

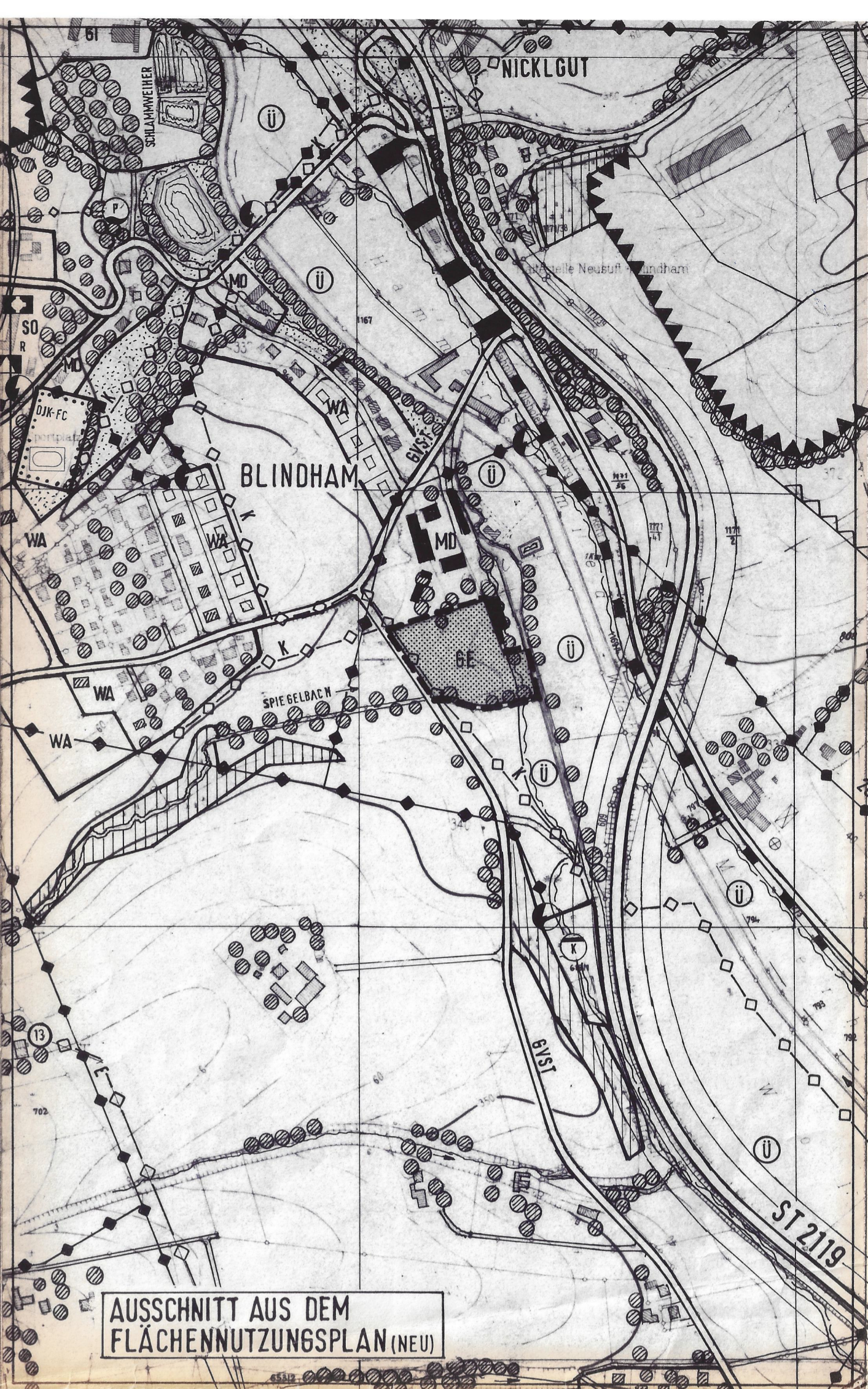
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Zulässig sind nach § 8 BauNVO Abs. 2 Ziffer 1 und 2 sowie Abs. 3 Ziffer 1 (Wohngelände nur in baulicher Verbindung mit Betriebsgebäude)
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 Grundflächenzahl: GRZ = 0,6 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO  
 Geschosflächenzahl: GFZ = 0,8 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
- 2.1. **Gebäude:**  
 Die Baumassen der Gebäude sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern.
  - 2.1.1. **Betriebsgebäude:**  
 Dachform: Satteldach oder Pultdach  
 Dachneigung: max. 24°  
 Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot  
 Wandhöhe: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
 Sockelhöhe: max. 0,30 m
  - 2.1.2. **Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude:**  
 Dachform: Satteldach oder Pultdach  
 Dachneigung: max. 30°  
 Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot  
 Dachgaupen: Zulässig ab mind. 30° Dachneigung beim Hauptdach, nur stehende Giebelgaupen mit einer Einzelgröße von max. 2,0 m<sup>2</sup> Vorderfläche; Abstand untereinander und vom Ortsgang mindestens 2,0 m.  
 Wandhöhe: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
 Sockelhöhe: max. 0,30 m
- 2.2. **Fassadengestaltung:**  
 bei angebauten Wohn- und Verwaltungsgebäuden  
 Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke  
 bei Betriebsgebäuden  
 Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen, Glasverkleidungen, sowie platierte Stahl- oder Alu-Bleche.  
 Die Verwendung greller Farben an Fassaden oder Fassadenverkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende Materialien.
- 2.3. **Werbeanlagen:**  
 Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 m pro Betrieb sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Bei Lichtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
- 2.4. **Firstichtung:**  
 Die Firstichtung ist freigestellt, muß jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**
  - 13.1. **Private Grünflächen**
    - 13.1.1. **Gehölzpflanzung zur Gliederung der Bauparzellen**  
 Zur räumlichen Gliederung eventueller Bauparzellen ist eine lockere Gehölzpflanzung mit mindestens 1 Gehölz je 4 qm in einer Mindestgesamtbreite von 6 m zu bepflanzen (= 3 m je Grundstücksanteil). Verwendung von Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 3 : 10.
    - 13.1.2. **Freiflächen in Bauparzellen mit gewerblicher Nutzung**  
 Die Freiflächen in den Parzellen mit gewerblicher Nutzung sind räumlich und hinsichtlich der Oberflächenbeläge zu gliedern. Parkflächen sollen durch Materialwechsel im Bodenbelag kenntlich gemacht werden.  
 Die Freiflächen sind soweit als möglich wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke u.ä.).  
 Unter Berücksichtigung einer vielseitigen Gestaltung dürfen max. 50 % der Flächen befestigt werden. Die Ortsrandgestaltung ist als dichte Feldgehölzartige Bepflanzung vorzusehen (1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>).
  - 13.2. **Bepflanzung**  
 bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand  
 geplante Büsche und Bäume
  - 13.3. Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
  - 13.4. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 ABGB einzuhalten.
  - 13.5. Der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle von Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige, standortheimische Gehölze zu ersetzen.
  - 13.6. Bei Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 Metern keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangenen 5 Metern Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.
  - 13.7. Dem Eingabeplan für die einzelnen Bauvorhaben ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
  - 13.8. **Oberflächenversiegelung**  
 Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genaueren Maßnahme nicht geeignet.  
 Mit dem jeweiligen Bauantrag ist die vorgesehene Ableitung des unverschlammten Oberflächenwassers aufzuzeigen (Entwässerungsplan).
- 13.9. **Regenrückhaltung**  
 Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Teichen, Zisternen oder Rückhalteanlagen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen.  
 Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartieren sind zu treffen.
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN:**
  - 15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.5. **Einfriedigungen:**  
 Zulässig sind alle Arten von Einfriedigungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen und hellen Farben.  
**Straßenseitige Einfriedigungen**  
 Zaunhöhe: max. 1,80 m einschließlich Sockel über Straßenoberkante  
 Sockelhöhe: max. 0,15 m  
 Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.  
**Einfriedigungen zu Nachbargaragen und zur freien Landschaft**  
 Zaunhöhe: max. 1,80 m, Sockel unzulässig
- 2.8. **Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:**  
 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder sonstiger überbaubarer Flächen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind an der Grundstücksgrenze zulässig, soweit sie Art. 7 Abs. 5 BayBO nicht widersprechen.  
 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in Torsturz- und Baukörperhöhe sowie Wand- und Dachausführung einander anzupassen.  
 Werden mehr als 5 Stellplätze räumlich zusammen errichtet, sind sie durch Großbäume zu gliedern und zu beschatten. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen, rasenverfügemten Pflaster, Mineralbetondecke u.ä. auszubilden. KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.
3. **BAUGRENZEN:**
  - 3.1. Baugrenze  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
6. **VERKEHRSLÄCHEN:**
  - 6.1. Fahrbahn
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:**
  - 7.1. geplante Trafostation
9. **GRÜNFLÄCHEN:**
  - 9.1. Private Grünflächen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 13.9. **Regenrückhaltung**  
 Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Teichen, Zisternen oder Rückhalteanlagen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen.  
 Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartieren sind zu treffen.
  15. **SONSTIGE PLANZEICHEN:**
    - 15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Böschung
  - Grenzstein
  - Flurstücksgrenze
  - Straßen, Wege
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude (Mittelstrich = Firstichtung)
  - Nebengebäude (Mittelstrich = Firstichtung)
  - Höhenlinien

NORD

MASSTAB  
 BEBAUUNGSPLAN 1:1000  
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

Planunterlagen:  
 Amtliche Punkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom 11.03.93. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genaueren Maßnahme nicht geeignet.  
 Höhenlinienlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenfurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenlinien sind zeichnerisch interpoliert.  
 Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. fotografische Höhenmessungen wurden von der Firma  
 erstellt.  
 Die Ergänzung des Bestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entzungstechnischen Einwirkungen erfolgte am 01.12.94 (keine amtliche Vermessungs-genehmigung).  
 Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.  
 Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
 Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ. 21.12.93  
 GEF. ANLASS VON 19.04.94  
 23.06.94  
 02.08.94

MARKTRATS - BESCHLUSS 43  
 MARKTRATS - BESCHLUSS 42  
 MARKTRATS - BESCHLUSS 40

ZEICHNUNGS-NR.  
 B 93 - 1921

**BEBAUUNGSPLAN  
 GEWERBEBEZIEH  
 BLINDHAM**

MARKT: ORTENBURG  
 LANDKREIS: PASSAU  
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

**Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)**

1. Aufstellungsbeschluss:  
 Die Marktgemeinde hat in der Sitzung vom 24.06.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.93 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Ortenburg, den 21.10.94  
 1. Bürgermeister
2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:  
 Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 04.03.94 bis 17.03.94 durchgeführt.  
 Ortenburg, den 21.10.94  
 1. Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.94 wurde mit Begründung in der Zeit vom 10.08.94 bis 18.08.94 öffentlich ausgestellt und vom 18.08.94 bis 28.09.94 zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke zur Verfügung gestellt.  
 Ortenburg, den 21.10.94  
 1. Bürgermeister
4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:  
 Die Marktgemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.94 mit der Begründung.  
 Ortenburg, den 21.10.94  
 1. Bürgermeister
5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:  
 Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat seine Vernehmung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.  
 Passau, den 24. JAN. 1995  
 1. Bürgermeister
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 30.07.95 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Ortenburg, den 30.07.95  
 1. Bürgermeister

Landshut, den 02. Aug. 1994

KRITSCHEL  
 Architekt- und Ingenieurbüro  
 Gabelsbergerstraße 16  
 84034 LANDSHUT  
 Telefon 0871 - 61091  
 Fax 630664