



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTERIGLBACH – „OBERFELDSTRAßE“ DURCH DECKBLATT NR. 8

- ENDFASSUNG -

- VERFAHREN -

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **27.10.2009** die Aufstellung der Satzung im Vereinfachten Verfahren beschlossen. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungs- bzw. Auslegungsbeschluss wurde am 07.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 06.09.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.2010 bis 15.10.2010

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.2010 bis 15.10.2010

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschuss vom 19.10.2010 das Deckblatt Nr. 8 i. d. F. vom 30.09.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 29.11.2010



Siegel

Johann Halser, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplan-Deckblattes Nummer 8 wurde am 20.10.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird Auskunft über dessen Inhalt gegeben.

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nummer 8 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

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

Ortenburg, den 29.11.2010



Siegel

Johann Halser, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG (nach § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Deckblatt Nr. 8 der Änderung des Bebauungsplanes **Unteriglbach – „Oberfeldstraße“**

1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 27.10.2009 beschlossen, für den Ortsteil Unteriglbach – „Oberfeldstraße – Am Steinfeld“ ein Bauleitplanungsverfahren im vereinfachten Verfahren einzuleiten

2. Ziele, Zwecke und Auswirkungen

2.1. Anlass der Änderung

Die Eigentümer des Grundstückes mit der Flurnummer 494/21 Gemarkung Iglbach beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem genannten Grundstück.

2.2. Begründung

Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg bereits als WA Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, befindet sich planungsrechtlich aber im Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf Grundstück Flurnummer 494/21 Gemarkung Iglbach zu schaffen, soll der Bebauungsplan Unteriglbach – „Oberfeldstraße“ geringfügig erweitert werden.

Das vorgesehene Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Es liegt unmittelbar an der Straße „Am Steinfeld“ und nimmt nach Norden hin die Flucht zum Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Unteriglbach – „Oberfeldstraße“ auf.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als WA Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Weil die betreffende Baufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wendet der Markt Ortenburg das Vereinfachte Verfahren an.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und die Grundzüge der gemeindlichen Planung werden nicht berührt.

Die Erschließung ist durch die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen gesichert. Zudem wird zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unteriglbach – „Oberfeldstraße“ und der einzubeziehenden Fläche, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Trasse für eine weitere Erschließungsstraße freigehalten.

Somit steht der künftig möglichen baulichen Erweiterung dieses Bereiches in Bezug auf die notwendige Erschließung nichts im Wege.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Bei der vorgesehenen einzubeziehenden Baufläche handelt es sich um bisher intensiv genutztes Ackerland. Im Vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2.3. Festsetzungen und Verfahren

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unteriglbach – „Oberfeldstraße“ sowie der Deckblätter Nrn. 1 - 7 gelten vollinhaltlich für die Bebauungsplan-Änderung durch Deckblattes Nummer 8, soweit sie nicht durch dieses Deckblatt ergänzt oder geändert werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aus obigen Gründen ist es erforderlich, diesen betroffenen Planungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unteriglbach - „Oberfeldstraße“ durch Deckblatt zu erweitern. Dies geschieht mit diesem Deckblatt Nummer 8, worin der Änderungsbereich entsprechend gekennzeichnet und dargestellt ist.

gebilligt mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses
des Marktes Ortenburg vom 19.10.2010

Ortenburg, den 29.11.2010



Johann Halser
Erster Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTERIGLACH – „OBERFELDSTRAßE“ DURCH DECKBLATT NR. 8

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2901), vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetze vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542) und vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) (FN BayRS 2020-1-1-I) beschließt der Bau- und Verkehrsausschuss in der Sitzung vom 19.10.2010 folgende

Satzung:

§ 1

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Unteriglach – „Oberfeldstraße“ in der Fassung vom 06.09.2010 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Der Lageplan mit der Darstellung der Änderung (Maßstab M 1 : 500) ist Bestandteil dieser Satzung

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 29.11.2010



J. Halser
.....
Johann Halser, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Unteriglach – „Oberfeldstraße“ in Form des Deckblattes Nr. 8 wurde am 20.10.2010 durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung mit Begründung wurde ab diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bekanntmachung wurde am 20.10.2010 angeheftet und wird am 19.11.2010 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 29.11.2010



J. Halser
.....
Johann Halser, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE und PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1, 1a und 2 BauGB in Verbindung mit der PlanzV 90 und der BauNVO

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Unteriglbach – „Oberfeldstraße“ und der Deckblätter Nrn. 1 - 7

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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB.

Die zu bebauende Fläche ist zur freien Landschaft hin – also entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze – durch eine Ortsrandeingrünung abzugrenzen, die in Form eines mind. 2-reihigen Pflanzstreifens mit heimischen Feldgehölz auszubilden ist. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind Einzäunungen nur ohne massive Sockelausbildung zulässig. Auf eine Geringhaltung der Bodenversiegelung bei den privaten Zufahrten ist zu achten. Auf die Einhaltung von Grenzabständen von Pflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gem. Art. 47 – 50 AGBGB (Ausführungsgesetz zum BGB) ist zu achten.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich (Abgrenzung der Erweiterung)



Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

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

Dachneigung 14 Grad – 30 Grad
Baugrenze



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



Einfahrt



Bestehende Erschließungsstraße



Künftige Erschließungsstraße - von jeglicher Bebauung und Untergrabung freizuhalten

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze
Ga Garagen

8. Bodenversiegelung

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entsprechenden großfugigen und sickerfähigen Pflasterbelägen auszuführen.

9. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

10. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

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

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Weiterhin wird empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

11. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das E.ON-Regionalzentrum zu verständigen. Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

- der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse
- die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden
- Bäume und Sträucher tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Endfassung vom 30.09.2010
DECKBLATT ENTWURF i.d. F. vom 06.09.2010
Maßstab 1: 500

