

0.1. **BAUWEISE:**
 0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**
 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 1000 qm
 0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = ca. 650 qm

0.3. **GESTALTUNG DES GELÄNDES:**
 0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschnitten oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 0,75 m.

0.4. **FIRSTRICHTUNG:**
 0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.5. **EINFRIEDUNGEN:**
 0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
 Ausführung und Art: Straßenseitige Begrenzung **Holzlaten- und Hanichlzaun (senkrecht):** Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. **Pfeiler für Gartentüren und Tore** in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton, ohne störende Abdeckungen.
 Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
 Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,05 m
 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
Wachsende Zäune als Heckenpflanzung
 Max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände (Freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecke oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

0.6. **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:**
 0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei giebelseitiger Grenzbebauung wird die Dachneigung auf 25 - 32° festgesetzt. Traufhöhe nicht über 2,75 m.
 0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
 0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.
 0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.6.5. Die Stellplätze von Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügt Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke u.ä.).

0.7. **GEBÄUDE:**
 0.7.1. Dachform: bei I+D Satteldach 34 - 42°, ausnahmsweise ± 2° bei U+I Satteldach 28 - 36°
 Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot
 Dachgaupen: bei I+D zulässig, Giebel- oder Schleppegaupen, max. 2 Gaupen je Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 1,135 m x 1,25 m als stehende Gaupen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
 bei U+I unzulässig
 Kniestock: bei I+D max. 0,75 m, gemessen ab Rohdecke OK bis UK Pfette
 bei U+I nur konstruktiver Dachfuß bis 30 cm
 Sockelhöhe: a) über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 0,30 m
 b) zum Gartengrundstück hin max. 0,50 m ab fertigem Gelände
 Ortsgang: max. 0,40 m
 Traufe: max. 0,50 m
 Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkon oder Terrassenbereichen gehen, wenn sie durch durchgehende Holzstützen optisch gebunden werden.
 bei I+D talseitig nicht über 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
 bei U+I nicht über 6,20 m
 Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht überschreiten.
 Wandhöhe:
 bei I+D max. 0,75 m, gemessen ab Rohdecke OK bis UK Pfette
 bei U+I nur konstruktiver Dachfuß bis 30 cm
 Ortsgang: max. 0,40 m
 Traufe: max. 0,50 m
 Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkon oder Terrassenbereichen gehen, wenn sie durch durchgehende Holzstützen optisch gebunden werden.
 bei I+D talseitig nicht über 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
 bei U+I nicht über 6,20 m
 Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht überschreiten.

0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.)
 Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).

0.7.3. Alternative Energienutzung:
 Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

0.7.4. Veranden und Wintergärten sind in Form und Ausführung dem Wohngebäude anzupassen.

0.8. **GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN - INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN:**
 0.8.1. Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
 0.8.2. Die Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu begrünen. Zulässig sind in den einzelnen Bereichen nur folgende Gehölze:

0.8.2.1. **Einzelbäume**
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Betula pendula Sandbirke
 Fraxinus excelsior Esche
 Populus tremula Zitterpappel
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde

0.8.2.2. **Kleinbäume**
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche

0.8.2.3. **Sträucher**
 Coryllus avellana Haselnuß
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Rosa canina Hundrose
 Rosa multiflora Büschelrose
 Salix caprea Sal-Weide
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

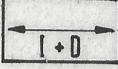
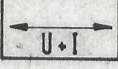
0.8.2.4. **Obstbäume**
 alle heimischen Obstbäume


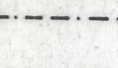
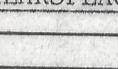
0.8.3. **Pflanzgrößen**
 Einzelbäume: Hochstämme mit STU 12/14 cm oder Stammbüsche mit 350-400 cm Höhe
 Kleinbäume: Hochstämme mit STU 8/10 cm oder Stammbüsche mit 300-350 cm Höhe
 Sträucher: 80 - 150 cm Höhe

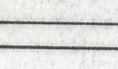
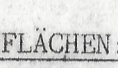
0.8.4. **Privates Grün**
 0.8.4.1. Je Einfamilienhausgrundstück ist zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ein Baum aus Punkt 0.8.2.1., 0.8.2.2. oder 0.8.2.4. zu pflanzen.
 0.8.4.2. Die Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.
 0.8.5. Dem Eingabeplan für die einzelnen Bauvorhaben ist ein Bepflanzungsplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen.
 0.9. **BELEUCHTUNGSMASTEN UND KABELVERTEILERSCHÄCHTE:**
 Notwendige Beleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden.

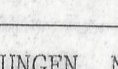
Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.



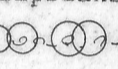
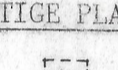
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 1.1. **WOHNBAUFLÄCHEN:**
 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 2.1. **ZAHLE DER VOLLGESCHOESSE:**
 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl Mittelstrich = Firstrichtung
 2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
 2.1.2.  als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoß (Hanghaus) bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Die Gebäude der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2. dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

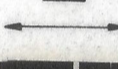
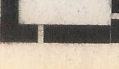
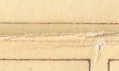
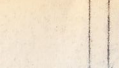
3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN:**
 3.1.  offen
 3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.3.  Baugrenze

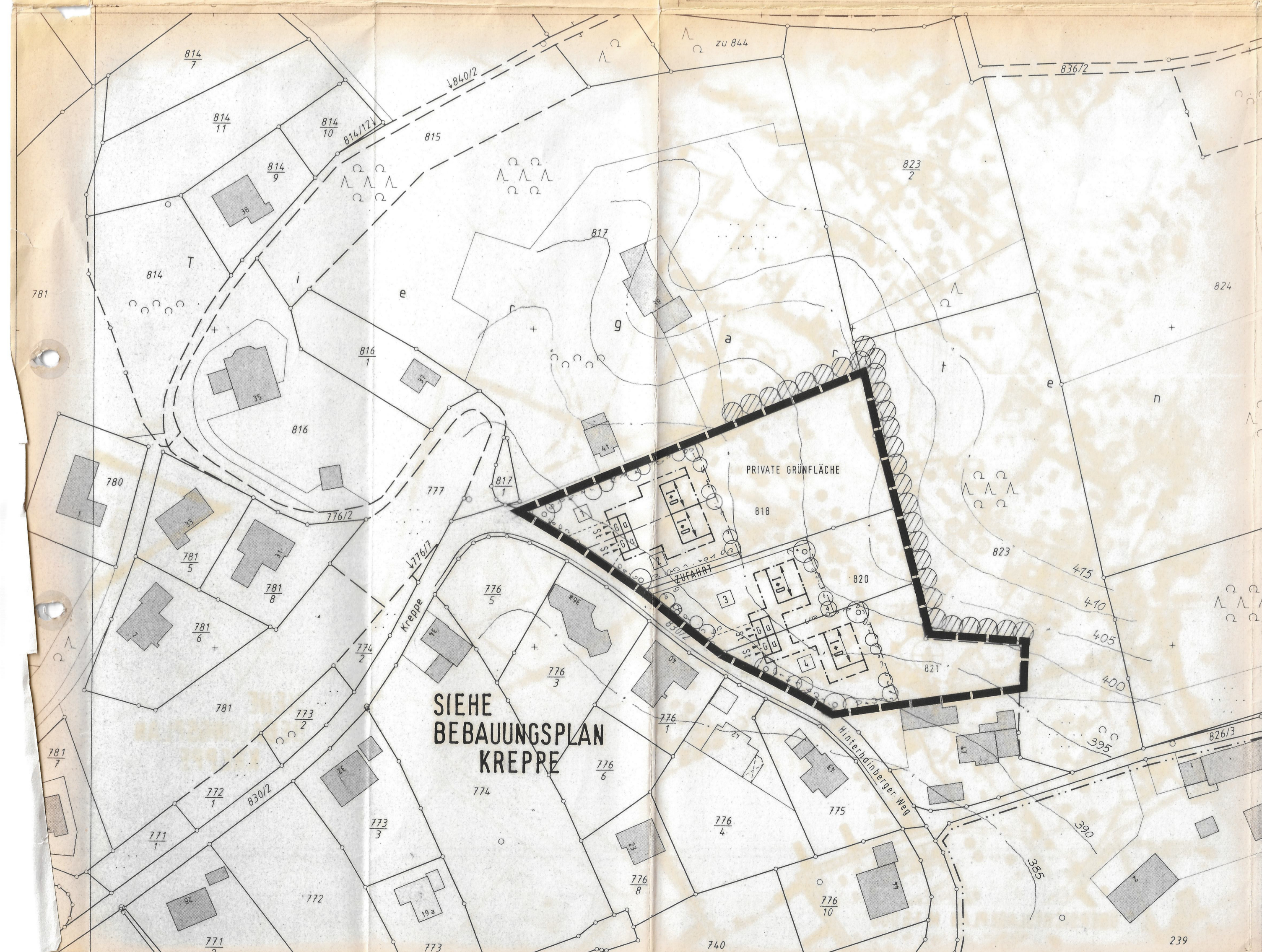
6. **VERKEHRSFLÄCHEN:**
 6.1.  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
 6.2.  Straßenbegrenzungslinie

9. **GRÜNFLÄCHEN:**
 9.1.  private Grünfläche

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT:**
 13.1. **Zu pflanzende Bäume**
 Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)
 Großbäume, Hochstamm
 Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)
 Kleinbäume

13.2. **Gehölzpflanzung**
 lockere, raumbildende Gehölzpflanzung

15. **SONSTIGE PLANZEICHEN:**
 15.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 15.3.  Firstrichtung
 15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes



NORD

MASSTAB
 BEBAUUNGSPLAN 1:1000
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

Planunterlagen
 Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahre 1981. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßstabgenauigkeit.
 Höhenschichten sind gemäß der amtlichen Baugrunderkundungskarte vom Maßstab 1:5000 auf dem Maßstab 1:1000 zwischen Höhenrichtlinien und Zeichnungsuntergrund zu entnehmen. Die Höhenrichtlinien sind durchgehende Linien. Die Höhenrichtlinien sind durchgehende Linien. Die Höhenrichtlinien sind durchgehende Linien.
 Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Geländekarte sowie der veränderten topographischen Einrichtungsgegenstände ist im Plan zu berücksichtigen.
 Untergund Aussagen und Planzeichen auf die unterirdischen Leitungen und die Bodenbeschaffenheit sind wie bei der amtlichen Karte nach der Zeichnung und Text abgelesen werden.
 Nachträgliche Übernahmen: Nachträgliche Übernahmen von Planungen und Geboten sind im Plan zu berücksichtigen.
 Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine schriftliche Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ 15.08.90
 GEPR
 GEAND AM ANLASS VON

KRITSCHEL
 Architektur- und Ingenieurbüro
 Gabelsbergerstr. 16
 8300 LANDSHUT
 Tel. 0871-61091
 ZEICHNUNGS-NR. 890-1835-012

BEBAUUNGSPLAN
 KREPRE
 DECKBLATT NR. 12

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

1. **Änderungsbeschluß:**
 Der Markt hat in der Sitzung vom 08.03.90 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 19.03.90 ortsüblich bekanntgemacht.
 Ortenburg, den 19.03.91

2. **Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**
 Die Bürgerbeteiligung wurde vom 06.06.90 bis 12.06.90 durchgeführt.
 Ortenburg, den 30.08.90

3. **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**
 Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 15.06.90 wurde mit Begründung in der Zeit vom 17.12.90 bis 25.01.91 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.11.90 ortsüblich bekanntgemacht.
 Ortenburg, den 19.03.91

4. **Beschluß über das Deckblatt nach § 10 BauGB**
 Der Markt beschließt das Deckblatt in der Fassung vom 15.06.90 als Satzung.
 Ortenburg, den 19.03.91

5. **Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB**
 Dem Landratsamt wurde das Deckblatt gemäß § 11 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom hat das Landratsamt bestätigt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wurde. Die Genehmigung erteilt.
 Passau, den 30.08.90

6. **Inkrafttreten des Deckblattes nach § 12 BauGB**
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 09.07.91 bekanntgemacht.
 Ortenburg, den 30.08.90