

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

ORTENBURG „GRIESBACHER-STRASSE-SÜD“

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg
Landkreis Passau

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 27.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 21.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am 27.07.2000 stattgefunden.

3. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.03 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

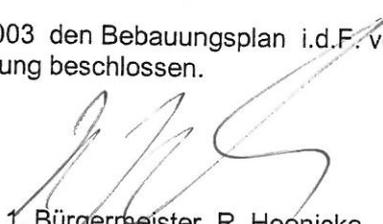
4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2003 wurde mit Begründung in der Zeit vom 30.05.2003 bis 30.06.2003 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.05.2003 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 24.07.2003 den Bebauungsplan i.d.F. vom 21.07.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 25. JULI 2003

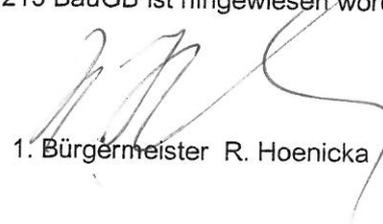

1. Bürgermeister R. Hoenicka

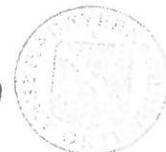


6. Inkrafttreten

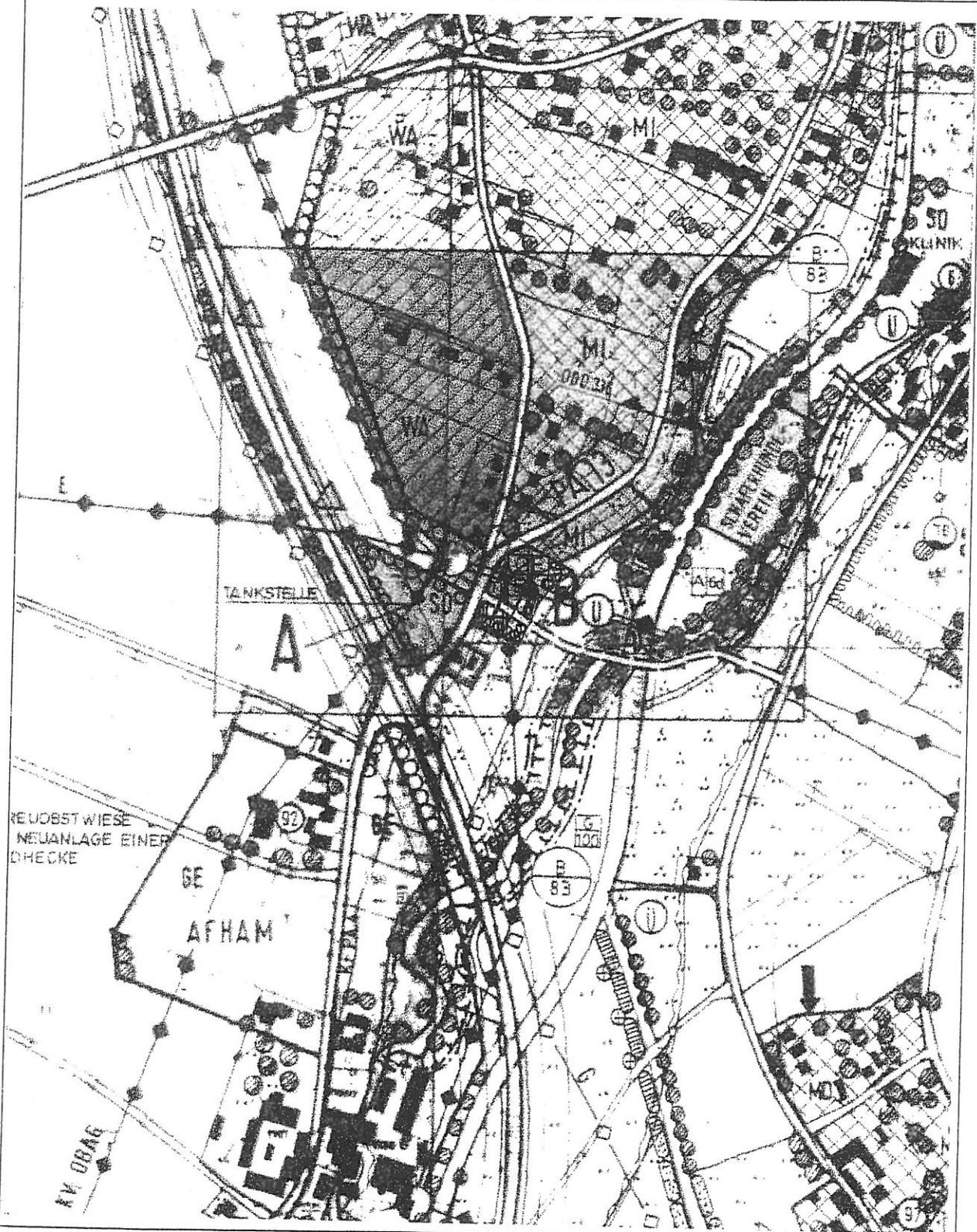
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 18. FEB. 2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr. 1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 18. FEB. 2004


1. Bürgermeister R. Hoenicka



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – FORTSCHREIBUNG



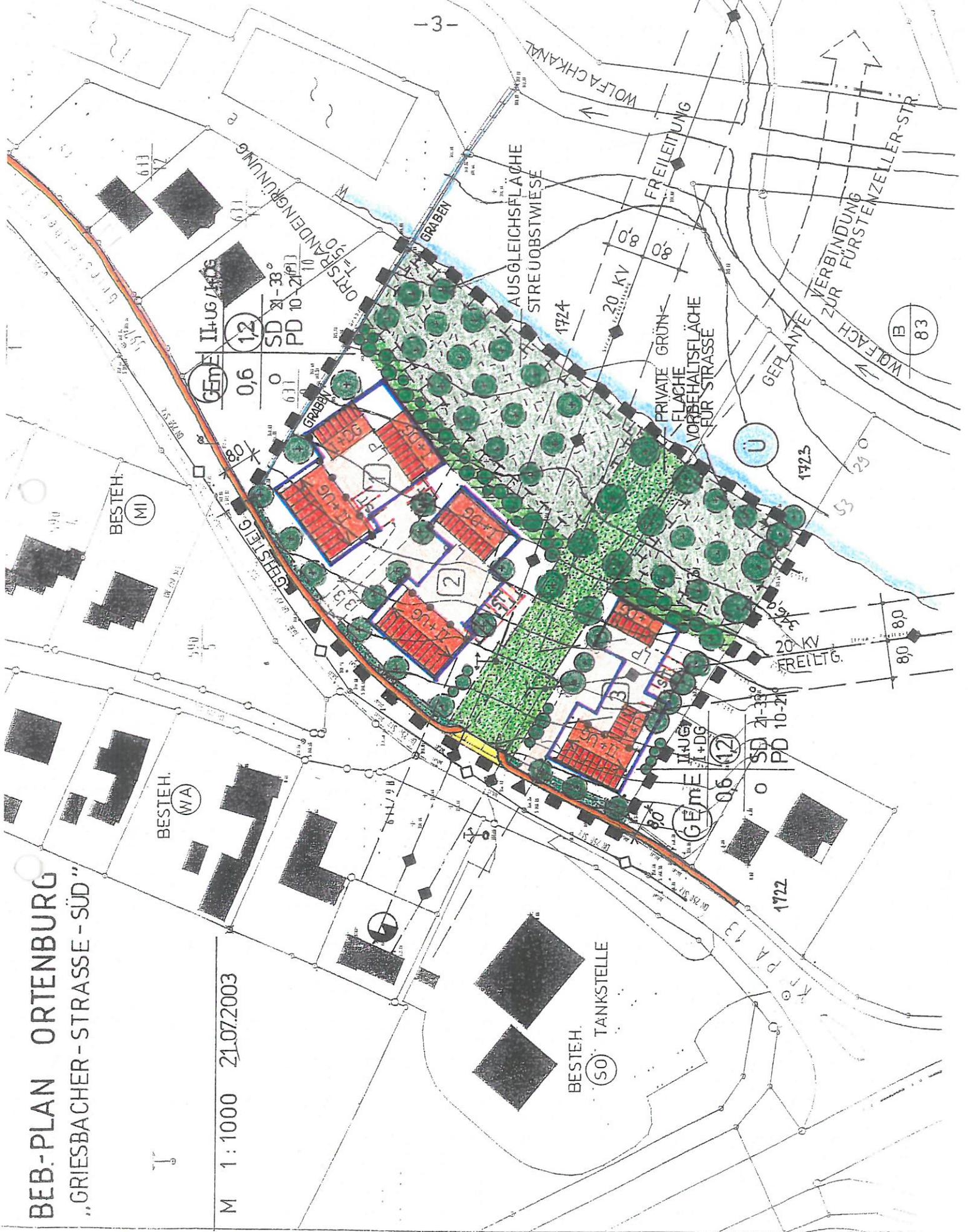
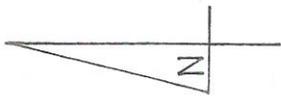
ORT: ORTENBURG – GRIESBACHER STRASSE

ÄNDERUNG: AUSWEISUNG EINES GE m. E.

M 1 : 5.000

BEB.-PLAN ORTENBURG „GRIESBACHER - STRASSE - SÜD“

M 1:1000 21.07.2003



PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 91 Bay.Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

diesen Bebauungsplan als Satzung

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan Ortenburg "**Griesbacher Straße-Süd**" der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 21.07.2003 ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ortenburg, 18. FEB. 2004

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Marktrates Ortenburg

durch ameres + diewald
architekturbüro

manddorf 22
94533 buchhofen
tel.09932/4662
fax.09932/4712

am reutacker 4
94474 vilshofen
tel. 08549/770
fax. 08549/8714

R. Hidenicka
1. Bürgermeister



PLANART : BEBAUUNGSPLAN (Endfertigung i.d.F. vom 21.07.03)

Entwurf i.d.F. vom 15.01.2003

Änderungsvermerke:

geändert Anlaß

21.07.03 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Planunterlagen: Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand: Okt. 2001

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,
Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
ORTENBURG "GRIESBACHER - STRASSE - SÜD"**

**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)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

1.3.1 GE mE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkung
es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.5 Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter sind im GE m.E. ausnahmsweise zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und §§ 8 und 9 Abs.3 Nr.1)
Es sind jedoch keine eigenständigen Wohngebäude zugelassen.
Die Zulässigkeit der Wohneinheiten ist nur in den festgesetzten abgegrenzten Nutzungszonen der Vordergebäude im OG bzw. DG gemäß Schnitt der beigefügten Anlage [**Anhang 1**] möglich.

1 WE max. zulässige Anzahl von Wohnungen (WE)

1.6 Stellplätze, Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen / Baulinien ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder in den extra bezeichneten Umgrenzungen für Stellplätze zulässig (§§ 12 - 15 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Schema der Nutzungsschablone

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

Ebenso gelten die getroffenen Nutzungsangaben [wie Wandhöhen, Nutzungszonen, Dachformen, Hochwasserschutz usw.] der beiliegenden Anlage [im **Anhang 1**] als **verbindliche Festsetzungen**.

Baugebiet (GEmE)	Zahl der Vollgeschoße (zB. II +UG)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)	Dachform (SD / PD) Satteldach / Pulldach Dachneigung (....°)

2.1 Geschoßflächenzahl: **1,2** oder GFZ 1,2 als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl: 0,6 oder GRZ 0,6 als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschoße: als Höchstmaß II + UG Vordergebäude an der Griesbacher Straße
bzw. I + DG für Rückgebäude

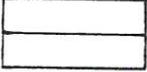
2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,50 m bzw. 5,50 m

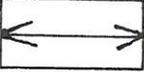
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Anschüttungen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

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

3.3 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2)

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

3.6.2  zwingende Firstrichtung

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

6.1  bestehende asphaltierte Straßen (ggfs.mit Bezeichnung)

 Gehsteig, Fußweg

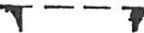
6.1.2  Straßen- und Gehwegbreite, (m)

6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs. 6 BauGB)

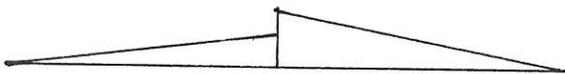
 private Zufahrten

 Ein-/Ausfahrt

 Einfahrtsbereich

Sichtdreiecke bei privaten Ausfahrten

sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80m Höhe freizuhalten, Tiefe 3,0m ab Fahrbahnrand und 70,0m beidseitige Länge



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Elektrizität (Umformerstation)

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

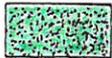
8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch

8.2  Abwasserleitung, unterirdisch

 Oberflurhydrant

 Straßenbeleuchtung

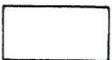
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen (restl. Böschungsbereich Kreisstraße)



private Grünflächen (Vorbehaltsfläche Verbindungsstraße)



sonstige private Grünflächen



private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung,
Als Ortsrandeingrünung ist entlang der Baugebietsgrenze eine Naturhecke auszuführen,
Art der Naturhecke: 2-3 reihige frei wachsende Hecke aus heimischen Wildgehölzen (Laubgehölze) der Ziffer II/5.3 mind. 5 m tief
Werden Zäune errichtet, so sind diese nur innerhalb - mit mind. 100 cm Grenzabstand - des Pflanzstreifens zulässig.
Im übrigen sind Grenzabstände von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Pflanzgebot nach § 178 BauGB:

Je Grundstück ist im Vorgartenbereich mind. 1 Baum je 100 m² bzw. mind. je 3 Stellplätze ein Hochstammbaum zu pflanzen.

Je Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. 1 Baum je 500 m² als Hochstamm zu pflanzen.
Zur Eingrünung der Betriebs- und Verwaltungsgebäude und zur Ortsrandeingrünung ist mit der Bauvorlage ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude eingeräumt.

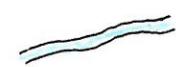
Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit Hinterpflanzung) mit einer **max. Höhe von 1,50 m**, ohne Sockelausbildung, oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Andere Materialien insbesondere massive Einfriedungen mit gemauerten oder betonierten Sockeln sind unzulässig.

Entlang der Griesbacher Straße sind die Zäune max. 0,80 m hoch und mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt anzuordnen (Sichtbehinderung).

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  Wasserflächen



Überschwemmungsgebiet

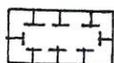
Durch die Errichtung der geplanten Anlagen am Rande des Überschwemmungsgebietes dürfen der Hochwasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes sowie die Hochwasser-Rückhaltung gegenüber des Ist-Zustandes nicht nachteiliger beeinflusst werden

HW₁₀₀=346,00 NN Zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage (HW₁₀₀) ist die Fußbodenoberkante EG (einschl. Kellerlichtschächte bei evtl. Unterkellerung) auf **mind. 346,00 über NN** zu legen.

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

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

13.1.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB



Ausgleichsfläche



Pflanzung Laubgehölze



Ansaat artenreiche Glatthaferwiese mit Biotopmischung RSM 8.1.1 mit Arten heimischer Herkunft
alternativ: Aufbringung von Heudrusch artenreicher Wiesen, Mahd 1-2 schüurig pro Jahr (Juni/September)
in Verbindung mit Obstbaumreihen



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



großkroniger Laubbaum 1.Ordnung



kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung



Sträucher



Zu erhaltende Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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



Stellplätze



Garagen (mit Einfahrt)

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.

Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

Für Betriebs- und Verwaltungsgebäude gelten die Richtzahlen der IM Bek. betr. Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO (MABl. Nr. 6/1978 S.181 vom 12.2.1978), wobei der jeweilige Mittelwert festgelegt wird und nach oben aufzurunden ist.

Der Stellplatzbedarf und –Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen und lageplanmäßig darzustellen. Die Lage und Art der Befestigung dieser Flächen ist ebenso im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 , § 16 Abs.5 BauNVO)

Bezeichnung: [V] nur Verwaltung (Büro, Sozialräume, Ausstellung) zulässig
[W] nur Wohnung zulässig
[P, L, G] nur Produktion, Lager und Garagen zulässig,

wobei die Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Nutzung auch geschoßweise festgesetzt ist [siehe schematische Geländeschnitte und Nutzungen im **Anhang-1**]

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Grundsätzlich sind alle verputzten Massivbauweisen oder Leichtbauweisen mit Holz- oder Metall-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.
Fensterlose Außenwände über 50 m² insbesondere bei Betriebsgebäuden sind mit einer Fassadenbegrünung mit entsprechenden Kletterhilfen zu versehen.

1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet an einem leichten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen Wandhöhen dominant in der freien Landschaft / Ortsrand wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben. Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Anschüttungen zulässig. Die Böschungen sind max. 1,50 m hoch mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.
Die Übergänge an das Urgelände an der Grundstücksgrenze sind weich zu modellieren.
Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei gelände- und betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig und sind einzugrünen.

Mit den geplanten Bauwerken und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Einleitung von Grund- und Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Verwaltungsgebäude [V = Büros, Ausstellung und Sozialräume] bei 3 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

Erdgeschoß, Obergeschoß, Untergeschoß (E + 1 + UG bzw. II + UG)

(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

(auch Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich)

Dachform:	Satteldach	Dachneigung:	21 - 33 °
bzw.	Pultdach	Dachneigung:	10 - 21 °
	zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig		
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot, grau und braun, nichtspiegelnde Blechdeckungen und Teil-Verglasungen		
Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß, mit max. zulässiger Höhe bis zur max. Wandhöhe [WH]		
Wandhöhe:	ab Geländeoberfläche bzw. OK Kreis-Straße max. 6,50 m bergseits (bei Pultdach an straßenseitiger Traufseite)		
Sockelhöhe	max. 50 cm [von OK Str. bis OKF EG (Fußboden) gemessen]		
Dachgauben:	als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 ° vordere Ansichtsfläche max. 2,50 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck bei Gebäudelänge unter 12,00 m Anordnung je Dachseite max. 3 Stck bei Gebäudelänge über 12,00 m		
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge ,nur einmal einseitig je Hauslänge, der Zwerggiebel darf max. 1,50m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten		
Dacheinschnitte:	Negativgauben sind unzulässig		

2.2 Betriebsgebäude [L,P,G = Produktion,Lager,Garagen] bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

Erdgeschoß und Dachgeschoß (E + DG bzw. I + DG)

(DG kann ein Vollgeschoß sein)

(auch nur EG als Halle mit nicht ausgebautem Dachraum möglich)

Dachform:	Satteldach,Bogendach oder Pultdach
Dachneigung:	21 - 33° bzw. 10 – 21 ° (> 8,0m Gebäudetiefe =>versetztes Pultdach)
Dachdeckung:	Pfannen und Blechdeckung wie vor
Kniestock:	zulässig bis max. Wandhöhe [WH]
Dachgauben:	bei Satteldach > 30 ° zulässig, bei Pultdach unzulässig
Wandhöhe:	ab Geländeoberfläche max. 5,50 m (talseitige Traufe, OK Aufschüttung = max. OKF EG)
Zwerggiebel:	zulässig wie vor
Dachverglasung:	als Satteloberlicht oder großflächige Schrägverglasung zulässig

3. Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen / Carports und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen mit den Betriebsgebäuden zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, evtl. **Grenzgaragen** oder Carports müssen jedoch giebelständig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Wandhöhe nicht über 3,00 m ab natürlicher oder fertiger Geländeoberfläche. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4,5) BayBO entsprechen.

Dachform:	Satteldach bzw. Pultdach , in der Dachneigung der Hauptgebäude
Wandhöhe:	nach den festgesetzten Höchstmaßen im Planeintrag

Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden.Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig (außer an Gebäuderückseite bei Hangbauweise im Untergeschoß).

4. Straßen, Zufahrten, Wege und Plätze

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließungsstraße lt. Planeintrag (Kr PA 13) ist vorhanden

Anbaubeschränkungen (Art. 23,24 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von normalerweise 15,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

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

Im vorliegenden Fall wird eine **Abstandsverringerung auf 8,00m** gestattet.

4.2 private Verkehrsflächen

Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG):

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

Das Baugebiet ist ausschließlich über die 2 geplanten Erschließungsstraßen an die Kreisstraße anzubinden. Stellplätze entlang der Kreisstraße sind ebenfalls nicht zugelassen.

Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1):

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Zufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße

3 m im Zuge der einmündenden Straße vom Fahrbahnrand der Kreisstraße

Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG) an Kreisstraße:

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

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

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße Abgeleitet werden.

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

Bodenversiegelung:

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

Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entsprechenden Pflasterbelägen aus Granit-, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Klinker (oder als wassergebundene Decke) auszuführen.

Nicht ständig befahrene Lagerplätze sind nur mit wassergebundener Decke oder mit Schotterrasen zu befestigen.

Die Größe und Art der Geländebefestigungen sind im Freiflächengestaltungsplan (mit rechnerischem Nachweis) darzustellen, wobei die gesamte **versiegelte Fläche** (incl. überbaute Gebäude, Stellplätze und Zufahrten) **max. 60 %** der Grundstücksfläche betragen darf.

5. Grünflächen

5.1 öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich als Wiese angelegt (Saatgut heimischer Herkunft).
(verbleibende Böschungen entlang der Kreisstraße PA 13)

Der benachbarte Bachlauf (Wolfach/Wolfachkanal) und sein Ufersaum sind zu erhalten und vor Einträgen und Befahren zu sichern. Insbesondere dürfen Boden, Baumaterial oder Betriebsstoffe nicht in den Bachlauf gelangen. Ebenso ist der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Entwässerungsgraben zu erhalten.

5.2 Private Grünflächen, Vorgärten und Ortsränder

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

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste zugelassen. Auch wildwachsende Arten sind wünschenswert.

Die öffentlichen Grünbereiche können an der Grenze zu privaten Grundstücken abgezaunt werden und müssen aber hinterpflanzt werden mit standortgerechten Pflanzen.

Zum **Planzgebot** nach § 178 BauGB wird auf Ziffer I / 9. verwiesen.

5.3 Angaben zur Bepflanzung

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes sind folgende bodenständige Bäume und Gehölze aus nachfolgender Liste anzuwenden:

B) private Grünflächen

1. Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung)

Hochstamm 3xv, m.B., STU 12-14

Stieleiche	quercus robur
Spitzahorn	acer platanoides
Winterlinde	tilia cordata
Berg-Ulme	ulmus glabra
Esche	fraxinus excelsior
Zitterpappel	populus tremula
Birke	betula verucosa
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Vogelkirsche	prunus avium
Schwarzerle	alnus glutinosa

2. Obstbäume robuste, heimische Sorten (siehe Liste beim Landratsamt Passau)
Hochstamm 2xv, o.B., STU 6-8

3. Sträucher Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m im Raster
Str. 2xv, o.B., 60-100

Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche/roter Hartriegel	cornus sanguinea
Feldahorn	acer campestre
Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulus
Gemeiner Schneeball	viburnum lantana
Weißdorn eingrifflich	crataegus monogyna
Weißdorn zweigrifflich	crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Sal-Weide	salix caprea
Faulbaum	rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	ribes nigrum
Hundsrose	rosa canina

zusätzlich können Ziersträucher (Flieder, Jasmin, Weigelie u.v.a.) gepflanzt werden, aber keine Nadelgehölze

5.4 Oberboden

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig.
Werbeanlagen über 1 m² sind genehmigungspflichtig.
Auf die Vorschriften des Art. 63 Abs.1 Nr.11 BayBO wird verwiesen.

7. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das e.on-Regionalzentrum zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitvorkehrungen 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 einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der e.on / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die vorh. 20 kV-El.-Freileitungen bleiben erhalten.

Die erforderlichen Schutzabstände sind von einer Bebauung freizuhalten.

Sind in den Freileitungsbereichen Bepflanzungen vorgesehen, so ist zu beachten, dass nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen Leiterseilen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Abstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muß von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

Sollten die eingetragenen Schutzabstände überschritten und damit unterbaut werden, ist dies in Absprache mit den Versorgungswerken zu regeln.

8. Immissionsschutz

Um die Ansiedlung oder auch spätere Erweiterungen von gewerblichen Anlagen zu ermöglichen, sind ausreichende Abstände zwischen den geplanten GE mE-Gebieten und den zu schützenden WA-Gebieten vorzusehen oder andere geeignete Maßnahmen (zB. gem. VDI 2718) durchzuführen. Nicht ausreichende Abstände können durch planungsrechtliche Festsetzungen (Nutzungsbeschränkungen) ausgeglichen werden.

Da die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, kann für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von L_w Tag = 60 dB für Gewerbegebiete ausgegangen werden (DIN 18005 T1).

L_w Tag = Tagwert (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

L_w Nacht = Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht festgesetzt, da Nachtbetrieb nicht zugelassen ist.

Aus Lärmschutzgründen sind deshalb gegenüber der nördlich gelegenen vorhandenen Bebauung WA die zulässigen Schallpegel aus dem Gewerbegebiet parzellenbezogen einzuhalten.

Den jeweiligen Teilflächen sind unterschiedliche, flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel zuzuordnen. Daraus resultieren die zulässigen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w (Tag / Nacht).

Unter Einhaltung der max. zulässigen Schalleistungspegel sind die im Beiblatt 1 DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte (Gewerbelärm) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) Tag einzuhalten.

Die Einhaltung der Werte ist vom Antragsteller mit der Bauvorlage durch ein schalltechnisches Gutachten gem. TA-Lärm bzw. VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) und VDI 2720 (Schallschutz durch Abschirmung im Freien) nachzuweisen.

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden "schalltechnischen Orientierungswerte" überschreiten.

Fenster in Büro-, Verwaltungs- und Wohnräumen und Betriebsgebäuden müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Wohn- und Schlafräume sind auf der Kr PA 13 abgewandten Seite anzuordnen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 und 8a BNatSchG)

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung werden nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen innerhalb des Baugebietes bereits ausgeglichen. Sonstige erforderliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden nicht erforderlich.

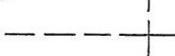
9.1 Als **Ausgleichsmaßnahmen** gemäß § 1a und § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden **im Geltungsbereich** des Bebauungsplanes festgesetzt:

9.1.1 Pflanzung von **3 Reihen Obstbäumen** im Anschluß an das geplante Baugebiet bis zum Rand des Überschwemmungsgebietes als Ergänzungslebensraum und Trittstein für Vögel. Es sind Obstbäume gem. Pflanzliste II / 5.3 B 2 zu verwenden.

9.1.2 Ansaat einer **Glatthaferwiese**, alternativ kann die Wiese auch durch Aufbringung aus Heudrusch aus artenreichen Wiesen der Gemeinde Ortenburg begrünt werden. Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr (ab Mitte Juni und Mitte September) zu mähen.

9.1.3 Entlang der östlichen Grenze der bebaubaren Flächen ist eine Hecke mit Sträuchern und Bäumen als Abschirmung und **Ortsrandeingrünung** zu pflanzen. Die Fläche ist gem. der Planzeichnung mit Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) gem. Pflanzliste II / 5.3 B 1-3 zu bepflanzen.

III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
1724	Flurstücksnummern
	Höhenlinien
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr)
	bestehende Wohngebäude und Nebengebäude

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141, ber. 1998 S. 137); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1 S. 2902) vom 17.12.1997 (BGBl. 1 S. 3108)

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3 S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

die Planzeichenverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86)

