

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Geländeerschneidungen 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 gepflegten 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

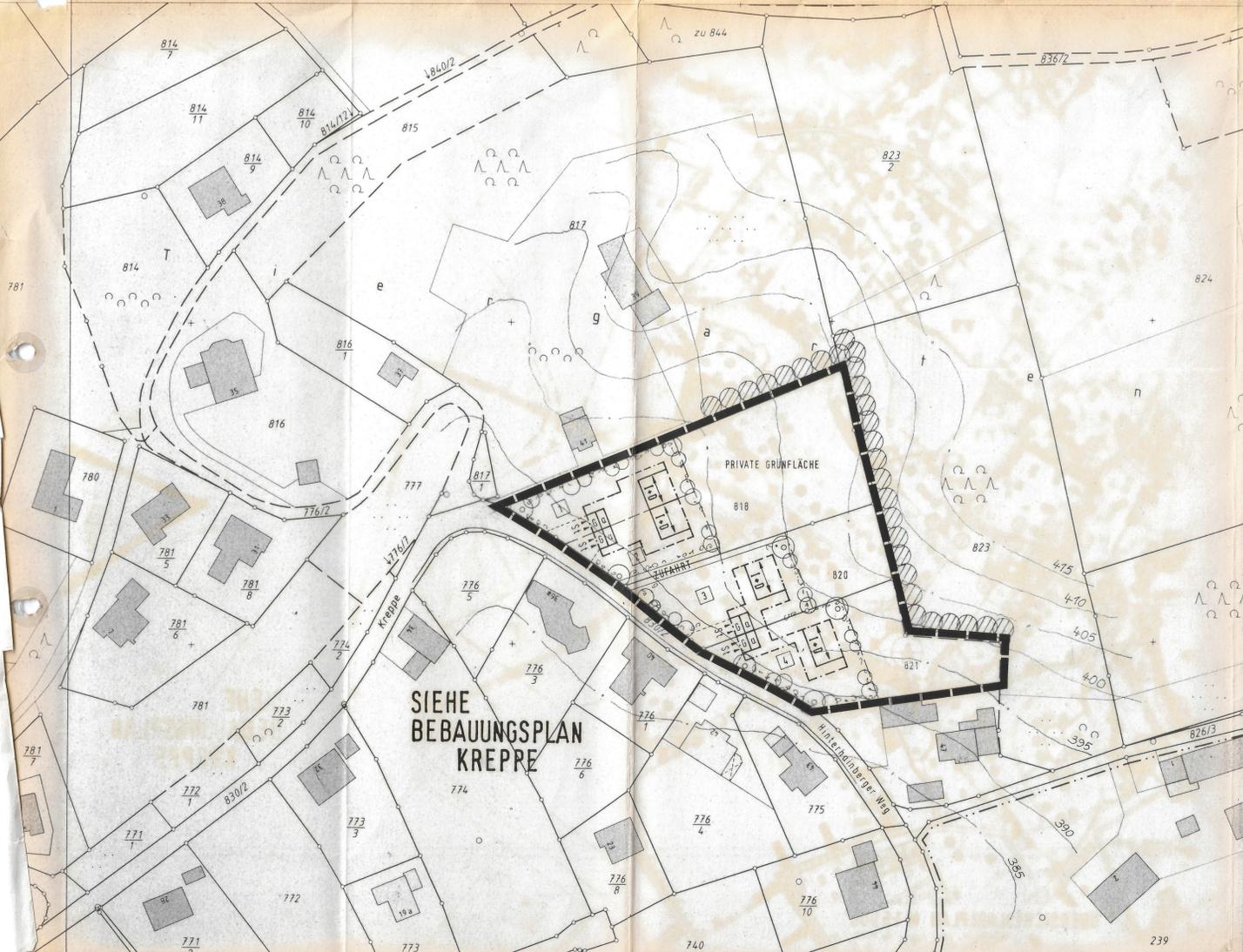
- 0.6.5. Die Stellplätze von Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke u.ä.).
- 0.7. **GEBÄUDE:**
0.7.1. Dachform: bei I+D Satteldach 34 - 42°, ausnahmsweise ± 2° bei U+I Satteldach 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:
Seitenverhältnis:
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:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Stammbüschle mit 350-400 cm Höhe
Kleinbäume: Hochstämme mit STU 8/10 cm oder Stammbüschle 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.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 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 ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG 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



SIEHE BEBAUUNGSPLAN KREPRE



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

Planunterlagen
Ämtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahre 1981. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßstabgenauigkeit.

Höhenschichtlinien entnommen aus der amtlichen Baugrunderhebungskarte vom Maßstab 1:5000 auf dem Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenbestimmung wurden in der amtlichen Karte für den Bereich der Baugrunderhebungskarte die Höhenpunkte der Höhenpunkte der Baugrunderhebungskarte verwendet.

Untergrund Aussagen und Prognosen auf der Grundlage der geologischen Karte und der geotechnischen Karte. Die Angaben sind als Richtlinie zu verstehen. Die Angaben sind als Richtlinie zu verstehen.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nicht amtliche Übernahmen sind die Angaben als Richtlinie zu verstehen. Die Angaben sind als Richtlinie zu verstehen.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine schriftliche Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ 15.05.90
GEPR
GEAND AM ANLASS VON

KRITSCHEL
Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstr. 16
8300 LANDSHUT
Tel. 0871-61091
ZEICHNUNGS-NR. B 90-1835-012

BEBAUUNGSPLAN KREPRE DECKBLATT NR. 12

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

1. Änderungsbeschluß:
Der Marktrat 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 30.06.90

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 15.05.90 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 30.11.90

4. Beschluß über das Deckblatt nach § 10 BauGB
Der Marktrat beschließt das Deckblatt in der Fassung vom 15.05.90 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

6. Inkrafttreten des Deckblattes nach § 12 BauGB
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 09.07.91 bekanntgemacht.
Ortenburg, den 30.06.91