

Begründung und Erläuterung

zum BEBAUUNGSPLAN

GE HACKLMÜHLE (FIRMA KASON)

BEBPLAN_31.05.06
11693B

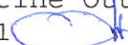
der Marktgemeinde

ORTENBURG

Lkrs. Passau

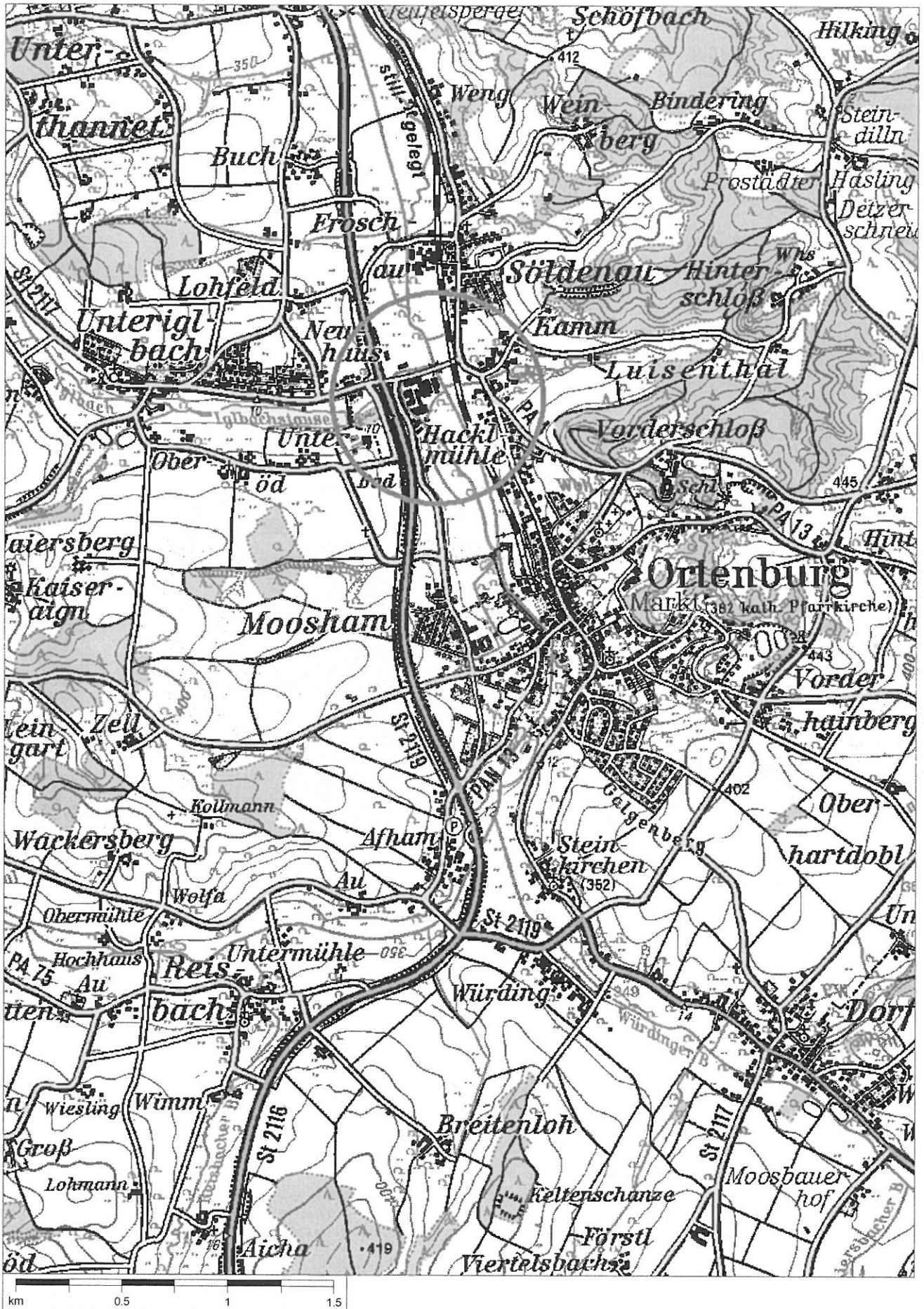
Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Vilshofen, den 27.07.05
Endfertigung: 31.05.06

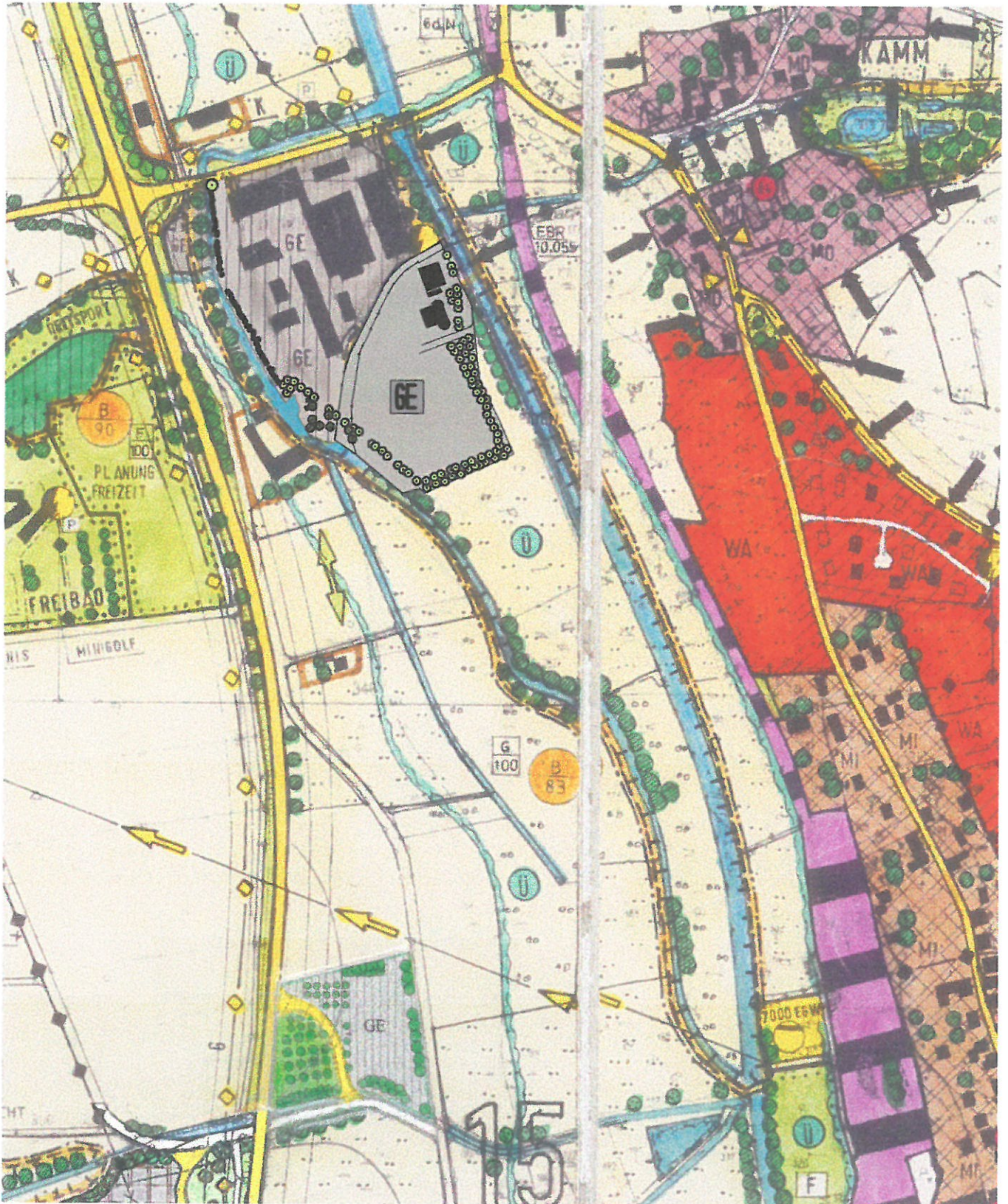
Architekturbüro Ott
in Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1 
94474 Vilshofen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1 : 25 000
L 7445 Ortenburg
2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplans M 1 : 5 000
3. Anlass zur Aufstellung
4. Raumordnung und Landesplanung
5. Kommunale Entwicklungsplanung
6. Flächennutzungsplan
7. Bestandsaufnahme und Bewertung
8. Planungen und Gegebenheiten
9. Städtebauliche Zielsetzung
10. Kosten und Finanzierung
11. Nachfolgelasten
12. Voraussichtliche Auswirkungen
13. Verfahrensablauf
14. Textliche Festsetzungen
15. Planliche Festsetzungen
16. Planliche Hinweise



DECKBLATT NR. 2
GE HACKLMÜHLE
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ORTENBURG
M * 1 : 5000
ENDFERTIGUNG 19.12.2005 - 20.01.2006
FESTSTELLUNG 28.06.2006



3. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die Stuhlfabrik Kason Ortenburg siedelte Anfang der 50-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts aus dem Ortskern Ortenburgs aus, mit großem Abstand zur damaligen Wohnbebauung, um eine ordnungsgemäße betriebliche Entwicklung in der Zukunft zu gewährleisten. In Abstimmung mit den damaligen Fachstellen geschah dies in der Talau der Wolfach. Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet wurde in der Vergangenheit nicht aufgestellt. Nunmehr soll mit dem Deckblatt Nr. 2 des Flächennutzungsplans sowie dem "GE Hacklmühle" die Grundlage für eine geordnete bauliche Entwicklung des bestehenden Betriebs geschaffen werden. Um den notwendigen Belangen des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, wurde in den vergangenen Jahren der ökologische Ausbau des angrenzenden Wolfachkanals mit Schaffung von Ausgleichsflächen und Retentionsraum durchgeführt, weiterhin wurden notwendige Wasserrechtsverfahren positiv zum Abschluss gebracht. Eine schalltechnische Stellungnahme des TÜV Bayern Sachsen wurde erstellt.

Es ist jetzt beabsichtigt, die Bauleitplanungsverfahren gemäß den Überleitungsvorschriften des BauGB §§ 233 ff. zum Abschluss zu bringen.

4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Baugebiet nicht bekannt.

5. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

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

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ortenburg wird mit Deckblatt Nr. 2 der Bereich GE Hacklmühle aufgenommen. Dieses Verfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

7. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

7.1. Lage und Größe

Das vorgesehene Gewerbegebiet liegt zwischen Wolfach und Wolfachkanal und der Kreisstraße PA 4 nahe der Staatsstraße ST 2119 nördlich des Marktes Ortenburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,4 ha.
(Die bestehende Betriebsanlage ist mit enthalten)

- 7.2. Topographische Verhältnisse
Das Gelände ist etwa eben und liegt im Mittel 340 m über NN.
- 7.3. Das vorgesehene Gewerbegebiet schließt im Norden an die Kreisstraße an die PA 4, im Osten an den Wolfachkanal, im Westen an die Wolfach, im Süden an landwirtschaftlich genutztes Gebiet.
- 7.4. Grundstückeigentumsverhältnisse
Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Fa. Kason Fl.-Nr. 255, 256, 257, 258, 259, 259/1, 259/2, 260, in privatem Besitz Teilfl. aus Fl.-Nr. 254.

8. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

- 8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- GEWERBEGEBIET nach § 8 BauNVO
Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3
(Betriebstankstellen ausgenommen) und 4, sowie Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
- GE: GRZ 0,8 GFZ 2,0 Traufhöhe 15 m, Silos 20 m
- 8.2. Gemeinbedarf
entfällt
- 8.3. Sport- und Spielanlagen
entfällt
- 8.4. Sondernutzungen
entfällt
- 8.5. Verkehr
- 8.5.1. Überörtlicher Verkehr
Das GE liegt unmittelbar an der Staatsstraße ST 2119
(Vilshofen/Griesbach)
- 8.5.2. Örtlicher Verkehr
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kreisstraße PA 4
- 8.5.3. Schienenverkehr
Die Bahnlinie Vilshofen - Ortenburg wurde aufgelöst.
Ein Gleisanschluss besteht nicht.
- 8.5.4. Personennahverkehr
Es besteht eine öffentliche Buslinie.
- 8.6. Versorgung
- 8.6.1. Trink- und Brauchwasser
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Wassereigenversorgung sichergestellt.
Die Brauchwasserentnahme ist, soweit noch nicht geschehen, wasserrechtlich zu behandeln.
- 8.6.2. Löschwasser
Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz bedient.
Des Weiteren besteht unmittelbarer Zugang zu Wolfach und Wolfachkanal.
- 8.6.3. Elektroversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die E. ON AG,
sowie durch Eigenstromversorgung des Betriebs.
Es wird von der E.ON darauf hingewiesen, dass ein 20-kV-Kabel den überplanten Bereich kreuzt. Sollte bei späterer Bebauung eine Kabelverlegung notwendig werden, ist Abstimmung und Einigung zwischen Grundeigner und E.ON notwendig.

8.6.4. Gasversorgung
entfällt

8.6.5. Fernwärme
entfällt

8.6.6. Post- und Fernmeldeanlagen
Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

8.7. Entsorgung

8.7.1. Abwasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung ist im Trennsystem vorhanden bzw. vorzunehmen.

Erforderliche abwassertechnische Erschließungsmaßnahmen werden abschnittsweise im Zuge der Einzelbaugenehmigungen behandelt (den Empfehlungen wird entsprechend Rechnung getragen).

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt direkt zum Wolfachkanal.

8.7.2. Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt.

8.8. Grünflächen

Werden im integrierten Grünordnungsplan festgelegt.

8.9. Wasserwirtschaft

Die Ausweisung des Gewerbegebiets liegt im Spannungsfeld zwischen Standortsicherung des bestehenden Betriebes und dem Hochwasserschutz.

Die Standortsicherung des in den fünfziger Jahren angesiedelten Betriebes KASON mit Erhalt der Arbeitsplätze lässt sich nur in unmittelbarer Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Betriebsanlage realisieren. Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan trifft vorhabensbezogene Regelungen, die auf den bestehenden Betrieb abgestimmt sind und eine Nutzung der Erweiterungsfläche durch einen zusätzlichen Betrieb ausschließen.

Durch den ausgeführten „ökologischen Ausbau des Wolfachkanals“, an dem sich auch der Markt Ortenburg finanziell in nicht unerheblicher Höhe beteiligt hat, wurde unter anderem mehr Retentionsraum geschaffen, als durch die Ausweisung des Gewerbegebiets alleine notwendig war. Darüber hinaus wurde durch diese Maßnahme in naturschutzrechtlicher Hinsicht auch ein optimaler Ausgleich erbracht. Die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.01.2006 unter den laufenden Nummern 3 bis 9 aufgeführten Punkte sind durch den ökologischen Gewässerausbau erfüllt bzw. sind durch folgende Vorkehrungen zu ergänzen:

- Die Hochwasserfreilage (HQ 100) wird durch die Festlegung der Geländekote von mindestens 341,50 m ü. NN eingehalten. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren sind vom Bauherrn abschnittsweise im Zuge der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen. Vom Wasserwirtschaftsamtsamt wird dankenswerterweise die Hochwassersicherung der bestehenden Anlage überprüft und es werden gemeinsam mit dem Betrieb KASON Lösungsmöglichkeiten (z. B. Objektschutz, unterstromiger Ausbau der Wolfach mit Anpassung der Kreisstraße PA 4) zur Verbesserung der Hochwassersituation erarbeitet. In den textlichen Festsetzungen wird unter 0.4.6 aufgenommen, „Untergeschosse (Keller) sind auf Grund der Hochwasser- und Grundwasserverhältnisse nicht zulässig. Betriebsbedingt notwendige tiefere Bauteile sind geeignet zu erstellen“.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen und mit dem ökologischen Ausbau abgestimmten Uferstrandstreifen sind zuverlässig einzuhalten.
- Die besprochenen und beschriebenen Maßnahmen im Zuge der Auflassung des Hackmühlgrabens sind, soweit noch nicht geschehen, vom Betrieb umzusetzen.

8.10. Landwirtschaft und Wald

8.10.1. Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Belange werden durch die Gebietserschließung nicht einschneidend berührt, eine entsprechende notwendige Eingrünung ist vorgesehen.

8.10.2. Wald

entfällt

8.11. Umweltschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Stellungnahme des TÜV Bayern Sachsen vom 06.05.1993 erstellt.

Folgende schalltechnische Bedingungen sind zu erfüllen:

- Der Flächenbezogene Schalleistungspegel LW'' darf für die Teilfläche

	tagsüber	51	nachts	36	dB(A)/m ²
I	"	51	"	36	"
II	"	69	"	54	"
III	"	69	"	54	"
IV	"	61	"	46	"
V	"	61	"	46	"

nicht überschreiten.

- Die durch die Teilflächen I - V an den Immissionsorten verursachten Geräuschimmission müssen folgende Orientierungswertanteile einhalten:

Immissionsort	Teilfläche				
	I	II	III	IV	V
1	31,8	36,8	46,6	44,6	42,8
2	43,7	38,1	53,8	51,5	49,6
3	38,9	33,6	48,3	48,2	47,5
4	38,8	35,0	48,9	49,1	49,1
5	39,4	36,5	50,0	50,1	50,0

Die Werte für die Nachtzeit sind jeweils um 15 dB(A) niedriger.

8.12. Natur- und Landschaftsschutz

Als Ausgleichsmaßnahme wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Passau der ökologische Ausbau des Wolfachkanals zwischen Kreisstraße PA 4 und der Wehranlage bei Fl.-km 13,7 durchgeführt.

8.12.1. Grünordnung

Eine intensive Eingrünung des Betriebsgeländes wird im integrierten Grünordnungsplan festgelegt.

8.13. Aufschüttungen

Sind zur Hochwasserfreilegung des Betriebs erforderlich. Die geplanten Abstände zu Wolfach und Wolfachkanal sind zwingend einzuhalten.

8.14. Denkmalschutz

entfällt

9. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

9.1. Planungsziele

Der für den Markt Ortenburg bedeutende Betrieb "Kason" soll in seiner weiteren Entwicklung weit möglichst gefördert werden. Die in den 50-iger Jahren begonnene Betriebsansiedlung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans deshalb angemessen erweitert werden können.

9.2. Lösung der Planungsaufgabe

Bei der Verwirklichung der Planungsziele wird auf die bekannten fachlichen Gesichtspunkte abgewogen mit den Notwendigkeiten des Betriebs Rücksicht genommen, wobei durch diesen Bebauungsplan insbesondere der Hochwassersituation, der Grünordnung und der Immissionssituation abgestimmte Beachtung gegeben wird.

9.3. Inhalt des Bebauungsplanes

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

9.3.1. Bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

GEWERBEGEBIET nach § 8 BauNVO

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3

(Betriebstankstellen ausgenommen) und 4, sowie Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

GE: GRZ 0,8 GFZ 2,0 Traufhöhe 15 m, Silos 20 m

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

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Marktgemeinde keine unmittelbaren Kosten.

11. NACHFOLGELASTEN

Dem Markt Ortenburg entstehen durch die Verwirklichung des GE Hacklmühle voraussichtlich keine Folgekosten.

12. 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.

13. VERFAHRENSABLAUF

13.1. Aufstellung

Der Marktrat des Markts Ortenburgs hat am 30.03.93 beschlossen, einen Bebauungsplan für das GE Hacklmühle nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Markt Ortenburg hat den Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich am 05.04.93 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

13.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Februar/März 1995.

13.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Februar/März 1995.

13.4. Öffentliche Auslegung

13.4.1 Der Entwurf des Bebauungsplans vom 27.07.05 mit Begründung und Erläuterung wurde am 17.11.05 vom Marktgemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

13.4.2 Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB. vom 19.12.05 - 20.01.06 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

13.4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist bis 20.01.06 gesetzt.

1. Landratsamt Passau, SG 52-04 Immissionsschutz
Domplatz 11, 94032 Passau
2. Landratsamt Passau, SG 64 Naturschutz
Domplatz 11, 94032 Passau
3. Landratsamt Passau, SG 29-4622, Kreisstraßenverwaltung
Domplatz 11, 94032 Passau
4. Landratsamt Passau, Kreisbaumeister
Domplatz 11, 94032 Passau
5. Wasserwirtschaftsamt Passau
Dr.-Geiger-Weg 6, 94032 Passau
6. Straßenbauamt Passau
Am Schanzl 2, 94032 Passau
7. Amt für Landwirtschaft und Tierzucht
Innstr. 71, 94032 Passau, 2fach
8. E.ON Ostbayern
Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen
9. Kreisbrandrat Ascher
Domplatz 11, 94032 Passau
11. Abfallwirtschaftsgesellschaft Donau-Wald mbH
Schulstraße 8, 94532 Außernzell
12. Regierung von Niederbayern, Landesplanungsbehörde
Regierungsplatz 540, 84028 Landshut
13. Gewerbeaufsichtsamt Landshut
Postfach 2440, 84008 Landshut

13.5. Abwägung

- 13.5.1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:
- „Siehe Verfahrensakt“
- 13.5.2. Stellungnahmen ohne Einwände gingen während der öffentlichen Auslegung von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein:
- „Siehe Verfahrensakt“
- 13.5.3. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Marktrates des Marktes Ortenburg am 28.06.06 behandelt wurden: - „Siehe Verfahrensakt“
- 13.5.4. Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht.

13.6. Satzung

Beschluss Nr. 1 vom 28.06.06

Gemäß § 9, 10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S 2414), der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.98 (GVBl S 796) beschließt der Marktrat des Marktes Ortenburg den Bebauungsplan i. d. F. vom 31.05.06 als Satzung.

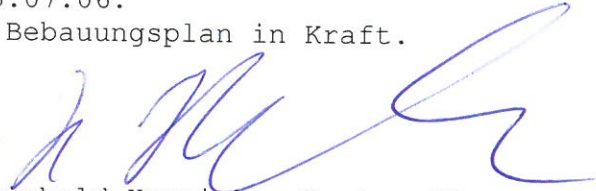
13.7. Inkrafttreten

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am 13.07.06.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Markt Ortenburg, den 12.07.06


Reinhold Hoenicka, Erster Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. 1 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0. 1. 1. Der gesamte Geltungsbereich ist als ein Betriebsgrundstück zu nutzen.

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 größere Abstände ergeben.

0. 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0. 4. 1. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.
In Anbetracht der sensiblen Baugebietslage ist eine qualifizierte Bauwerksplanung erforderlich. Es soll ein einheitliches Gestaltungskonzept für alle Bauteile einer Betriebsanlage eingehalten werden.
0. 4. 2. Bauwerklängsachsen bzw. Firstlinien sind in etwa parallel zur Talachse.
0. 4. 3. Die Dächer sind in der Regel geneigt auszubilden.
Der Anteil der Flachdachbereiche darf 2/3 der gesamten Dachflächen nicht übersteigen.
Die Dachflächen sind funktionsbezogen zu gliedern.
Dachgauben bzw. Dachaufsätze als gliedernde Elemente sind möglich.
Die Farbe der Dachdeckung soll hell und natürlich sein bzw. soll eine Dachbegrünung erfolgen.
0. 4. 4. Die Fassaden sind ebenso wie die Dächer zu gliedern und zu proportionieren.
Die farbliche Gestaltung soll mit dem Dach harmonieren, hell und natürlich sein und teilbegrünt werden.
0. 4. 5. Traufseitige Wandhöhen max. 15,0 m talseits ab natürlicher oder von der Behörde festgelegter Geländeoberfläche, Silos 20,0 m. Ausnahmen für funktionsbedingte Bauwerksteile sind nach Abstimmung mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde möglich.
0. 4. 6. Untergeschosse (Keller) sind auf Grund der Hochwasser- und Grundwasserverhältnisse nicht zulässig. Betriebsbedingt notwendige tiefere Bauteile sind geeignet zu Erstellen.
- ## 0. 5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
-

- 0. 5. 1. Sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, sie sind nach den Gestaltungsprinzipien der Hauptgebäude zu konzipieren.
- 0. 5. 2. Notwendiger Stauraum vor den Toren muss ebenfalls innerhalb der Baugrenzen liegen.

0. 6 EINFRIEDUNGEN

- 0. 6. 1. Einfriedungen sollen max. 2 m hoch sein und entweder als Maschendrahtzaun oder als Holzzaun (Koppel- oder Lattenzaun) ausgeführt und nach Möglichkeit beidseitig abgepflanzt werden.
- 0. 6. 2. Wenn es mit den betrieblichen Gegebenheiten vereinbart ist, soll auf Einzäunung verzichtet werden oder nur eine Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

0. 7 AUSSENWERBUNG

- 0. 7. 1. Werbeeinrichtungen sind zulässig an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.
- 0. 7. 2. Für die Werbeanlagen ist eine Genehmigung einzuholen.

0. 8 GRÜNORDNUNG

- 0. 8. 1. Öffentliche Verkehrsflächen
Im Bebauungsplan befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.
- 0. 8. 2. Öffentliche Grünflächen
Im Bebauungsplan befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.
- 0. 8. 3. Private Verkehrsflächen
Private Verkehrsflächen die nur wenig befahren werden, sowie Lagerflächen und Stellplätze sollen so weit wie möglich in wasserdurchlässiger Befestigung ausgeführt werden.
(Schotterrasen, ungebundene Decke auf Mineralbeton, Pflaster aus Natur- und Betonstein mit großen Fugen).

0. 8. 4. Private Bepflanzungsfreiflächen

0. 8. 4.1. Anlage Gestaltung:

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung bzw. Begrünung soll entsprechend der Lage des Bebauungsgebietes landschaftlich und standortgerecht ausgeführt werden.

0. 8. 4.2. Empfohlene Arten zur Bepflanzung:

a) Großkronige Bäume - H 14-16, 3-4xv

Fraxinus excelsior
Salix alba
Salix fragilis
Acer platanoides
Populus tremula

b) Kleinkronige Bäume - H 10-12, 2xv

Alnus glutinosa
Prunus padus
Acer campestre
Carpinus betulus

c) Heimische Sträucher - 2xv, 80-125

Corylus avellana
Cornus mas
Cornus alba
Salix caprea
Salix purpurea
Euonymus europaeus
Prunus serotina
Hippophae rhamnoides
Syringa vulgaris
Sambucus nigra
Sambucus racemosus
Lonicera tatarica
Lonicera xylosteum

Die Gehölzkulisse um die geplanten Bauwerke (Randkulisse) ist mindestens 4-reihig auszuführen.

0. 8. 4.3. Fassadenbegrünung:

Die Fassaden der geplanten Gebäude sind an den nach außen gerichteten Flächen zu begrünen.

Parthenocissus quinquefolia Engelmanni
Hedera helix
Clematis tangutica

0. 8. 5. Abgrabung und Aufschüttung

a) Aufschüttung:

Aufschüttungen sind zur Hochwassersicherung erforderlich.

Diese sind jedoch landschaftlich einzubinden und sollten eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Der ungehinderte Abfluss des Hochwassers muss entsprechend gewährleistet sein.

b) Abgrabung:

Erforderliche Geländekorrekturen in diesem Bereich müssen so angelegt werden, dass sie landschaftlich eingebunden sind und den Hochwasserabfluss gewährleisten. Abgrabungen sollen eine Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten.

0. 8. 6. Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, Dach- und Belagsflächen, ist ökologisch sinnvoll und umweltverträglich in den Wolfachkanal bzw. die Wolfach abzuleiten.

0. 8. 7. Bodenschutz

Auf Grund der bestehenden Hochwassergefahr ist darauf zu achten, dass

- a) offene Böden möglichst rasch und sicher wieder begrünt werden mit entsprechenden erosionssichernden Maßnahmen,
- b) Verkehrsflächen im Hochwasserbereich so angelegt werden, dass keine Erosionsgefahr besteht,
- c) Pflanzmaßnahmen so angelegt werden, dass kein Hochwasserrückstau bzw. ungehinderter Hochwasserablauf erfolgen kann.

0. 8. 8. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Angaben zu folgenden Punkten enthält:

- Geplante Abgrabung und Aufschüttung
- Befestigte Flächen und Belagsart
- Geplante Einfriedung (Lage und Art)
- Bepflanzungsmaßnahmen mit Angabe von Gehölzarten und -größen
- Maßnahmen zur Speicherung/Ableitung von Niederschlagswasser

0. 8. 9. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

0. 9 IMMISSIONSSCHUTZ

0. 9. 1. Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Stellungnahme des TÜV Bayern Sachsen vom 06.05.1993 erstellt. Folgende schalltechnische Bedingungen sind zu erfüllen:

- Der Flächenbezogene Schalleistungspegel LW'' darf für die Teilfläche

I	tagsüber	51	nachts	36	dB(A)/m ²
II	"	51	"	36	"
III	"	69	"	54	"
IV	"	69	"	54	"
V	"	61	"	46	"

nicht überschreiten.

- Die durch die Teilflächen I - V an den Immissionsorten verursachten Geräuschimmission müssen folgende Orientierungswertanteile einhalten:

Teilfläche

Immissions- ort	I	II	III	IV	V
1	31,8	36,8	46,6	44,6	42,8
2	43,7	38,1	53,8	51,5	49,6
3	38,9	33,6	48,3	48,2	47,5
4	38,8	35,0	48,9	49,1	49,1
5	39,4	36,5	50,0	50,1	50,0

Die Werte für die Nachtzeit sind jeweils um 15 dB(A) niedriger.

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.
Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

Im Genehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben kann vom Bauherrn der Nachweis gefordert werden, dass die Festsetzungen eingehalten sind.

0.10 DULDUNGSPFLICHTEN

0.10. 1. Leitungsrechte für Gemeinde:

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde die mit dem Grundeigner abgestimmt durch das Betriebsgrundstück führen, sind vom Grundeigner zu dulden.

0.10. 2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Öffentliche Pflanzungen im Anschluss an das Betriebsgrundstück und deren Auswirkungen sind vom Grundeigner zu dulden.

0.10. 3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

0.10. 4. „Es ist mit Bautätigkeiten wühlender Tiere (z. B. Biber) zu rechnen, insbesondere mit Fäll-, Fraß- und Wühltätigkeiten und dadurch bedingte Wasserstandsveränderungen bis hin zu Überschwemmungen. Der jeweilige Nutzer des Grundstückes hat diese und andere, mit der gewässernahen Auenlage zusammenhängende natürliche Prozesse hinzunehmen. An artenschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungsschwellen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind deutlich erhöhte Anforderungen zu stellen.“

- „Artenschutzrechtlich zulässige Vorsorge-, Hilfs- und Abwehrmaßnahmen gegen geschützte Tierarten sind vom Betroffenen selbst zu leisten.“
- „Ein erhöhter Aufwand bei der Herstellung der Eingrünung ist im Hinblick auf die Aktivitäten von Bibern absehbar und hinzunehmen.“

0.11 BRANDSCHUTZ

- 0.11. 1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen Par. 3 Abs. 5 DVBayBO vom 02.07.1982 (GVBl. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.
- 0.11. 2. Jeder Aufenthaltsbereich muss bei Gefahr auf 2 Wegen verlassen werden können. Liegt die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände, müssen entweder mindestens 2 voneinander unabhängige Treppenräume oder eine Sicherheitstreppe vorgesehen werden.
- 0.11. 3. Wasser wird durch Eigenversorgung bereitgestellt.
- 0.11. 4. Um weiteren Löschwasserbedarf abzudecken (bei Objekten mit erhöhter Brandlast evtl. notwendig), kann das Wasser des Wolfachkanals bzw. der Wolfach verwendet werden.
- 0.11. 5. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. DIN VDE 0132 ist zu beachten (siehe Anlage).
- 0.11. 6. Zur Sicherstellung der Feuermeldung sind Feuermeldestellen einzurichten. Die Entfernung zur nächstgelegenen Feuermeldestelle darf nicht größer als 1000 m sein. Als Feuermeldestellen können öffentliche und private Fernsprechstellen gelten, wenn sie als Feuermeldestellen gekennzeichnet und zu jeder Tages- und Nachtzeit benutzbar sind.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E

P L A N L I C H E N F E S T S E T Z U N G E N

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, ABS. 1 NR.1 BAUGB., §§ 1-11
BAUNVO)

1.3.1.



GEWERBEGEBIET nach § 8 BauNVO
Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3
(Betriebstankstellen ausgenommen)
und 4, sowie Abs. 3 BauNVO sind unzulässig



SCHALLEISTUNGSPEGELBERECHNUNGS-
TEILFLÄCHEN
(s. 0.9.1 der textl. Festsetzungen)

Immissionsrichtwert

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Stellung-
nahme des TÜV Bayern Sachsen vom 06.05.1993 erstellt.
Folgende schalltechnische Bedingungen sind zu erfüllen:

- Der flächenbezogene Schalleistungspegel LW" darf
für die Teilfläche

I	tagsüber	51	nachts	36	dB(A)/m ²
II	"	51	"	36	"
III	"	69	"	54	"
IV	"	69	"	54	"
V	"	61	"	46	"

nicht überschreiten.

- Die durch die Teilflächen I - V an den Immissionsorten
verursachten Geräuschemission müssen folgende
Orientierungswertanteile einhalten:

Teilfläche

Immissionsort	I	II	III	IV	V
1	31,8	36,8	46,6	44,6	42,8
2	43,7	38,1	53,8	51,5	49,6
3	38,9	33,6	48,3	48,2	47,5
4	38,8	35,0	48,9	49,1	49,1
5	39,4	36,5	50,0	50,1	50,0

Die Werte für die Nachtzeit sind jeweils um 15 dB(A) niedriger.

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.
Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, ABS. 1 NR. 1 BAUGB.,
§§ 6 UND 17 BAUNVO)

2.1. **GFZ 2,0**

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1, BAUNVO)

2.5. **BMZ 10,0**

BAUMASSENZAHL (§ 17 ABS. 1, BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB., §§ 22
UND 23 BAUNVO)

3.1. 

ABWEICHENDE BAUWEISE
Gebäude können länger als 50 m ausgeführt werden, der Grenzabstand ist durch die Abstandsfläche einzuhalten.

3.4. 

BAUGRENZE, GRENZE DES BEBAUTEN,
BZW. BEFESTIGTEN BEREICHES

3.5. 

GRENZE DES BEFESTIGTEN BEREICHES

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6
BAUGB.)

6.1. 

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

6.2. 

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

6.4. 

EINFahrTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4, 11
UND ABS. 6 BAUGB.)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG
VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.

(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 und ABS. 6 BAUGB.)



UMFORMSTATION

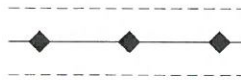


PUMPWERK

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND
HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 u. ABS. 6
BAUGB)

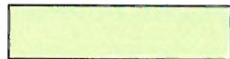
8.3.



20 KV FREILEITUNG

9. GRÜNFLÄCHEN

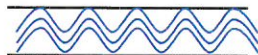
(§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 6,
§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS 6
BAUGB.)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
BEPFLANZUNG SIEHE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 ABS. 2 NR. 7 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 16, UND ABS. 6
BAUGB.)



WOLFACHKANAL, WOLFACH

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR

PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 5 ABS. 6, § 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
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)



VORHANDENE, ZU ERHALTENDE BÄUME UND GEHÖLZE



ZU PFLANZENDE BÄUME UND GEHÖLZE LT. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



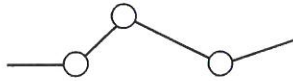
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB.)

- 15.13. 

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNGEN INNERHALB DES BAU-
GEBIETS
(§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E

P L A N L I C H E N H I N W E I S E



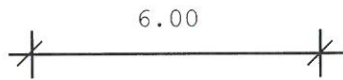
234

BESTEHENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSNUMMERN



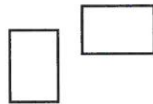
VORGESEHENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN



MASSANGABEN IN METER



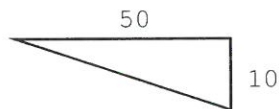
HÖHENLINIEN, 5 M - LINIEN
HERVORGEHOBEN



BESTEHENDE BEBAUUNG, WOHN- UND
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE



OBE N BÖSCHUNGEN
UNTE N



SICHTDREIECK

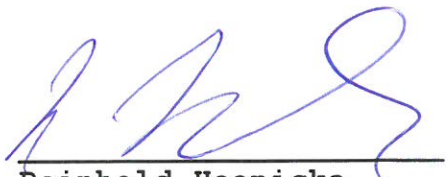
Aufgestellt: Vilshofen, den 31.05.06

Architekturbüro Ott
In Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott, Architekt BDA
Christine Ott, Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen

Planungsträger:
MARKT ORTENBURG
Am Stausee 1
94496 Ortenburg

Ortenburg, 12.07.2006




Reinhold Hoenicka
Erster Bürgermeister