



BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET MOOSHAM-NORD 2"

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

Verfahrensübersicht

1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
Der Marktgemeinderat Ortenburg hat in der Sitzung vom **21.10.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB**
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.12.2005** ortsüblich bekannt gemacht.
3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit dem sog. Scoping fand in der Zeit vom **22.03.2006** bis **21.04.2006** statt.
4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 21.10.2004 fand in der Zeit vom **24.04.2006** bis **27.04.2006** statt.
5. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat Ortenburg billigte den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2006 in der Sitzung vom **27.04.2006** und fasste gleichzeitig den Auslegungsbeschluss.
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB**
Die öffentliche Auslegung wurde am **14.06.2006** ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
7. **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2006 wurde mit Begründung in der Zeit vom **22.06.2006** bis **21.07.2006** öffentlich ausgelegt.
8. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB**
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.04.2006 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.
9. **Prüfung der Stellungnahmen – Abwägung durch den Marktgemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 - § 1 Abs. 7, § 1 a Abs. 3 BauGB**
Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Marktgemeinderat Ortenburg in der Sitzung vom **27.07.2006** geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen.
10. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
Der Marktgemeinderat Ortenburg hat mit Beschluss vom **27.07.2006** den Bebauungsplan i. d. F. vom 27.04.2006 als Satzung beschlossen.

Ortenburg, 28.07.2006



Reinhold Hoenicka
Erster Bürgermeister

11. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**
Der Satzungsbeschluss wurde am **06.09.2006** ortsüblich bekannt gemacht (*Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln*). Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im der Verwaltung des Marktes Ortenburg (*Verwaltungsgebäude I in Unteriglbach, Am Stausee 1 – Zimmer Nr. 1/Bauamt*) zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, 06.09.2006



Reinhold Hoenicka
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

- § 1 Bestandteile
- § 2 Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 3 Art der baulichen Nutzungen
- § 4 Maß der baulichen Nutzungen
- § 5 Bauweise
- § 6 überbaubare Grundstücksflächen
- § 7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- § 8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- § 9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- § 10 Öffentliche und private Grünflächen
- § 11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- § 13 Freiflächengestaltungsplan

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 14 Dächer
- § 15 Außenwände und Oberflächen
- § 16 Farb- und Fassadengestaltung
- § 17 Höhenlage der Gebäude
- § 18 Verkehrsflächen
- § 19 Geländegestaltung
- § 20 Einfriedungen
- § 21 Werbung

IV. Immissionsschutz

Plandarstellung

Lageplan M 1/1000

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moosham-Nord 2“ (Satzung)

Vom 27. JULI 2006

Aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) erlässt der Markt Ortenburg folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moosham-Nord 2“ wird als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 184/2 und 187 Teilfläche der Gemarkung Iglbach. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

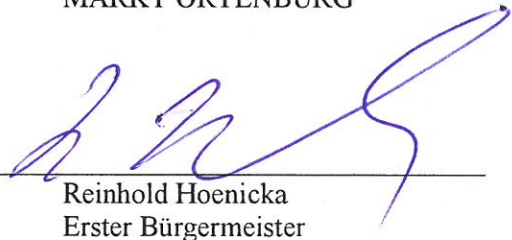
§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT ORTENBURG

Ortenburg, 28. JULI 2006




Reinhold Hoenicka
Erster Bürgermeister

B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan als GE bezeichneten Flächen werden als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nrn. 3 und 4 sowie Abs.3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

- (1) **GRZ** 0,5 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
- (2) **GFZ** 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- (3) **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (4) **Wh_{max}** nach Planeintrag
Die maximale Wandhöhe (nach Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO) wird bezogen auf das Niveau des Erdgeschosses festgesetzt.

**§ 5 Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Offene Bauweise

**§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Baugrenzen:
Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
Bauliche Anlagen sind mit den gesetzlichen seitlichen Grenzabständen gemäß BayBO zulässig.

§ 7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

überörtliche Hauptverkehrsstraße siehe Planeintrag
Die genaue Lage wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (frei Strecke) sind entlang der Bundes- und Staatsstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

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

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens 20 m
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens 10 m
----------------------------------	-----------------

bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens 5 m
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens 15 m
-------------------------------------------------	-----------------

bis zu Bäumen	mindestens 10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens 6 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsablagen abgeleitet werden.

§ 8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- (1) Garagen und Car-Ports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Materialwahl, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen. Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nicht in festgesetzten Pflanzenstreifen liegen.
- (2) Stellplatzschlüssel

Es gilt die IM Bek. 78/Art. 53 BayBO
(Es wird der jeweilige Mittelwert festgelegt)
- (3) Einfahrten sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig

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

Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln oder über Versickerungsmulden und -anlagen zu versickern, soweit der Untergrund dies zulässt.

Versickerungsanlagen und Teiche sind mit einem Überlauf an den vorhandenen Vorfluter anzuschließen.

Für den Bau von Versickerungsanlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Vor Durchführung dieser Maßnahme ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen

§ 10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünflächen: nicht vorhanden

(2) Private Grünflächen

die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

§ 11 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
Vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

§ 12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 200 qm Grundstücksfläche nach Artenliste 1, 2 oder 3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

(2) Zur Begrünung von Parkplätzen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Parkplatzbäume sind auf die nach (1) geforderte Gesamtzahl der Bäume anzurechnen.

(3) Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten.

Die Bepflanzung darf nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen

(4) Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

(5) Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

(6) Artenlisten

Artenliste 1

Pflanzqualität: H. 3xv.m.B., STU 20 – 25

Pflanzung nach Planeintrag

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Artenliste 2

Pflanzgröße: H. 2xv.o.B., STU 8 – 10

Pflanzabstand 11,0m x 11,0m

Für das Gebiet empfehlenswerte Obstsorten sind z.B.:
(s. auch Liste der Gartenfachberatung LRA Passau)

Apfelsorten:	Beutelsbacher Rambour Jakob Fischer Jakob Fischer Apfel aus Croncels Geflammter Kardinal Kaiser Alexander Roter Sternrenette Bitterfelder Sämling Großer Bohnapfel Kaiser Wilhelm
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Birnensorten:	Conference Salzburger (Mostbirne) Stuttgarter Gaißhirtle (Mostbirne)
---------------	----------------------------------------------------------------------------

Kirschen:	„Burlat“ (Frühkirsche)
-----------	------------------------

Walnuss

Artenliste 3

Pflanzqualität: 2xv.o.B., 60 - 100 cm

Pflanzabstand 1,50m x 1,50m

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(7) Nadelgehölze

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

(8) Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

(9) Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen

§ 13 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Moosham Nord“ wird auf der externen Fläche Flur 258/5 am Iglbach-Stausee in Unteriglbach eine Teilfläche mit 1.308,00qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Maßnahmen sind entsprechend dem Ökokontokonzept durchzuführen.

Auf die beiliegende Flächenbilanzierung, die verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist wird hingewiesen.

Die genannte Teilfläche aus Fl.Nr. 258/5 wird gem. §9 Abs.1a Satz 2 i. V. mit §1a BauGB dem Baugebiet „Gewerbegebiet Moosham-Nord 2“ zugeordnet.

§ 14 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 15 Dächer

- (1) Dachform, -neigung und Material

zulässig sind folgende Dachausbildungen:
Satteldach (SD) 5° - 10°

Hauptgebäudeachsen bzw. -fassaden sind parallel zu den eingezeichneten Firstlinien zu errichten.

Für geneigte Dachflächen sind folgende Deckungsmaterialien zulässig:
- Blecheindeckung (in Naturtönen)

- (2) Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.
Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.
Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

- (3) Dacheinschnitte sind unzulässig

- (4) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig.
Max. 2 Stück pro Dachseite.
Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

- (5) Kniestock

Bei 2 Vollgeschossen (II): max. 30 cm (OK Rohdecke - OK Pfette)

§ 16 Außenwände und Oberflächen

- (1) Außenwände sind so zu konstruieren, dass ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
- (2) Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
- auffallend unruhige (Zier-)Putze
 - Kunststoffverkleidungen
 - Ornament-Strukturgläser

- (4) Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Als Richtwert gilt:
1 Pflanze je 2 m Wandlänge
Für rankende und schlingende Pflanzen müssen entsprechende Kletterhilfen angebracht werden.

§ 17 Farb- und Fassadengestaltung

- (1) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- (2) Zu Gunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 18 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

Gewässer, Überschwemmungsgebiet:

Der Planungsbereich liegt am Rande des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wolfach (Gew. II. Ordnung). Beim größten bekannten Hochwasser vom 08.08.1968 (HHW) wurde eine Wasserspiegelhöhe von ca. 343,00 m ü. NN erreicht.

Der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes sowie die Hochwasserrückhaltung werden durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst. Zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage (HW₁₀₀) ist eine Geländekote von mind. 344,50 m ü. NN durch Auffüllung einzuhalten.

Alternativ zur Auffüllung ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (einschl. Kellerlichtschächte) auf eine Kote von mind. 344,50 m ü. NN zu legen.

§ 19 Verkehrsflächen

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) öffentliche Verkehrsflächen nach Planeintrag

- (3) private Verkehrsflächen nach Planeintrag
folgende Materialien sind zulässig:
- Wassergebundene Decke
 - Pflasterfläche
 - Kiesmastix
 - Asphalt

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden

zulässig sind:

- Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge
- Wassergebundene Decke
- Schotterrasen
- Rasengitterstein

Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.

§ 20 Geländegestaltung

- (1) Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur bei gelände- oder betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m haben und sind nach Möglichkeit einzugrünen.

- (2) Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 - 1,5.

Sie sind nach Möglichkeit weich zu modellieren und müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.

(Geländemodellierung).

§ 21 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke in Form von Metall- und Maschendrahtzäunen sind in einer Höhe bis 1,80 m zulässig.

Andere Materialien, massive Einfriedungen sowie die Ausbildung von gemauerten oder betonierten Sockelbereichen sind ausgeschlossen.

Entlang der Straßen sind Zäune mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, so dass die festgesetzten Baumreihen zwischen Straße und Einzäunung stehen.

Außerdem zulässig sind:

- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung

§ 22 Werbung

- a.) **Gestaltungsgrundsätze**
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.
- b.) **Zulässigkeit von Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur mit Zustimmung des Marktes Ortenburg angebracht werden.
- c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 63 BayBO '98.

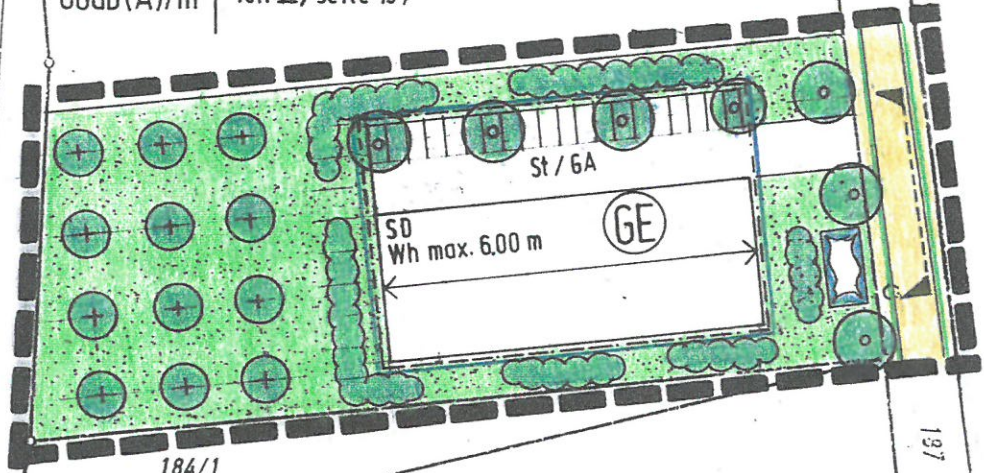
IV. Immissionsschutz

§ 23 Schallschutzmaßnahmen

Der höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel für dieses Gewerbegebiet ist auf die Planungswerte gemäß DIN-Norm 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, von tagsüber 60dB(A)/m² und in der Nacht von 60dB(A)/m² begrenzt.

ERWEITERUNG
GEWERBEGEBIET
MOOSHAM-NORD

GE	0	184
GRZ 0,50	GFZ 0,80	
WH 6,0m/II	SD 5°-10°	
LW" T/N 60dB(A)/m ²	(siehe Festsetzung, Teil IV, Seite 13)	



244/1

186

18

188

187

St 2119

187

185/2

185/1

185

184

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 **GE** Gewerbegebiete nach BauNVO § 8

2. Maß der baulichen Nutzung

2.2 **GFZ 0,8** zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

2.6 **GRZ 0,5** zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

2.7 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.8 **Wh 6,0m** max. Wandhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1  offene Bauweise

3.5  Baugrenze (blau)

3.6  Firstrichtung zwingend vorgeschrieben

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.4  Einfahrtsbereich

9. Grünflächen



private Grünfläche (grün mittel)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

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

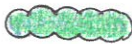
13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Bäume (grün hell) zu pflanzen gemäß Artenliste 1



Obstbaum-Hochstämme (grün hell) zu pflanzen gemäß Artenliste 2



Gehölzgruppen, 2-3 reihig (grün hell) zu pflanzen gemäß Artenliste 3

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

GA Garagen

15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

184 Flurstücksnummern

Zuordnung der Ausgleichsfläche gem. §9 Abs. 1a Satz1 BauGB

G R U N D L A G E N

- Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen.
- Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der bei der Erstellung des Bebauungsplanes jeweils gültigen Fassung der Bekanntmachung.
- Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21a und 23 BauNVO in der bei der Erstellung des Bebauungsplanes jeweils gültigen Fassung der Bekanntmachung.
- Die Bayerische Bauordnung in der bei der Erstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung der Bekanntmachung.
- die Planzeichenverordnung PlanVO in der bei der Erstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.