

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

UNTERIGL BACH " AM STEINFELD "

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

VERFAHREN

ENDFASSUNG 17.09.2015

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.01.2015 die Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Erörterung/Äußerung und Information für den Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 08.04.2015 hat vom 14.04.2015 bis 20.05.2015 stattgefunden. Dies wurde am 13.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 08.04.2015 hat vom 14.04.2015 bis 20.05.2015 stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 25.06.2015 den geänderten Bebauungs-/Grünordnungsplan Vorentwurf i.d.F. vom 21.05.2015 gebilligt und mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen zur Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 25.06.2015 wurde mit Begründung in der Zeit vom 07.08.2015 bis 07.09.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 25.06.2015 in der Zeit vom 07.08.2015 bis 07.09.2015 weiter beteiligt.

7. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluss vom 25.02.2016 den Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.09.2015 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den

Siegel

Stefan Lang

Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungs-/Grünordnungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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.

Der 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

Siegel

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)

diesen Bebauungs-/Grünordnungsplan als Satzung.

§ 1 Der Bebauungs-/Grünordnungsplan UNTERIGLBACH "AM STEINFELD" i.d.F. vom 17.09.2015 wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Lagepläne mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie die Anhänge sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den

Siegel

Stefan Lang Erster Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk: Die Ausfertigung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes erfolgte durch

Bebauungsplan mit Begründung (Allgemeiner Teil)

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



Grünordnungsplan, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel 09933-902013 Fax 09933-902014

PLANART : BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERIGLBACH „AM STEINFELD“

VORENTWURF i.d.F. vom 08.04.2015

VORENTWURF i.d.F. vom 21.05.2015

ENTWURF i.d.F. vom 25.06.2015

ENDFASSUNG i.d.F. vom 17.09.2016

Änderungsvermerke:

geändert	Anlass
21.05.2015	Abwägung Stellungnahmen TöB aus frühzeitiger Beteiligung
	Forderung MGR zu Planänderung Parz. 19 zu Kinderspielplatz
17.09.2015	Abwägung Stellungnahmen aus öffentl. Auslegung/Beteiligung TöB

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand: 2014

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,

Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert / vergrößert aus Flurkarte 1: 5000

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

Markt Ortenburg UNTERIGLBACH "AM STEINFELD"

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

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.3 Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-/Grünordnungsplanes als **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgesetzt


1.5 2 WE = max. zulässige Wohneinheiten
Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

1.6 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II), Wandhöhe (in m),
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o) offen	Dachform (SD / PD) Satteldach/Pultdach mit Dachneigung
 Einzelhäuser	2 WE Beschränkung der Zahl der WE je Einzelhaus

2.1 Geschoßflächenzahl: $\textcircled{0,6}$ [im Kreis] oder GFZ 0,6 als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl: 0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschoße: als Höchstmaß II (E+UG) [siehe auch III/2.1 und 2.2]

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß **WH 6,70 m** (Bezugspunkt ist das Urgelände)

Die Wandhöhe ist das Maß von der besteh./natürlichen Ur-Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Urgelände maßgebend.


2.9 Die Einhaltung der zulässigen Höhenlage ist durch eine Einmeßbescheinigung nachzuweisen. [siehe auch Ausführungen unter Absatz III / 1.3]

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





3.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2)

3.1.4  nur Einzelhäuser zulässig

3.5  Baugrenze (blau)

- 3.6.1  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First **zwingend** parallel zur längeren Hausseite zu legen

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



- 6.1.1  bestehende asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)
- 6.1.2  neue asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)
- 6.1.3  Wirtschaftsweg/Bedarfszufahrt (wassergebunden/bekiest)
- 6.1.4 5,00 Straßenbreite (m)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen... (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung Elektrizität, geplante Trafostation (nachrichtlich außerhalb)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch (sind abgebaut)
- 8.2  Abwasserleitung, unterirdisch ggfs. mit Bezeichnung (SW/RW)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Rahmende öffentliche Grünflächen (Ansaat mit blütenreichem Saatgut)



Anlage eines Mulden / Grabensystems (für Oberflächenwasser aus der Hanglage)



Verkehrsbegleitgrün (neben der Straße mit Ansaat oder flächiger, niedriger Bepflanzung)



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 RÜB Wasserflächen, Regenrückhaltebecken für den Geltungsbereich erforderlich [nachrichtlich außerhalb Geltungsbereich siehe sep. **Anlage K 7**]

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, **Pflanzgebot** nach § 178 BauGB

- 13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze (Auswahl Gehölze siehe Liste im Anhang 0) weitere Festlegungen und Ausführungen siehe Textliche Festsetzungen unter III 8. 1 bis 8.3



Pflanzgebot Laubbaum öffentlich



Pflanzgebot Hecke öffentlich



Pflanzgebot Laubbaum standortgebunden im Vorgarten/ straßennahen Bereich



Pflanzempfehlung Baum / Obstbaum im privaten Bereich (entspr. Festsetzung Mindestbepflanzung- Pflanzgebot)



Pflanzempfehlung Hecke / Sträucher im privaten Bereich (entspr. Festsetzung Mindestbepflanzung-Pflanzgebot)

- 13.2.2  Gehölz vorh. außerhalb nachrichtlich

15. Sonstige Planzeichen

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



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen (mit Einfahrt)

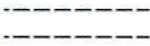



Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

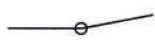
2 Stellplätze je Wohneinheit (incl. Garage, wobei der Garagenvorplatz / Garagenzufahrt als Stellplatz angerechnet wird)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt.

Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet. Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.

- 15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.8  Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Anbaubeschränkung an der Staatsstraße ST 2117
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zB. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO); [hier nachrichtlich als Abgrenzung zur besteh. Ortsabrundungs-/Einbeziehungssatzung]

I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



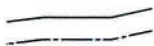
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Vorgesehene Grundstücksgrenzen



aufzulassende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert /vergrößert aus Flurkarte 1:5000)

421

Flurstücksnummer



Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.) mit Flächenangabe (m²)



bestehende Wohn- und Nebengebäude

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

- das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen/ Carport/ angebaute Nebengebäude ist nur bei E+DG zulässig.
- seitliche Anbauten bei E+OG sind nur durch abgesetzte Dachflächen möglichst in derselben Dachneigung auszuführen.
- Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freistehenden Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig. Ausnahme nur bei Zeldach-Ausführung.
- grundsätzlich sind alle verputzten Massivbauweisen oder Leichtbauweisen mit entspr. Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.
- die Stellung der Gebäude ist möglichst auf die Hanglinien auszurichten (Hauptfirstrichtung parallel zu den Höhenlinien)

1.2 Geländegestaltung und Regelung des Wasserabflusses

Da das Baugebiet an einem stark geneigten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen Wandhöhen einerseits dominant in der freien Landschaft wirken, andererseits auch eine Barriere gegen ungehinderten Wasserabfluss bilden, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben.

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Aufschüttungen max. **2,0 m** hoch [i.S. BayBO Art. 57 (1) Nr. 9] ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

An den Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn sind jedoch mind. 1,50 m Abstand einzuhalten, außer bei Ausführung von Grenzgaragen an der Grundstücksgrenze.

Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren/auszurunden.

Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von **2,00 m** [i.S. BayBO Art. 57 (1) Nr. 7] zulässig; diese geländebedingt erforderlichen Stützmauern sollten möglichst terrassiert aus Naturstein-Trockenmauern oder Draht-Schotterkörben errichtet werden und sollten eingegrünt werden. [→siehe dazu entspr. Schemaschnitte im Anhang].

Durch Geländeabgrabungen und –Aufschüttungen dürfen keine Abflussverschärfungen durch Oberflächenwasser aus hangoberseitigen Lagen auf die unterliegende/umgebende Nachbarschaft auftreten oder dadurch begründet werden. Diese Oberflächenabwasser müssen ungehindert abfließen können.

Mit den geplanten Bauwerken am Hang und durch Abgrabungen können örtlich bzw. zeitweise Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

1.3 Schnurgerüstabnahme-Einmeßbescheinigung

Aufgrund der starken Hanglage ist vom Bauherrn bereits mit der Bauvorlage gerade auch beim Freistellungsverfahren eine Einmeßbescheinigung ausgestellt durch den Entwurfsverfasser oder Verfasser des Bebauungsplanes oder eines sonstigen geeigneten Sachverständigen (Vermessungs-/Ing.-Büro) zwingend vorzulegen, in der die Einhaltung der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude insbesondere der max. zulässigen Wandhöhen bestätigt wird.

2. Zulässigkeiten von Gebäuden als Höchstgrenze

2.1 mögliche Geschoße - Wohngebäude

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II „Vollgeschoßen“ [alte Definition] zulässig als Höchstgrenze: [siehe auch Gebäude-Schemaschnitte in Anlage K 3-4, die Bestandteil dieser Satzung sind]

- anzuwenden bei Geländeneigungen von $\geq 1,50$ m (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen)
E + UG: Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (UG, EG, DG Kniestock bis max. zul. WH)

- anzuwenden bei Geländeneigungen von $< 1,50$ m (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie gemessen)
E + OG: Erdgeschoß und Obergeschoß (KG darf nicht sichtbar sein, EG, OG, DG bis max. zul. WH)
E + DG: Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (EG, DG bis max. zul. WH)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Anschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

2.2 Zulässigkeit bei Wohngebäuden

Dachform: gleichseitig geneigte Dachflächen
zB. Sattel-, Zelt-,Walmdach Dachneigung: 15 - 33 °
bzw. Pultdach Dachneigung: 6 - 21 °
Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe,
die Pultdachneigung hat dabei 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 [siehe Schema-Gebäudeschnitte]

Dachdeckung:	Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun und nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen
Kniestock: Wandhöhe:	zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bei Satteldach max. 6,70 m talseits, bergseits max. 5,50 m bei versetztem Pultdach talseitig max. 6,70 m , bergseitig max. 5,50 m
Firsthöhe: Sockelhöhe:	bei Pultdach max. 8,0 m ab Urgelände [siehe Geländeschnitte] max. 0,50 m [liegt innerhalb der Wandhöhe] Sockelhöhe [Definition: OK Fertigfußboden des EG/UG bis OK Gelände bzw. OK vorh. bzw. geplante Straße, falls diese höher liegt als das Urgelände]
Dachgauben:	nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 ° Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck, Begrenzung der vorderen Ansichtsfläche je Gaube auf max. 2,5 m ² Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind <u>nicht</u> zugelassen.
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/3 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge; Kniestockhöhe max. 50 cm über sonstiger max. zulässiger Wandhöhe; der Zwerggiebel darf max. 3,00 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten.

2.3 Zulässigkeiten bei Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepasst werden. Es sind aber auch unterschiedliche Dachneigungen für Wohn- und Nebengebäude zulässig.

Dachform:	Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdach mit Dachneigung (möglichst) wie Wohngebäude, ausnahmsweise sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude als Anbauten auch Flachdächer zulässig, soweit sie begrünt oder als begehbare Terrasse genutzt werden.
Wandhöhe:	max. 3,00 m bei SD ab natürlicher Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze bei talseitiger Einfahrt; bzw. WH max. 3,00 m über OK Straße bei bergseitiger Einfahrt bei PD = WH max. 3,00 m im Mittel über natürlicher Geländeoberfläche [>siehe Erläuterungen gemäß der Schemaschnitte]

Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie einheitlich zu gestalten.

Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der **Zweitbauende** dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Bei Grenzgaragen mit überstehendem Dach zum Nachbarn ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) ggfs. durch Dienstbarkeit zu sichern.

Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise im Untergeschoß.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [Baugrenzen] sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind jedoch nicht überdachte Pkw-Stellplätze zulässig.

Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.

3. Abstandsflächen

Abstandsregeln gemäß Art. 6 BayBO

4. Erschließung: Straßen, Zufahrten

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen laut Planeintrag sind asphaltiert herzustellen.

Den neuen Zufahrten (Planstraßen) wird nur zugestimmt, wenn sie als Gemeindestraße gewidmet werden.

Die Bauflächen sind über die neu zu errichtenden Einmündungen an die Gemeindestraße „Am Steinfeld“ zu erschließen.

Die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen (hinsichtlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, geringe Straßenbreite, beengte Einmündungen) an der vorh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ wird zu gegebener Zeit überprüft.

4.2 Anbaubeschränkungen an der ST 2117 (§ 9 FStrG bzw. Art. 23, 24 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße Anbaubeschränkungen zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Stützmauern etc. betroffen.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatstraße 2117 sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- Bis zu allen baulichen Anlagen (wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern usw. mind. 20 m
- bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen (Bauphase) mind. 15 m

-bis zu einer stabilen Einzäunung	mind. 10 m
-bis zu einer einfachen Einzäunung (Maschendrahtzaun)	mind. 5 m
-bis zu Bäumen	mind. 10 m
-bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 10 cm)	mind. 7,5 m

4.3 Entwässerung der Bauflächen (Art. 9,10 BayStrWG):

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen einschl. Verkehrsflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (z. B. Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit Staatsbauverwaltung (Straßenbauamt) und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

4.4 private Verkehrsflächen

Privatzufahrten zur ST 2117 (§ 8a FstrG bzw. Art. 19 BayStrWG):

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Evtl. bestehende Zufahrten sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Garagenzufahrten

Die Zufahrtsbreite vor Garagen soll max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muss mind.

5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser aus privaten Grundstücken auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

4.5 Fußweg zur ST 2117

Auf den ursprünglich geplanten Fußweg im Süden bei der Kanaltrasse wird wegen der geäußerten Bedenken zur Sicherheit der Fußgänger verzichtet.

5. Ver- / Entsorgung

5.1 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses

5.1.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und wird abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale SW-Abwasseranlage anzuschließen.

Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

Hinweis zur Entwässerung unterhalb Rückstauenebene

Da die Grundstücke am geeigneten Hang liegen, wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur ordnungsgemäßen Entwässerung von z.B. Kellerräumen und sonstigen Räumen unterhalb der Rückstauenebene (= Straßenoberkante), diese nur über geeignete Hebeanlagen sicher an die Kanalisation angeschlossen werden müssen.

5.1.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen:

Das Niederschlagswasser soll über eine neu zu errichtende RW-Kanalisation auf ein auf Flur-Nr. 19/1 Gemarkung Iglbach, mit erforderl. Umgriff außerhalb des Plangebietes liegendes Regenrückhaltebecken in das angrenzende Fließgewässer (Flur-Nr. 103) des Iglbaches eingeleitet werden [siehe dazu Übersicht/RÜB in **Anlage K 7**]. Die Einleitungsstellen und das Ausmaß des erforderlichen Rückhaltebeckens wird in einer sep. Entwurfsplanung aufgezeigt. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits am 11.05.2015 mit den erforderlichen Planunterlagen beim Landratsamt Passau eingereicht.

Dabei werden die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBI. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblatt M 153 beachtet.

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)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50m² nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.1.3 Querung ST 2117 mit Ableitungskanal

Für die beabsichtigte Querung der Staatsstraße ST 2117 ca. mittig im Süden des Baugebietes für erforderliche Ableitungskanäle (SW/RW) wird eine entsprechende Trasse zur ST 2117 freigehalten und ein entspr. Gestattungsvertrag für die Querung der Staatsstraße abgeschlossen.

5.2 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Detailfragen zur Herstellung der Wasserversorgungsanlagen sind mit dem WBV-Unteriglbach vertraglich zu regeln.

5.3 Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung aus dem Ortswassernetz kann gewährleistet werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu beachten.

5.4 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Erdgas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorh. Anlagen gesichert werden. Die Anforderungen der Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Baugebietsplanung berücksichtigt. Oberirdische Bauweisen, auch außerhalb des Baugebietes, werden nicht befürwortet. Für die Versorgung mit Nieder-/Mittelspannungskabeln ist eine neue Trafostation erforderlich. Der benötigte Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird im zeitgleich geplanten Baugebiet „Oberfeldstr.-Erweiterung“ berücksichtigt und gesichert. Die geplante Lage ist im Plan dargestellt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes im Bereich von Kabel-/ Leitungstrassen sind die Regionalzentren von Bayernwerk AG bzw. Telekom oder ESB zu verständigen.

Um Unfälle und Schäden zu vermeiden, müssen die Leitungstrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je **2,50 m** beiderseits von Erdkabeln/Leitungen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG / Telekom / ESB geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

5.5 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

Da keine ausreichende Wendemöglichkeit am Ende der kurzen Stichstraße zur Parz. 1 und 2 für Müll-/ Wertstoff-Sammelfahrzeuge besteht, sind die entspr. Abfallbehälter für die Parzellen 1-2 an der südöstl. Kurvenaufweitung der Plan-Straße auf einer geeigneten, befestigten Aufstellfläche zur Abholung bereitzuhalten.

Die sonstigen Anforderungen des Zweckverbandes werden im Rahmen der Baugebietsplanung soweit wie möglich berücksichtigt. Die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen an der besteh. Ortsstraße „Am Steinfeld“ wurde überprüft. Der Ausbau der Fahrbahn der bestehenden Ortstraße „Am Steinfeld“ wird im Bereich der Einmündungen der neuen Erschließungsstraße auf eine Mindestbreite von 4,50m angepasst, damit eine Direktentsorgung mit modernen Müllfahrzeugen gewährleistet wird.

6. Immissionsschutz

6.1 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind insofern als ortsüblich und zumutbar einzustufen und hinzunehmen.

Die dem Planungsgebiet in ca. 180 m Entfernung gegenüberliegenden besteh. landwirtschaftlichen Anwesen [Bereich Baumgarten] werden derzeit nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher von keiner wesentlichen Belastung auszugehen.

6.2 Verkehrslärm aus Staatsstraße ST 2117

Im Bebauungsgebiet kann es auf den Parzellen 1-6 durch den von der Staatsstraße auf die nächstliegenden Gebäude wirkenden Verkehrslärm zu Überschreitungen der anzustrebenden "schalltechnischen Orientierungswerte" gemäß DIN 18005 [Immissionsrichtwerte] kommen.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrslärmentwicklung einzuhalten. Die Verkehrsbelastungszahlen sind unter nachfolgend aufgeführter Adresse einzusehen: <http://baysis.bybn.de>

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Parzellen 1-6 ist bei ruhebedürftigen Räumen (wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III und zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) dieser Räume erforderlich. Von der Zwangsbelüftung kann abgesehen werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über andere nicht lärmbelastete Fenster besteht.

7. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht eingetragen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Art. 8 DSchG hingewiesen -nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayDschG ist eine begründete Vermutung ausreichend, um die Schutzfunktion dieses Artikels wirksam werden zu lassen.

Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Dazu sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten. Die Kosten für diese Maßnahmen sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, vom Antragsteller zu tragen.

8. Maßnahmen zur Grünordnung und Eingriffsminimierung

8.1 Öffentliche Grünflächen / Ortsrandgestaltung

Am Rand des Baugebiets sind eine öffentliche Grünflächen eingeplant. Diese dienen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung/ zur Bremsung des oberflächlichen Abflusses und zu Wasserrückhaltung und vor allem auch der Einbindung in die Landschaft zur Ortsrandgestaltung.

Neben der bleibenden Ackerfläche im Norden ist die Ausbildung einer Graben-/ Muldenzone geplant.

Im an die eingeplanten Privatgrundstücke anschließenden Bereich der Grünfläche ist eine 1- bis 2- reihige Hecke aus einheimischen Sträuchern (mit Weiden, Kornelkirsche, Hartriegel, Schlehe, Liguster usw.) im Norden bzw. 2- bis 3-reihige Hecke im Westen geplant. Als Pflanzabstand von der Grenze zu den Gärten und zwischen den Reihen sind je ca. 1 m, in den Reihen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m.

Im Süden ist zur Aufwertung der Ortseingangssituation die Pflanzung einer Baumreihe (mit 10 m Pflanzabstand zur Staatstraße 2117) geplant.

Die öffentlichen Grünflächen sind falls verfügbar mit blütenreichem Saatgut (über den Landschaftspflegeverband) oder alternativ mit geeignetem regionalen Saatgut (Typ Frischwiese bzw. Graben) anzusäen. Die größere Wiesenfläche im Süden ist 2- bis 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Streifen mit der Graben-Muldenzone muss in regelmäßigen Abständen instandgehalten und gepflegt werden (z.B. ggfs. Entfernung von Erosionsmaterial, Ausmähen 1-mal jährlich bzw. mind. alle 2 Jahre, abschnittsweise Gehölzpflege alle 5 – 10 Jahre).

Die Grenze der öffentlichen Grünfläche ist zur verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung hin durch ein paar Pflöcke z.B. Eichenpfähle) zu markieren.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zusammen mit der Erschließung des Baugebiets umgesetzt werden, spätestens jedoch 1 Jahr später, um den Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

8.2 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz sollten zur Begrünung vorwiegend heimische Gehölze (Bäume und Sträucher) und einzelne dörfliche Ziersträucher verwendet werden.

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden (vgl. Liste giftiger Pflanzen im Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517 und DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“). Die Fläche ist mit strapazierfähigem Sport- und Spielrasen anzusäen. Auf ausreichende Gefälleausbildung ist zu achten, um Staunässe/Vermatschung zu vermeiden.

8.3 Private Grünflächen

Mindestbepflanzung / Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Von den geforderten Baumpflanzungen ist je Parzelle mind. ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich/ Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn, oder Zierobst o.ä. bzw. auch Obstbaum vgl. Liste in **Anhang 0**)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Die Abstandstreifen von 0,5 m, die sich durch das Zurückversetzen von Zäunen gegenüber der Grundstücksgrenze (bzw. mind. vom Fahrbahnrand) laut Festsetzung 8.6 ergeben, sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen.

8.4 Angaben zur Bepflanzung

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia usw.) zu verwenden. Eine Liste geeigneter Arten ist als **Anhang 0** angefügt.

Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu den Nachbarparzellen bzw. zu den außerhalb anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dabei einzuhalten. Die Mindestabstände innerhalb des Gebiets für Sträucher/ Gehölze unter 2 m betragen mind. 0,5 m und für höher werdende Gehölze mind. 2 m. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 2 m Pflanzabstand zur Grenze für Sträucher einzuhalten. Für Bäume sind gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Konfliktvermeidung mind. 4 m für Bäume einzuhalten.

Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen.

Die randlichen Hecken zur Einbindung in die Landschaft sind artgemäß zu pflegen / schneiden im Typ einer freiwachsenden Hecke.

8.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberboden

Geländegestaltungen für erforderl. Abgrabungen/ Aufschüttungen auf den einzelnen Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. auch Festsetzung unter III /1.2).

Der anstehende Oberboden ist zu schonen.

Erdreich, das im Zuge der Bauarbeiten usw. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

8.6 Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit teilweiser Hinterpflanzung) mit einer max. Höhe von **1,2 m**. Massive Einfriedungen, Stützmauern oder ähnliches und Zäune auf Stützmauerkronen sind bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, jedoch nur im Innenbereich, nicht zur freien Landschaft hin zulässig.

Insbesondere zwischen den Parzellen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind in diesen Bereichen zwischen den Parzellen zur Abgrenzung / Eingrünung zugelassen, nicht jedoch zu den Straßenräumen und zum Außenbereich hin.

Zur freien Landschaft hin sind keine massiven Mauern und nur Zäune ohne durchgehende, massive Sockelausbildung zulässig, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

Entlang der Erschließungsstraßen und Straßeneinmündungen dürfen Zäune und Pflanzungen max. **0,80 m** hoch ausgebildet werden (Sichtdreieck!). Entlang von Straßen ist ein mind. **0,50 m** breiter offener Abstands-/ Sicherheitsstreifen von der Grundstücksgrenze (bzw. mind. vom Fahrbahnrand) zurückgesetzt zu schaffen (wg. Leitungsführung, Straßenbeleuchtung, Winterdienst / Schneeräumung usw.). Dieser Streifen ist durch den Grundstückseigentümer / Anlieger zu pflegen. Empfohlen wird eine Ausbildung des Streifens als Schotterrasen (alternativ Rasen oder mit winterharten Gartenstauden wie z.B. robuste Steingartenpflanzen).

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung sind nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen ggfs. auszugleichen.

Da aufgrund der Vorhaben i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Abwägung zu entscheiden.

Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Die Abhandlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU].

Da gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen/-flächen nicht erforderlich, vgl. Ausführungen in der Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [**Anhang 2**]

10. Umweltbericht

Es wird ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt und ist als separate Anlage im **Anhang 3** beigefügt.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 1-12 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Die Baunutzungsverordnung §§ 1, 11, 14 - 19, 22, 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007 S. 588) , letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286).

ANLAGEN

Karte des rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplans	Anlage K 1
Karte des Bebauungs-/Grünordnungsplans	Anlage K 2
Erläuterung – Schemaschnitte Festsetzungen zu Bauweise/Gebäude	Anlage K 3
Erläuterung – Schemaschnitte Bauweise/Gebäude	Anlage K 4
Erläuterung – Schemaschnitte Straßenraum	Anlage K 5
Erläuterung – Schemaschnitt rahmende Grünflächen (Heckenpflanzung / Mulden- / Grabensystem	Anlage K 6
Übersichtskarte zur Ableitung Niederschlagswasser - Lage/Ausdehnung RÜB	Anlage K 7

ANHANG

Liste geeigneter Pflanzen zu den Ausführungen / Festsetzungen der Grünordnung	Anhang 0
Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan, Allgemeiner Teil	Anhang 1
Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	Anhang 2
Umweltbericht	Anhang 3

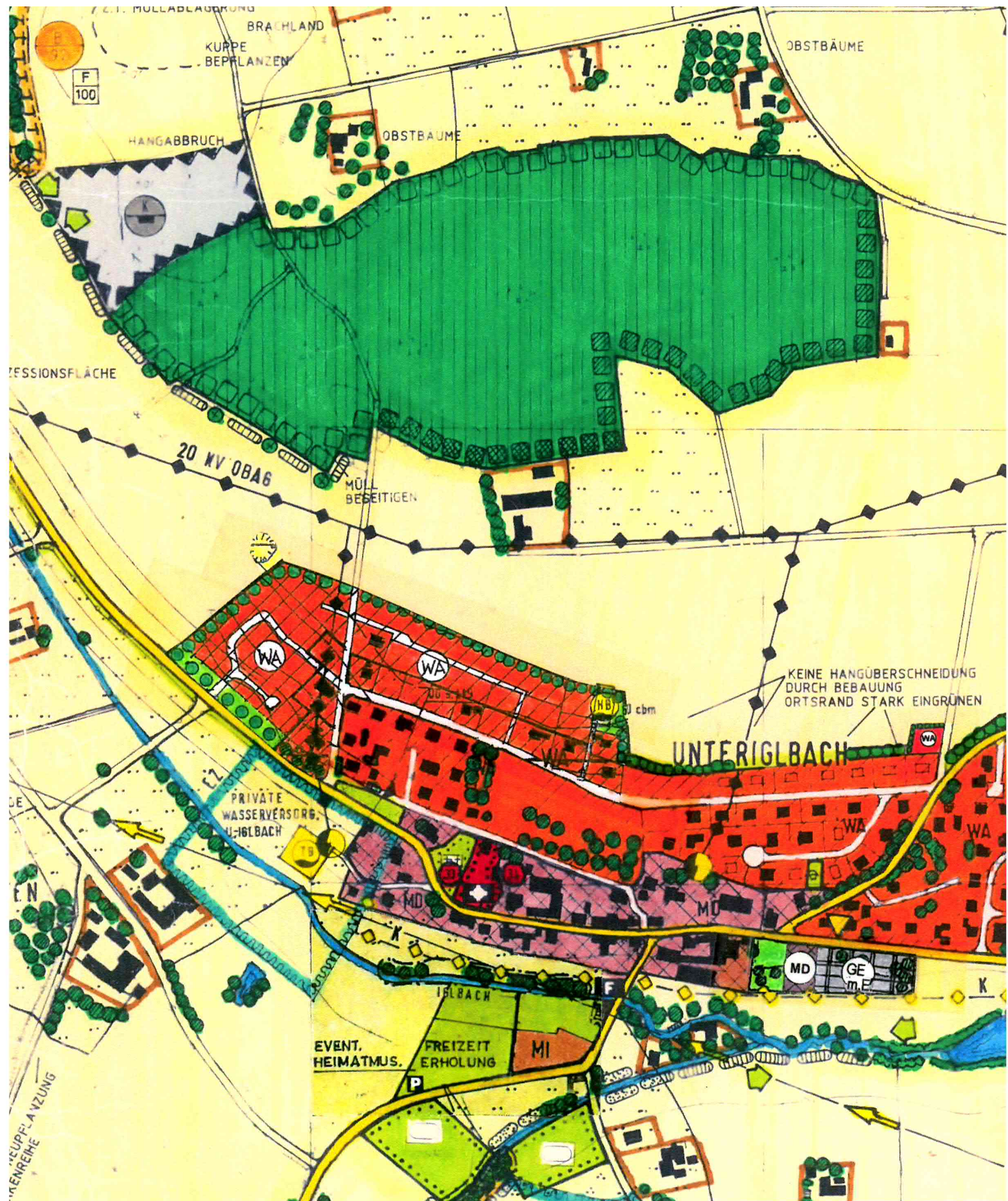
FLÄCHENNUTZUNGS- / LANDSCHAFTSPLAN

K1

MARKT ORTENBURG

BESTAND

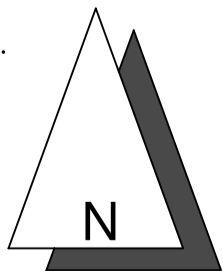
M 1:5000





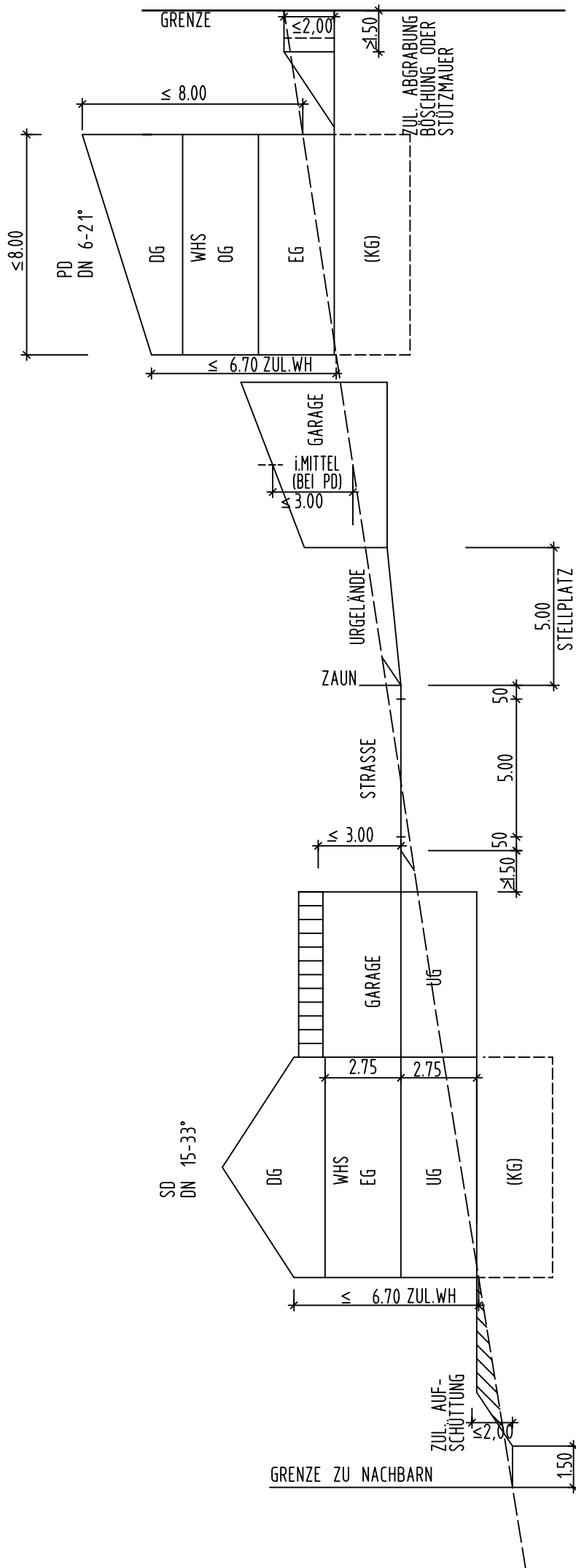
(WA)	II
GRZ 0,3	WH 6,70m
0	GFZ 0,6
E	SD 15-33°
	PD 6-21°
	2 WE

BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN
 UNTERIGLACH "AM STEINFELD"-MARKT ORTENBURG
 ENDFASSUNG i.d.F. VOM 17.09.2015 M 1:1000



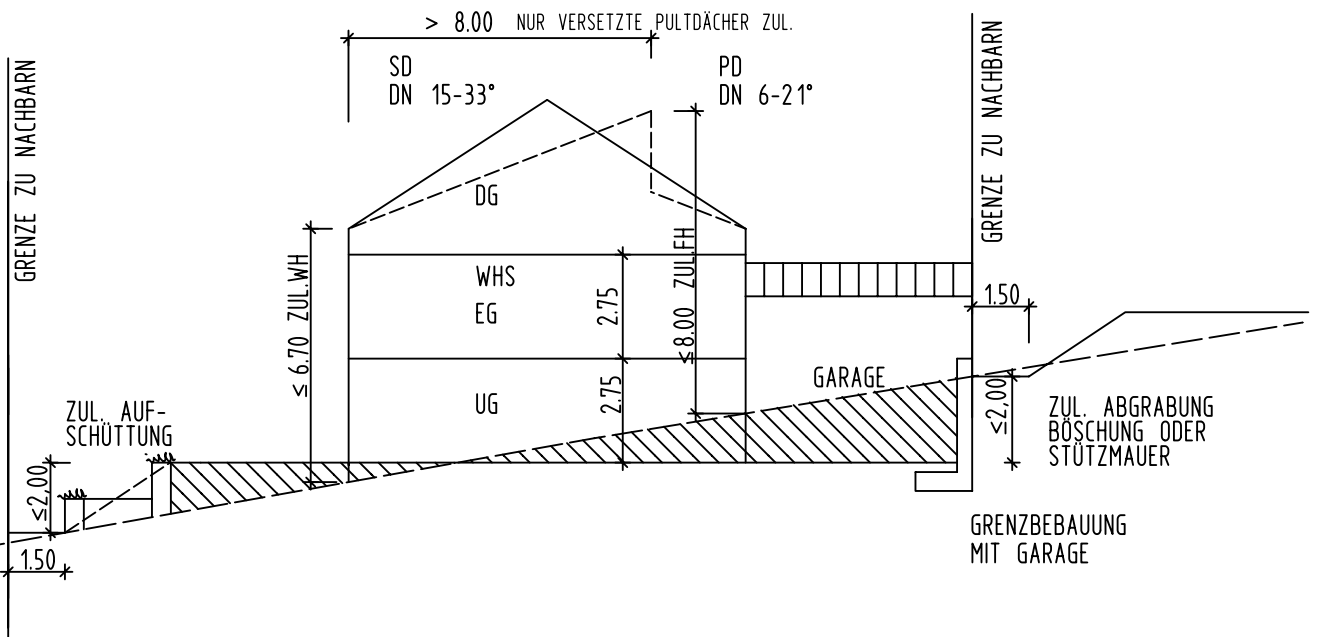
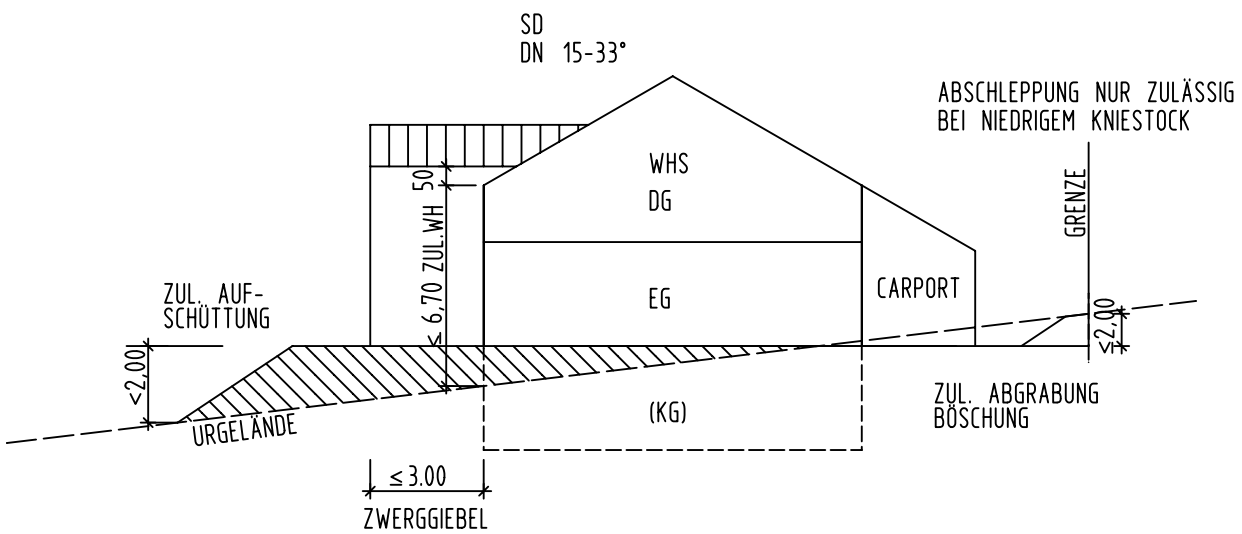
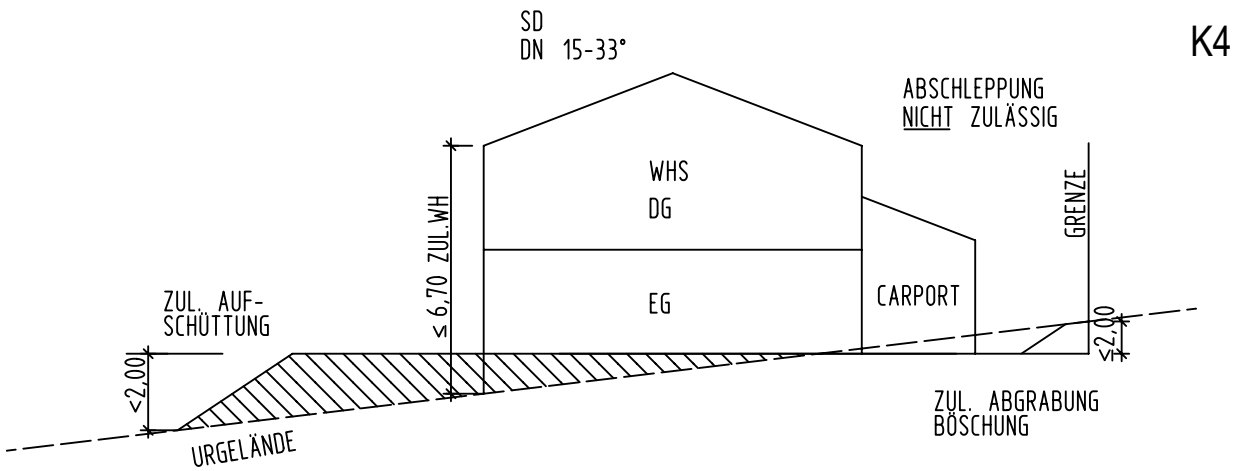
K2 412

RÜB
 SIEHE ANLAGE K7
 19/1



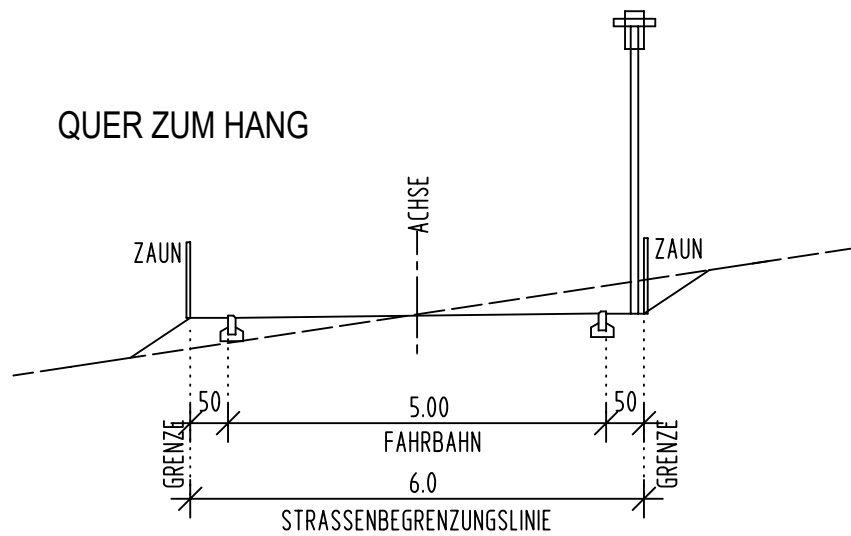
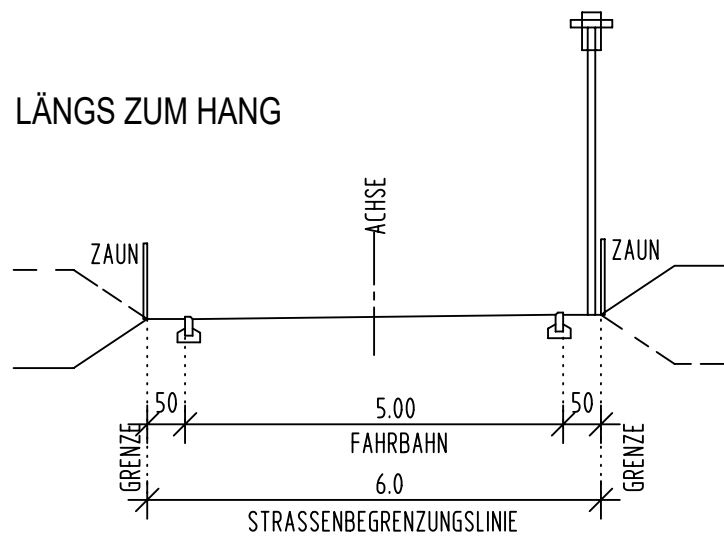
K3

ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUWEISE + FESTSETZUNGEN
 BP-GOP WA-AM STEINFELD, UNTERIGLBACH
 SCHEMASCHNITT K3 M 1:200



ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUWEISE + FESTSETZUNGEN
 BP-GOP WA-AM STEINFELD, UNTERIGLBBACH
 SCHEMASCHNITTE K4 M 1:200

SCHEMASCHNITTE STRASSENRAUM



ERLÄUTERUNGEN
BP-GOP WA-AM STEINFELD, UNTERIGLBACH
SCHEMASCHNITTE K5 M1:100

ÜBERSICHTSKARTE ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWASSER RÜB - REGENRÜCKHALTEBECKEN

K7



geplantes Baugebiet "Am Steinfeld"

geplantes Baugebiet
"Oberfeldstraße-Erweiterung"

Anschlußmöglichkeit an Regenwasserkanal

Plan Nr. 06 01 00

Regenrückhalteweicher

V RR R74 m₃
Wsp_{max} 349.90 m ü NN
Wsp_{min} 348.40 m ü NN

Wasserleitungen umlegen

Wasserdämmung

Planung: Ing.-Büro Richter

412

411

259

ASP0130R
S=347.50

