

BEBAUUNGSPLAN

**mit integriertem
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Wohngebiet

WA Dorfbacher Feld

**BEBPLAN_23.03.17 ENDFERTIGUNG
118/15B**

der Gemeinde

Markt Ortenburg

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung Grünordnung/
Eingriffsregelung

Landschaft + Plan Passau
Landschaftsarchitekt
Thomas Herrmann

Passauer Str. 21
94127 Neuburg a. Inn
Tel: 08507 / 922053
Fax: 08507 / 922054

Aufgestellt:
Vilshofen, den
Vorentwurf 29.07.2016
Entwurf 18.01.2017
Satzung 23.03.2017

Architekturbüro Ott GmbH
Geschäftsführer
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96111
Fax: 08541 / 961122

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensblatt
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1 : 25 000
L 7445 Ortenburg
3. Ausschnitt aus dem zur Genehmigung vorgelegten
Flächennutzungsplan M 1 : 5 000
4. Anlaß zur Aufstellung
5. Raumordnung und Landesplanung
6. Kommunale Entwicklungsplanung
7. Flächennutzungsplan
8. Bestandsaufnahme und Bewertung
9. Planungen und Gegebenheiten
10. Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„WA Dorfbacher Feld“
11. Städtebauliche Zielsetzung
12. Kosten und Finanzierung
13. Nachfolgelasten
14. Voraussichtliche Auswirkungen
15. Textliche Festsetzungen
16. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
17. Bebauungs- und Grünordnungsplan - planliche Festsetzungen
18. Satzung vom 23.03.2017

1. VERFAHRENSBLATT

B E B A U U N G S P L A N

WA DORFBACHER FELD
mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

G E M E I N D E

M A R K T O R T E N B U R G

Aufstellungsbeschluss	19.11.2015
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	11.02.2016
Billigung Vorentwurf	28.07.2016
Bekanntmachung Beteiligung	17.08.2016
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	25.08.2016-26.09.2016
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	25.08.2016-26.09.2016
Abwägung / Billigung	20.10.2016
Auslegungsbeschluss	20.10.2016
Auslegung § 3 Abs. 2	22.02.2017-22.03.2017
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	22.02.2017-22.03.2017
Abwägung	23.03.2017
Satzungsbeschluss	23.03.2017

Markt Ortenburg, den 24.03.2017


1. Bürgermeister
Stefan Lang



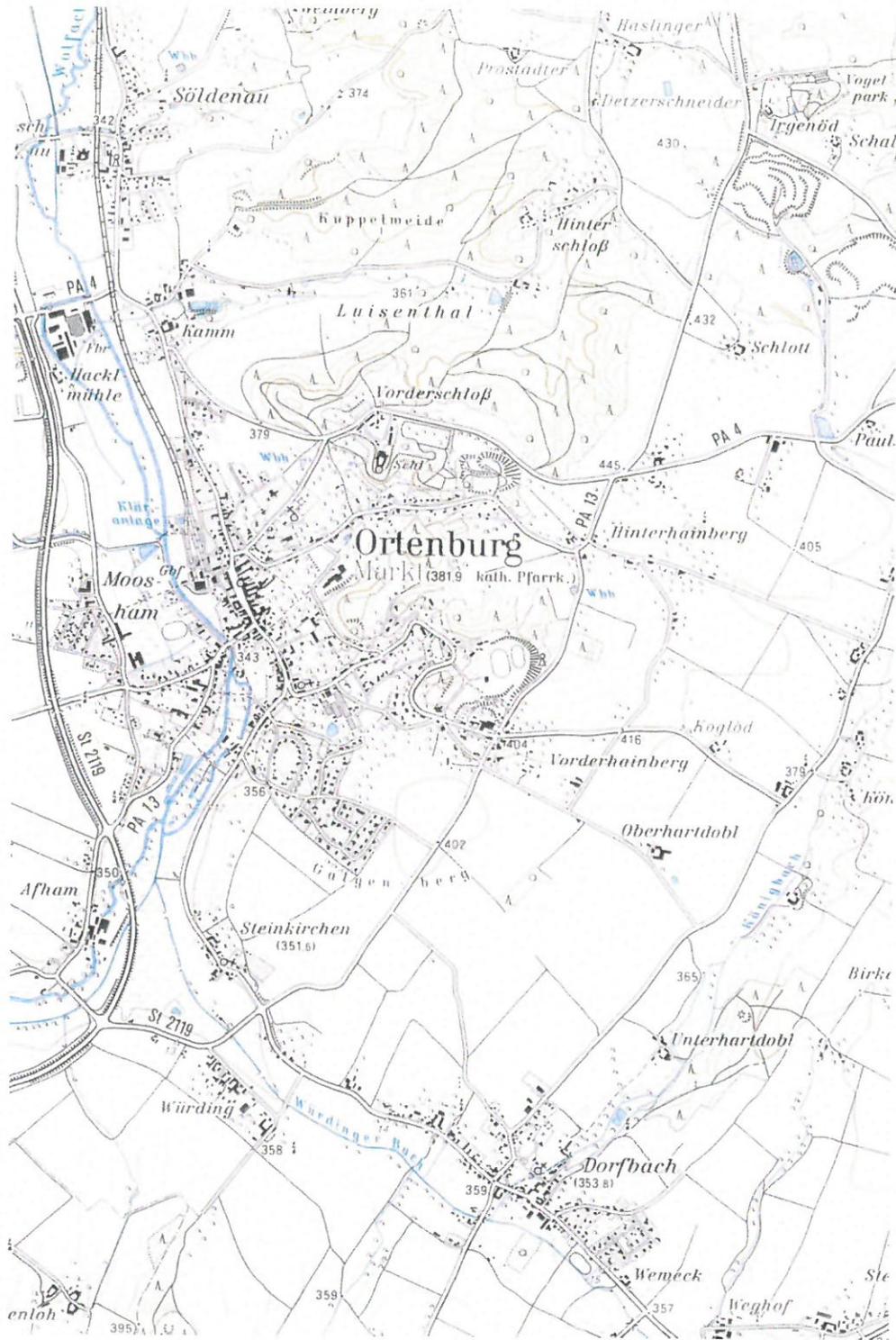
ortsüblich bekannt gemacht am 05.07.2017
durch Anschlag an der Amtstafel.
Abgenommen am 07.08.2017

Markt Ortenburg,

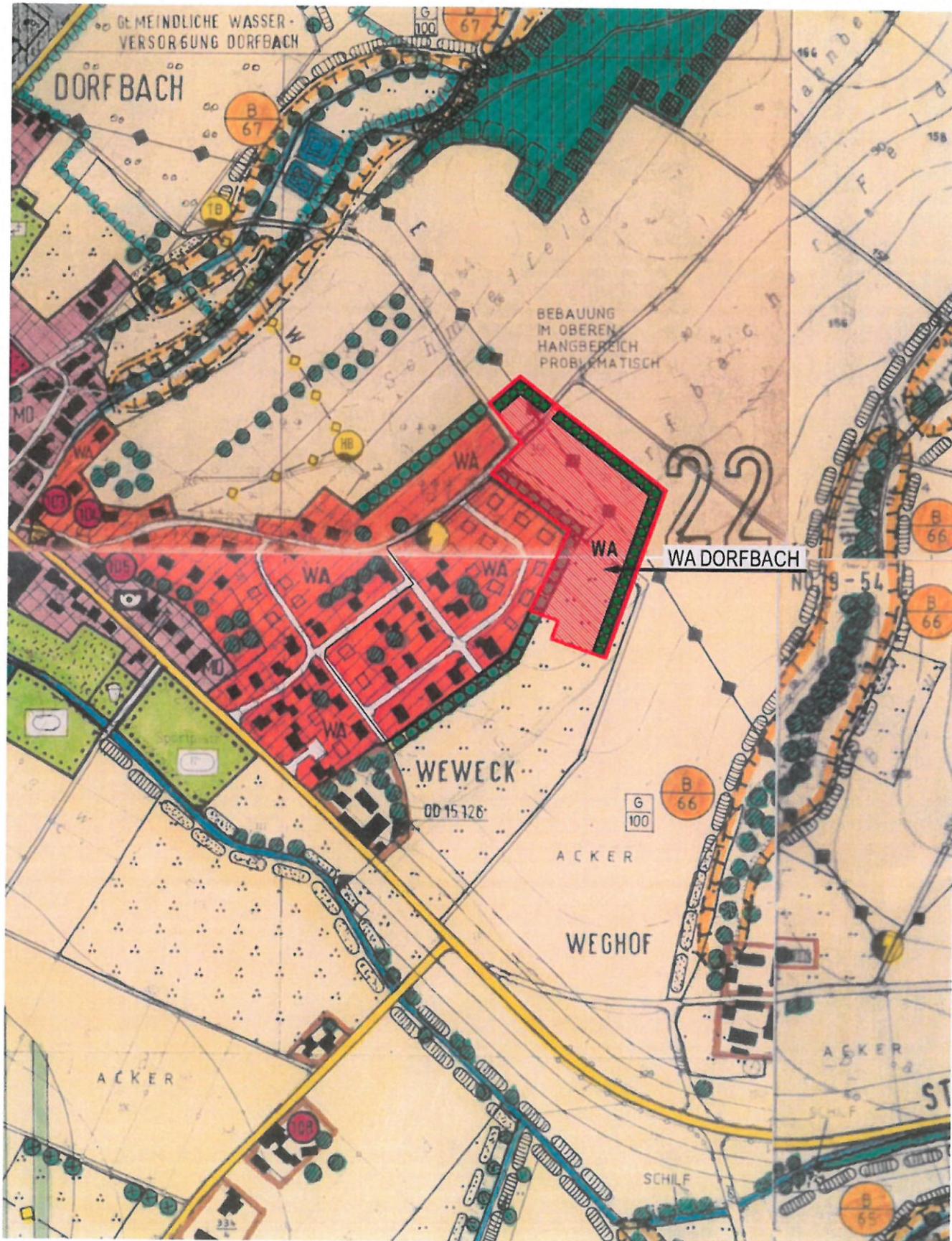

1. Bürgermeister
Stefan Lang



2. AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE
M 1 : 25 000
L 7445 Ortenburg



3. AUSSCHNITT AUS DEM ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGTEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000
Deckblatt Nr. 54



4. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Der Markt Ortenburg verfügt derzeit nur mehr über wenige freie Baugrundstücke für Wohnbebauung. Der Markt Ortenburg verfolgt das Konzept zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Umfeld des Ortskerns um Ortenburg und trägt zur Deckung des Bedarfs bei. Eine kleine Baugebietslösung in unterschiedlichen Ortsteilen deckt die Nachfragen junger Familien und Zuzügler Gebietsnah ab.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau, wurde als sinnvolle Erweiterung der gemeindlichen Wohnbebauung das "WA Dorfbacher Feld" ermittelt. Dieser Bebauungsbereich schließt an das Baugebiet "Weweckleite" an.

5. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Zielsetzungen der Landesplanung wird mit der Planung Rechnung getragen.

6. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 09.03.1995 sowie dem Deckblatt Nr. 54 der Marktgemeinde Ortenburg entwickelt. Die Aufstellung des Deckblatts Nr. 54 erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

8. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

8.1 Lage und Größe

Das Wohngebiet liegt etwa 2800 m südöstlich des Marktes im östlichem Gebiet vom Ortsteil Dorfbach.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1,93 ha.

8.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände ist topographisch bewegt. Um qualifizierte Geländevorgaben zu ermöglichen, wurde eine Geländeaufnahme durchgeführt.

8.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz.

Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen sind bestehende Wohngebiete vorhanden.

8.4 Grundstückeigentumsverhältnisse

Die Grundstücke (Fl.-Nr. 123 Teilfläche, 125 Teilfläche, 126 Teilfläche und 128 Teilfläche) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im gemeindlichen Eigentum.

9. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ 0,3 GFZ 0,6

9.2 Gemeinbedarf entfällt

9.3 Sport- und Spielanlagen entfällt

9.4 Sondernutzungen entfällt

9.5 Verkehr

9.5.1 Überörtlicher Verkehr entfällt

9.5.2 Örtlicher Verkehr Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Weiterführen einer Erschließungsstraße zu den bestehenden Baugebieten.

9.5.3 Schienenverkehr entfällt

9.5.4 Personennahverkehr Es besteht eine öffentliche Buslinie Passau-Vilshofen-Deggendorf. Diese Buslinie fährt den Ortskern von Dorfbach an.

9.6. Versorgung

9.6.1 Trink- und Brauchwasser Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt.

9.6.2 Löschwasser Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz und einem neu zu errichtenden Löschwasserbehälter abgedeckt. abgedeckt. Die DVGW-Arbeitsblätter W 405 sowie W 311 sind zu beachten.

9.6.3 Elektroversorgung Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Bayernwerk und ist gesichert.

9.6.4 Gasversorgung entfällt

9.6.5 Fernwärme entfällt

9.6.6 Telekommunikation, Breitband Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

9.7. Entsorgung

9.7.1 Abwasserbeseitigung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu zu errichtende Regenwasserkanäle. Um die Abflussspitze nicht zu erhöhen, wird ein Regenrückhaltebereich angeordnet, in dem die Abflussspitze auf den natürlichen Abfluss gepuffert wird.

- 9.7.2 Wasserentsorgung, Wasserrückhaltung
Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird den Bauherren empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken (ohne Gefahr für die Unterlieger) selbst zu versickern sowie Regenwasserzisternen einzubauen.
Ebenfalls um den Wasserrückhalt bzw. die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu fördern und die Versiegelung des Bodens zu mindern, sollen die privaten Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.
- 9.7.3 Abfallbeseitigung
Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt.
- 9.8. Grünflächen
Werden qualifiziert beplant.
- 9.9. Wasserwirtschaft
- 9.9.1 Wasserflächen
entfällt
- 9.9.2 Hochwasser
entfällt
- 9.9.3 Grundwasser
entfällt
- 9.9.4 Schutzgebiete
Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.
- 9.9.5 Wasserversorgung
Sichergestellt durch die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Ortenburg (siehe auch 9.6.1).
- 9.10. Landwirtschaft und Wald
- 9.10.1 Landwirtschaft
Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange steht der vorgesehenen Gebietserschließung sicher nichts im Wege.
Eine entsprechende notwendige Eingrünung ist vorgesehen.
- 9.10.2 Wald
entfällt
- 9.11. Umweltschutz
Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- 9.12. Natur- und Landschaftsschutz
siehe Umweltbericht
- 9.13. Aufschüttungen / Abgrabungen
Werden, soweit notwendig, in den textlichen Festsetzungen geregelt.
- 9.14. Denkmalschutz
Entfällt

10. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA DORFBACHER FELD"

Landschaft + Plan • Passau, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann, Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 0 85 07/92 20 54

Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Dorfbacher Feld“, Markt Ortenburg vom 23.03.2017

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Marktgemeinde Ortenburg plant im Ortsteil Dorfbach im Anschluss an das Wohngebiet an der Weweckleite die Ausweisung einer weiteren kleinen Wohnsiedlung Richtung Nordosten. Für dieses Vorhaben soll der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Dorfbacher Feld“ aufgestellt werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Deckblatt Nr. 54 geändert.

Ziel der Planung ist es, ortsnah für junge Familien und Zuzügler Wohnbaugrund anbieten zu können. Insgesamt verfolgt die Gemeinde das Ziel, in den Ortsteilen möglichst in Lückenschluss kleinere Baugebiete zu entwickeln, um dem Bedarf nach Wohnbauland nachzukommen. Es soll eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung und Anbindung an die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sichergestellt werden.

Vorgesehen sind 16 Bauparzellen und eine Erschließungsstraße mit Wendehammer. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Zulässig sind nur 2-geschossige Gebäudetypen mit gleichseitig geneigten Dächern als Sattel- Walm- u. Zeltdach sowie Pultdächer. Im stark geneigten Gelände ist in Hangbauweise ein Erd- und Untergeschoß auszubilden, im schwächer geneigtem bis ebenem Gelände ein Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Die max. Wandhöhe beträgt talseits 6,7 m. Die Garagengebäude sind mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes auszuführen und bei zusammenstehenden Garagen einheitlich zu gestalten. Stützmauern sind aufgrund der Topographie zulässig, max. bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Außerdem werden Festsetzungen zur Pflanzung auf privaten Bauparzellen und in den öffentlichen Grünflächen getroffen. So sind an den Grenzen zur Landschaft auf den Privatgrundstücken 2-reihige Laubhecken mit heimischen Gehölzen sowie ein Hausbaum festgesetzt. Entlang der Straße ist ein Seitenstreifen von 1,0 m Breite mit einem Blühstreifen anzulegen, von jeglicher Baulichkeit, Einzäunung, Befestigung und Nutzung freizuhalten sowie vom Grundstückseigentümer extensiv zu pflegen. Ein wichtiges Gestaltungs- und Grünelement stellt die festgesetzte Laubbaumreihe im Mehrzweckstreifen in der Erschließungsstraße dar. Zur Einbindung und sanften Übergang in die Landschaft kann zu dem auf öffentlicher Fläche eine großzügige Eingrünung mit Hecken, artenreichen Säumen und Laubbäumen erfolgen.

Die genauen Festsetzungen können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Der Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplan und der Bedarf an Grund und Boden betragen ca. 1,93 ha wovon die Wohnbauparzellen ca. 1,49 ha einnehmen.

Da auf Ebene der 54. Flächennutzungsplanänderung die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits detailliert dargestellt wurden, wird im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 54 behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht Änderung des Flächennutzungsplans Markt Ortenburg mit Deckblatt Nr. 54.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung (Intensive Grünlandnutzung mit mehrmaliger Mahd und Düngerausbringung pro Jahr) im Gebiet zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden oder zumindest die Folgen der Bebauung des Geländes für Natur und Landschaft zu mindern, werden folgende Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung zur Pflanzung eines Hausbaumes (Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm) und einbindenden He-

cken an den Ortsrändern, von Laubbäumen in der öffentlichen Erschließungsstraße und großzügigen einbindenden Heckenpflanzungen auf einer öffentlichen Grünfläche mit artenreichen Säumen im Osten (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Artenvielfalt)

- Ausbildung von Zäunen nur ohne Sockel, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Bilche) zu erhalten
- Ergänzung des Lebensraumangebotes und Belebung des Ortsbildes und Blütenreichtums durch Anlage eines 1,0m breiten Seitenstreifens mit Landschaftsrasen und Kräutern unter extensiver Pflege (Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Artenvielfalt)
- Beschränkung der Geländeänderung des Hanges durch Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen von je 1,0 m sowie von Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Nebenflächen und niedriger GRZ von 0,3 (Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima)
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Empfehlungen zum Wasserrückhalt und zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima)
- Oberbodenschutz und Erhalt der Oberbodenfunktion sowie der darin enthaltenen Samen und Fauna durch Festsetzung zum Oberbodenabtrag vor Beginn der Baumaßnahme in geordneten und zur Beschattung angesäten Miete (Schutzgüter Boden, Artenvielfalt)
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie

4.1.1 Bilanzierung des Eingriffs - Ausgleichspflicht

Mit der parallel aufgestellten 54. Änderung zum FNP und dem vorliegenden Bebauungs- und integrierten Grünordnungsplan wird das Baurecht für die Änderungsfläche festgelegt.

Nach § 18 (1) BNatSchG ist prinzipiell zu beurteilen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder Ersatz entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB, BauNVO) nötig werden. Gemäß §1a ist damit der Eingriff zu bilanzieren.

Entsprechend der geringen ökologischen Ausgangswertigkeit der landwirtschaftlichen Bestandsfläche, einer verhältnismäßig geringen künftigen Neuversiegelung (GRZ von 0,3) und der zu erwartenden wenigstens gleichbleibenden ökologischen Wertigkeit findet das **vereinfachte Verfahren** des "Leitfadens" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Anwendung.

Es wird beim geplanten Allgemeinen Wohngebiet Dorfbacher Feld allen Kriterien der Checkliste zum vereinfachten Verfahren entsprochen (s. Anlage), sodass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht. Voraussetzung ist die Durchführung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken und auf den öffentlichen Flächen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur vorliegenden Erschließung und Aufteilung der Parzellen wurden keine gravierend abweichenden Alternativen entwickelt.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

Die Beurteilung der künftigen Geruchsimmissionen des Mastbetriebes in östlich liegenden Weghof für den Planungsbereich wurde von der Immissionsschutzbehörde am LRA Passau vorgenommen.

Die Planung entspricht den Rahmenbedingungen des „vereinfachten Verfahren“ gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche (siehe Anlage).

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden als notwendig erachtet:

- Entwicklung der Bepflanzung in den öffentlichen Grünflächen, um Ausfälle beispielsweise bei Trockenperioden kompensieren zu können.

Eine Überprüfung der Bepflanzung zur Erzielung eines grünen Ortstrandes auf den Privatparzellen ist kaum praktikabel. Daher sollten Bauwerber gleich bei Abstimmungsgesprächen auf die notwendigen Pflanzungen hingewiesen werden. Die Einhaltung der Empfehlungen und Vorgaben sowie die Entwicklung und Pflege der Bepflanzung obliegt den Grundstückseigentümern.

Weiterhin sollte die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen überprüft werden.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Dorfbacher Feld“ der Gemeinde Ortenburg ist die Festsetzung eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO in Dorfbach, direkt nordöstlich des bestehenden Wohngebietes an der Weweckleite. Der Umfang der Planung beträgt ca. 1,93 ha. Die Erschließung erfolgt von der Birkastraße aus.

Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet in einem der Hauptorte von Ortenburg auszuweisen, um der dort andauernden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen.

In Bezug auf den **Menschen** treten aufgrund der relativ geringen Größe des Gebietes während der Baumaßnahme vorübergehend nur mäßige Lärm- Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf. An betriebsbedingten Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten, die zu keiner belasteten lufthygienischen Situation führen werden. Hinsichtlich der Verkehrsproblematik mit LKW-Verkehr im engen Siedlungsgebiet auf der Birkastraße wird die für die Anwohner unbefriedigende Situation gelöst, in dem die derzeitige Ersatzverbindung von Birka über Steinbach zur St 2119 auch weiterhin bestehen bleibt. Mittelfristig ist auch, bei Weiterführung des Baugebietes eine direkte Anbindung des Baugebietes nach Süden an die St 2119 vorgesehen. Problematische Immissionsbelastungen aus dem westlich in Weghof befindlichen Viehbetriebs (Schweinemast) treten nach Berechnungen der Immissionsschutzbehörde des Lkrs. Passau aufgrund der ausreichend großen Abstände zur Anlage nicht auf.

Hinsichtlich der **Naherholung** und des **Wohnumfeldes** bleibt die Zugänglichkeit der Landschaft durch einen fußläufigen Weganschluss nach Osten und Süden durch die Landschaft Richtung Staatsstraße gewahrt.

Beeinträchtigungen treten für die heimische **Pflanzen- und Tierwelt** aufgrund der derzeit vorhandenen Ackernutzung der Fläche und ihrer geringen Bedeutung als Lebensraum nicht auf. Es wird erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** an heimischen Arten durch die auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan geplanten Pflanzungen im Gebiet deutlich erhöht.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Böden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer mikroklimatisch geringfügigen Erwärmung der Fläche und ihrer Umgebung ergeben. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser im Trennsystem zu entwässern. Dazu ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens in der Würdinger Bachau vorgesehen. Dieser soll so naturnah wie möglich mit einem Lebensraumangebot für Amphibien und Reptilien gestaltet werden. Bei 16 zusätzlichen Parzellen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als mäßig einzustufen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich im geplanten Wohngebiet durch die Gebäude selbst, notwendige Geländeänderungen für die Hausgrundstücke im stark geneigten Gelände, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben. Die auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Bepflanzungen werden das Gebiet gut einbinden und durchgrünen, so dass sich keine er-

heblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, zumal es sich an die bereits vorhandene Wohnbebauung anfügen wird.

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. In Bezug auf **sonstige Sachgüter** die 20-kV-Hochspannungsleitung zu beachten. Dies soll erdverkabelt werden.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Allgemeinen Wohngebiet von **geringen Auswirkungen** auf die Schutzgüter durch die geplante Wohngebietsausweisung auszugehen.

Neuburg a. Inn, den 23.03.2017



Dorothee Hartmann
Landschaftsarchitektin ByAK

Anlage zum Vorentwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA „Dorfbacher Feld“, Marktgemeinde Ortenburg

Vereinfachtes Verfahren gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche mit einer GRZ von max. 0,3.

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschieferwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Pflanzung von großkronigen Laubbäumen in den Erschließungsstraßen, Heckenpflanzungen im Grüngürtel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatz- und Nebenflächen,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatz- und Nebenflächen, Regenrückhalte- teich, Empfehlungen zur Wasserersparnis</p>

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein

ja nein

ja nein

ja nein

Art der Maßnahmen:

Einbindende Hecken am Ortsrand auf den privaten Bauparzellen sowie ein breiterer Grüngürtel zur Einbindung

Es besteht für die Bauparzellen mit einer GRZ von max. 03 kein Ausgleichsbedarf.

11. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

11.1. Planungsziele

Dem Markt Ortenburg bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung im Südosten des Marktes zu ergänzen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes sicherstellen. Die Erschließung ist durch Anbindung an die best. Birkastraße als sinnvolle Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes „Weweckleite“ sowie die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen geplant.

Weiterhin soll er die Grundlage für die Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen mit den wichtigsten Hauptgrünzügen vorbereiten.

11.2. Lösung der Planungsaufgabe

Bei Beachtung der Planungsziele sind 16 Bauparzellen auf entsprechend kleinen Grundstücken (ca. 834 bis 1041 qm) vorgesehen, die mit nicht übermäßig großen Wohnhäusern bebaut werden können.

Diese verhältnismäßig lockere Bebauung soll kräftig durchgrünt werden.

11.3. Inhalt des Bebauungsplanes

(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB)

11.3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 GFZ 0,6

11.3.2 Flächen nach § 9 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen

Versorgungsflächen

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für den Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

In Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro werden die Kosten der Erschließung derzeit erarbeitet und abgegrenzt.

Die Finanzierung der Erschließungskosten wird im Haushaltsplan der Marktgemeinde Ortenburg im Jahr 2017 sichergestellt.

13. NACHFOLGELASTEN

Der Marktgemeinde Ortenburg entstehen durch die Verwirklichung des WA Dorfbacher Feld voraussichtlich keine Folgekosten. Die Unterhaltsmaßnahmen im Straßenbereich und bei den öffentlichen Grünzügen werden durch den gemeindlichen Bauhof getätigt.

14. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

15. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

0. 1 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND MAX. NUTZUNG

- 0. 1. 1. Bei Einzelhausgrundstücken 834 - 1272 qm
- 0. 1. 2. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

0. 2 BAUWEISE

- 0. 2. 1. offen

0. 3 ABSTANDSFLÄCHEN

- 0. 3. 1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

0. 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0. 4. 1. Je Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen mit zwei „Vollgeschossen“ (alte Definition) als Höchstgrenze anzuwenden bzw. zulässig:
 - a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,5 m und mehr auf Gebäudetiefe (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen) - Hangbauweise - mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)
 - b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen) - Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (KG darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH) bzw. Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)

Bei Erdgeschossiger Bauweise entfällt die Festsetzung, dass die Pultdachneigung den Hang zu folgen hat.

Versetzte Ebenen sind unter Einhaltung der max. zul. WH möglich.

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

- 0. 4. 2. Zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)
Dachform : gleichseitig geneigte Dächer als
 - Sattel- Walm- u. Zeltdach, Dachneigung 15° bis 32°
 - Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über

- 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig
- Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe
- Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche: max. 6,70 m
- Firsthöhe : bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände
- Sockelhöhe : max. 0,50 m
0. 4. 3. Zulässig zwei Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH)
- Dachform : gleichseitig geneigte Dächer als
 - Sattel- Walm- u. Zeltdach, Dachneigung 15° bis 32°
 - Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°
 Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig
- Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe
- Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche: max. 6,70 m
- Firsthöhe : bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände
- Sockelhöhe : max. 0,5 m
0. 4. 4. Zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)
- Dachform : gleichseitig geneigte Dächer als
 - Sattel- Walm- u. Zeltdach, Dachneigung 15° bis 32°
 - Pultdach, Dachneigung 6° bis 10°
 Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, die Pultdachneigung hat dabei den Hang zu folgen; bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig
- Dachdeckung : Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau und nichtspiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen
- Kniestock : zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe

0. 6 EINFRIEDUNGEN

0. 6. 1. Zaunart an Straßenseite: Holzlatten bzw. Hanichelzaun ansonsten auch Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung, jedoch Ausbildung jeweils ohne Sockel
0. 6. 2. Zaunhöhe max. 1,0 m über Straßen bzw. Gelände. Bei Grundstücken die im Bereich von Straßeneinmündungen liegen dürfen Zäune nur max. 0,8 m über Fahrhöhe hoch sein (Sichtdreieck). Das gleiche gilt für Hinterpflanzungen.
0. 6. 3. Pfeiler sind nur bei Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,0 m breit und 0,4 m tief. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein. Pfeilerbreite darf bei Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.

0. 7 SEITENSTREIFEN

0. 7. 1. Entlang der Straße und des Wendehammers ist ein Seitenstreifen von 1,0 m Breite mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzulegen. Dieser Seitenstreifen ist in jeweiligem Eigentum des Grundstücksbesitzers des jeweiligen Baugrundstückes. Er ist von jeglicher Baulichkeit, Einzäunung, Befestigung und Nutzung freizuhalten. In ihm sind öffentliche Leitungen bzw. Hausanschlüsse verlegt. Er ist vom jeweiligen Grundeigner extensiv zu pflegen, so dass sich Blütenreichtum einstellen kann.

0. 8 GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Dorfbacher Feld“ und erlangt mit dem Bebauungsplan Rechtskraft nach Art. 3 (3) BayNatSchG.

0. 8. 1. Öffentliche Grünflächen
Die Gemeinde hat die Bepflanzungsmaßnahmen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt sind, innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten fertigzustellen. Der Ersatz ausgefallener Pflanzen und Maßnahmen zur Entwicklungspflege sind auch in den weiteren Jahren zu leisten.

Auf dem öffentlichen Grünstreifen am Nord- und Ostrand des Gebietes sind entsprechend der Planzeichnung abschnittsweise 2-3-reihige Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen entsprechend den Pflanzlisten 0.8.3.3 und 0.8.3.4 zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist gegen Wildverbiss für 5 Jahre zu zäunen. Es ist randlich (Abstandsfläche zur Feldflur) ein Wiesensaum mit einer geeigneten Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 16 anzusäen. Nach der Entwicklungspflege ist er 1 x/Jahr (ca. ab Anfang September) zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Im Mehrzweckstreifen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 0.8.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminselflächen sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als mit Ansaat einer Regiosaatgutmischung (HK 16) oder gärtnerischen Bepflanzung mit Bodendeckern auszubilden.

0. 8. 2. Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Einschränkungen der angrenzenden Grundstücke durch Laubfall sind von den Anrainern zu dulden.

Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum (Baum 1.-3. Ordnung) gemäß Pflanzlisten 0.8.3.1-0.8.3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste 0.8.3.5 als Hausbaum zu pflanzen. Die Standorte können gegenüber der Planzeichnung verschoben werden.

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Parzellen 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 16 an den Außengrenzen zur Ein- und Begrünung Laubhecken (2-reihig) aus standortheimischen Bäumen 2. und 3. Ordnung der Pflanzlisten 0.8.3.2 - 0.8.3.3 und heimischen Laubsträuchern den Pflanzlisten 0.8.3.4 zu pflanzen. Der Anteil der Ziersträucher darf 20 % betragen.

0. 8. 3. Pflanzlisten

0.8.3.1 Laubbäume 1. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mDB, StU > 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn "Allershausen"
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Corylus corlurnab	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

0.8.3.2 Laubbäume 2. Ordnung, Pflanzqualität

im Mehrzweckstreifen: Hochstamm, 3xv, mDB, StU > 14-16 cm,
Alleebaum Kronenansatz 2,2 m,

in Hausgärten: Hochstamm, 3xv, m.B. StU >12-14

Acer platanoides "Eurostar"	Spitzahorn "Eurostar"
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium "Plena"	Gefüllte
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho "

- 0.8.3.3 Laubbäume 3. Ordnung:
Pflanzqualität:
in Hecken: Heister, 2xv, oB. 150-175
Als Hausbaum: Hochstamm, 3xv, m.B. StU >12-14
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Pyrus communis Holzbirne
Malus sylvestris Holzapfel
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Diverse Prunus-, Malus- Crataegus- und Sorbussorten).
- 0.8.3.4 Laubsträucher
Pflanzqualität: Str 2xv, oB, 60-100, autochthone Herkunft
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
- 0.8.3.5 Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDB. Oder Con. 14-16
robuste heimische Sorten entsprechend der Sortenliste der
Gartenfachberatung am LRA Passau. Z.B.
Apfelsorten: Geflammerter Kardinal, Jakob Fischer,
Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote
Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
u.a.
Birnensorten: Gute Graue, Weinbirne, Gute Luise, Alexander
u.a.
0. 8. 4. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens
2,5 m Entfernung von den öffentlichen Versorgungs-
leitungen (Telekom, Bayernwerk) gepflanzt werden. Sollte
dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden,
sind geeignete Schutzeinrichtungen vorzusehen, um die
Baumwurzeln von den Leitungen fernzuhalten.
0. 8. 5. Zu den landwirtschaftlichen Flächen muss bei Bepflanzungen
der gesetzliche Grenzabstand eingehalten werden (2,0 m bei
Gehölzen mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m).
0. 8. 6. Zur Sicherung der Bewirtschaftung des öffentlichen
Grünstreifens, als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen
Flächen, befindet sich ein Bewirtschaftungsstreifen in einer
Breite von mind. 4,0 m im Eigentum der Gemeinde.

0. 9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 0.9.1. Bodenschutz
Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in geordneten Mieten aufgesetzt (max. 2,5 m hoch) und zur Beschattung angesät werden (mit Senf, Phacelia oder Wicken).
- 0.9.2 Beschränkung der Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

0. 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- 0.10. 1. Bodenauftrag und Bodenabtrag sollen sich auf den einzelnen Parzellen so weit wie möglich ausgleichen, damit keine größeren Erdmassen abgefahren und deponiert werden müssen. Böschungen, die durch Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen, müssen immer bepflanzt werden, um Erosion zu verhindern. Stützwände (max. zulässige Höhe 1 m) sollen ebenfalls immer mit Kletterpflanzen bepflanzt werden.

0. 11 DULDUNGSPFLICHTEN

0. 11. 1. Leitungsrechte für Gemeinde:
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Ortenburg mit Dienstbarkeit zu belasten. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.
0. 11. 2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.
0. 11. 3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung:
Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

0. 12 ELEKTRISCHE LEITUNGEN

- 0.12. 1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Information erfolgt durch das Bayernwerk (Energieversorgungsunternehmen).

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Bayernwerk (EVU) rechtzeitig zu melden.

0. 13 BRANDSCHUTZ

- 0.13. 1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.

- 0.13. 2. Der bauliche Brandschutz ist einzuhalten.

Hinweise:

Ableitung von Niederschlagswasser

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 durch den Bauwilligen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung auf privaten Flächen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Ableitung von wild abfließendem Hangwasser

Aufgrund der Hangsituation ist bei der Erschließung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben die Gefahr vor wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu beachten, insbesondere bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie bei Haus- und Terrasseneingängen.

Schutz von Bodendenkmälern

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (Keramik, Metalle, Knochen etc.) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET DORFBACHER FELD

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENRICHTLINIEN) , SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

• **ART DER BAULICHE NUTZUNG**
(§4, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 1-11 BauNVO)

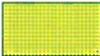
WA Allgemeine Wohngebiet
(§4 Abs. 1, 2 u. 3 BauNVO)

• **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§9, Abs.1 Nr.1 BauGB., §§ 6 und 17 BauNVO)

WA	WH 6,70
GFZ 0,6	GRZ 0,3
o	SD/ZD/PD/WD

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§17 Abs.1, BauNVO)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§17 Abs.1, BauNVO)
 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (römische Ziffern)
 o Offene Bauweise
 SD Satteldach
 PD Pultdach
 ZD Zeltdach
 WD Walmdach
 G Garage
 St Stellplatz

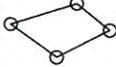
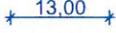
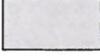
• **GRÜNFLÄCHEN**
(§5, Abs.2 Nr.5 und Abs.6, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB.)

-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche- Ansaat Kräutersaum mit Regioaatgut HK 16
-  Obstbaum oder Laubbaum 1.-3. Ordnung - zu pflanzen
-  Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen
-  Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen
-  Laubhecke 2-reihig - zu pflanzen
-  Laubhecke 2-reihig - zu erhalten

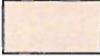
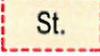
• **BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZEN**
(§9, Abs.1 Nr.2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze
-  Geplante Grundstücksgrenze

• **SONSTIGE PLANZEICHEN UND PLANLICHE HINWEISE**

-  Geltungsbereich
-  bestehende Grundstücksgrenze
- 185/2 Flurnummer
-  Höhenlinien
-  Parzellnummer
-  Massangaben in Meter
-  Bestehende Gebäude mit Hausnummer

• **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§9, Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB.)

-  Öffentliche Strasse
-  Öffentliche Gehweg
-  Einfahrt
-  Stellplatz
-  Öffentliche Grünfläche Parken

18. SATZUNG VOM 05.07.2017

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Dorfbacher Feld“ in der Endfertigung vom 23.03.2017 ist als Satzung beschlossen.

§ 2

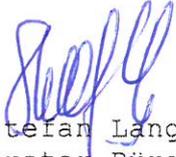
Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohngebiet WA Dorfbacher Feld“ sind das Verfahrensblatt (Nummer 1), die Begründung (Nummern 2 bis 14), die textlichen Festsetzungen (Nummer 15) sowie die Karte mit den planlichen Festsetzungen einschließlich des Blattes mit der Zeichenerklärung.

§ 3

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet WA Dorfbacher Feld“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Ortenburg, 05.07.2017


Stefan Lang
Erster Bürgermeister

