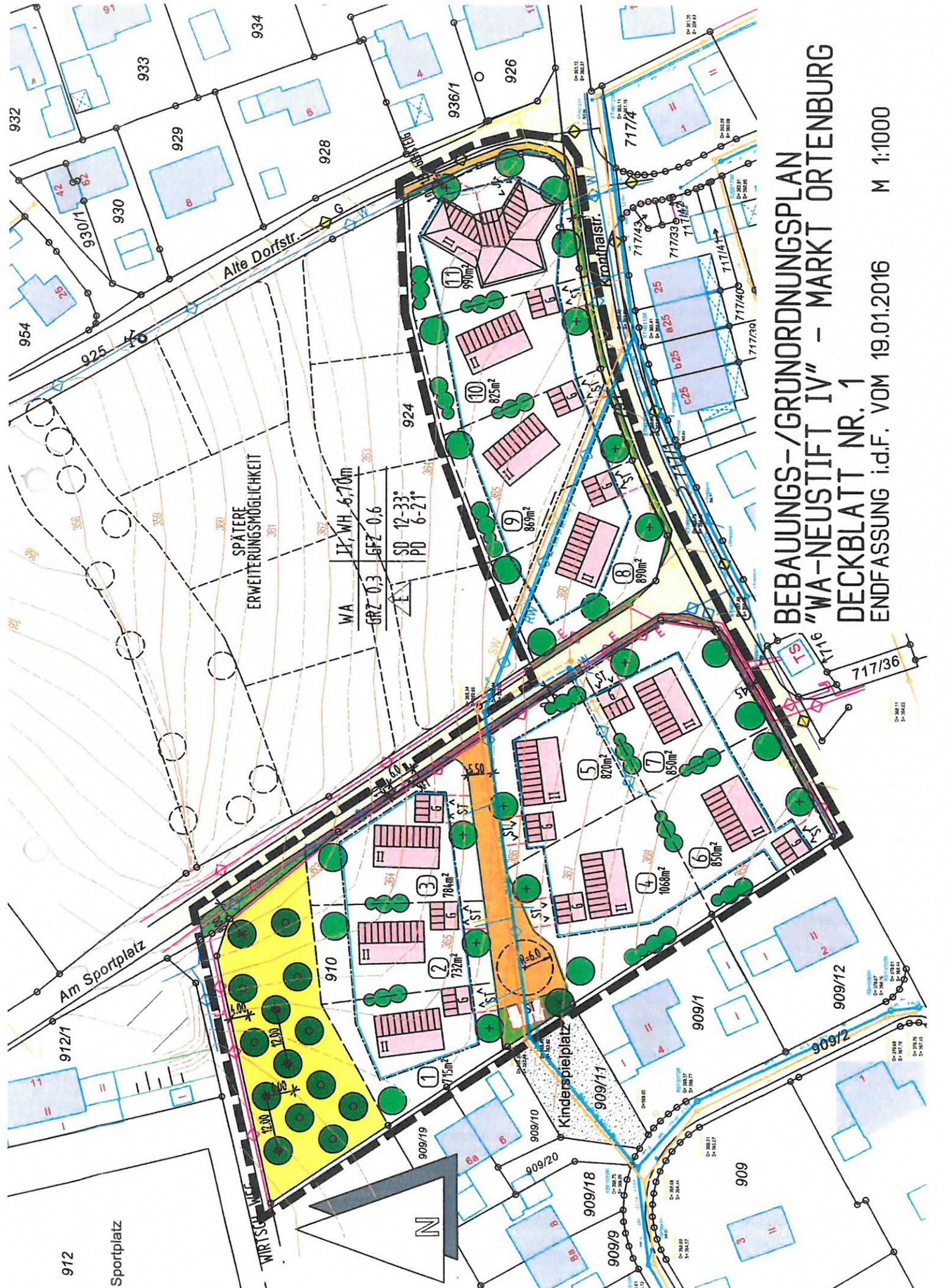
Einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche mit Anpassung der Baugrenzen auf Parz. 11 wurde ebenfalls zugestimmt.

2. Städtebauliche Situation

Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Änderungen gem. Darstellung im Deckblatt Nr. 1 nicht wesentlich verändert.

3. Vorgesehene Festsetzungen bisher**3.1 Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wird durch das Deckblatt nicht verändert.



BEBAUUNGS-/GRUNDUNGSPLAN
 "WA-NEUSTIFT IV" - MARKT ORTENBURG
 DECKBLATT NR. 1
 ENDFASSUNG i.d.F. VOM 19.01.2016

M 1:1000

912
Sportplatz



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN ORTENBURG "WA-NEUSTIFT IV – Deckblatt Nr. 1"

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

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

Grundsätzlich gelten die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungs-/Grünordnungsplanes „WA Neustift IV“ vollinhaltlich fort, soweit diese nicht durch nachfolgende Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 1 geändert/ergänzt werden (ggfs. auch nachrichtlich aus besteh. B-Plan; die Gliederung /fortlaufende Nummerierung des rechtskräftigen B-Planes wird zur besseren Übersicht beibehalten):

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte:

| Baugebiet (WA) | Zahl der Vollgeschoße (II), Wandhöhe (WH in m) |
|--|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 | Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6 |
| Bauweise (o) offen | Dachform (SD) Sattel-/Walm-/Zeltdach bzw. (PD) Pultdach |
|  (Einzelhäuser) | max. 2 WE |

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

3.5  Baugrenze (blau) [Änderung/Anpassung auf Parzelle 11]

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [Änderung für gesamten Geltungsbereich]

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

- Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freistehenden Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1 empfohlen; eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig;
Ausnahme: eine Unterschreitung ist nur bei Zeltdach-Ausführung zulässig

2.2 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze - Wohngebäude

| | | |
|-----------|---|------------------------|
| Dachform: | alle gleichseitig geneigten Dachflächen als | |
| | Sattel-, Zelt-, Walmdach | Dachneigung: 12 - 33 ° |
| | Pultdach | Dachneigung: 6 - 21 ° |
| | Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei soweit wie möglich dem Hang zu folgen; gegen den Hang geneigte Pultdächer sind nicht zulässig; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig | |
| Wandhöhe | ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) talseits max. 6,70 m, bergseits max. 5,50 m | |
| Firsthöhe | bei Pultdach max. 8,00 m | |

2.3 Garagen, Nebengebäude und offene/überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepasst werden.

Dachform: Sattel-/Zelt-/Walm- und Pultdach mit Dachneigung wie Wohngebäude