

BEBAUUNGSPLAN SÖLDENAU - SCHIESSGARTEN

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

PLANART :

Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)

1. Aufstellungsbeschluß

Die Marktgemeinde Ortenburg hat in der Sitzung vom 11.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 20. März 1992



Hoerr du
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.02.1991 bis 14.02.1991 durchgeführt.

Ortenburg, den 20. März 1992



Hoerr du
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.1991 wurde mit Begründung in der Zeit vom 23.05.91 bis 25.06.91 öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den 20. März 1992



Hoerr du
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Die Marktgemeinde Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am 12.09.91 in der Fassung vom 16.03.91 als Satzung.

Ortenburg, den 20. März 1992



Hoerr du
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Passau, den 1. Dez. 1992

Hellinger
Verw.-Amtmann

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 1. Dez. 1992 ortsüblich durchgeführt.

Ortenburg, den 7. Dez. 1992



Hoerr du
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SÖLDENAU "SCHIEßGARTEN"

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

0.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schießgarten" des Marktes Ortenburg als Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO) bzw. als Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, ebenso werden Betriebe nach den Ziffern 6-8 des § 6 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

0.1.1 Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

0.1.2 Auch für den Bereich des Mischgebietes gilt die offene Bauweise.

0.1.3 Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 + 17 BauNVO)

0.2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1.2 bei Doppelhausgrundstücken 300 qm

0.2.1.3 bei Einzelhausgrundstücken 500 qm

0.2.2 Schema der Nutzungsschablone

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

Baugebiet (WA) (MI)
Zahl der Vollgeschoße (II)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschloßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)
Dachform (SD)

0.2.3 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als 2 nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

0.2.3.1 Zahl der Vollgeschoße:

Nachfolgende Gebäudetypen sind zulässig:

1. Fällt das Gelände weniger als 1,50 m an der Haustiefe:
 - a) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
 - b) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
 - c) nur Erdgeschoß
2. Fällt das Gelände mehr als 1,50 m an der Haustiefe:

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße bei Bauvorlage im Schnitt darzustellen ist.

Liegende Dachfenster (Einzelgröße max 1,5 m²) sind auf ein Minimum von höchstens 2 Stck. je Hauslänge zu beschränken. Unmittelbar nebeneinander angeordnete Dachgauben und Dachliegefenster sind nicht zulässig.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 12 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu max. 5 m Breite zulässig.

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freistehenden Einzel- und Doppelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1 : 1 ist jedoch nicht zulässig.

Dachkehlen sind zu vermeiden.

Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

Zwerchgiebel sind grundsätzlich nicht erlaubt. Sie sind ausnahmsweise zulässig, zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mitten im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mindestens so steil sein wie das Hauptdach. Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen, der Zwerchgiebel darf maximal 1,20 m aus der Hauptfassade hervortreten. Pro Dachfläche ist maximal ein Zwerchgiebel zulässig.

Fassadengliederung und Material

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen oder in Holzbauweise oder mit überlugter Holzschalung. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile sollen möglichst naturbelassen bzw. mit hellen Lasuren behandelt werden.

Andere Verkleidungsmaterialien als Holz sollten vermieden werden.

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und soweit möglich zu integrieren.

Antennen auffällig über Dach angebracht sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen bzw. Kabelanschluß sind wünschenswert.

0.2.3.2 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschoßen

1. Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 38°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette
Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Ortgang als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigung ab 35° vordere Fenstergröße max. 1,50 m² Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m Abstand unter First mind. 1,00 m Anordnung je Dachseite max. 2 Stck.
Dachgauben: zulässig bei Dachneigung ab 35°

2. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

(DG kann ein Vollgeschoß sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 40°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: zulässig bis max. 80 cm vom Rohfußboden bis OK Pfette, bei Haustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoß ist auch eine Kniestockhöhe von 1,20 m zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des Daches oder seitliche Anbauten, wie Garagen etc. ergeben
Dachgauben: zulässig bei Dachneigung ab 35°, jedoch nicht bei Dachüberstände
Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,50 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m

3. Nur Erdgeschoß

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
(DG kann ein VG sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 40°
Dachdeckung: ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm vom Rohfußboden bis OK Pfette
Dachgauben: zulässig bei DN ab 35°
Wandhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,70 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m

4. Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

(auch versetzte Wohngeschoße möglich)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 40°
Dachdeckung: ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm vom Rohfußboden bis OK Pfette
Dachgauben: zulässig bei DN ab 35°
Wandhöhe: talwärts max. 6,00 m
bergwärts max. 4,50 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m

0.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Traufhöhe nicht über 2,75 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Grenzgaragen mit Satteldach ist die Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (5) BayBO entsprechen.

Dachform Satteldach, Dachneigung 25° - 38°
Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann ein von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichender Standort für Garagen zugelassen werden, wenn der Bauwerber die dadurch entstehenden Mehrkosten trägt und überwiegende nachbarliche oder städtebauliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Fertigteil-Flachdachgaragen sind nur zulässig, wenn sie ein Satteldach erhalten.

0.4.1 Stellplätze

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern
Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen.

0.4.2 Wege und Plätze

Die verkehrsberuhigten befahrbaren Wohnstraßen im Angerbereich sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen.

Die Gehwegflächen sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton und soll in private Grünflächen einbezogen werden.

Fahrbahn asphaltiert mit Splitteinstreu oder Pflasterung wie unter 0.4.1 beschrieben.

Die Hausvorgärten sollen - auch wo nicht ausdrücklich gefordert, offen gehalten werden, nicht als bloße Abfolge von Hausvorplätzen und kein "Fleckerlteppich" unterschiedlichst gestalteter Einzelflächen sein.

Die Klarheit des Erscheinungsbildes der Wohnstraße muß gewahrt bleiben.

0.5 Einfriedungen

- 0.5.1 Zaunart: Holzzaun mit senkrechten Latten
und Höhe: ohne Sockel, mind. 1,20 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend als Abgrenzung zum Straßenzaun (außer bei offenen Vorgärten)

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,50 m

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 1,00 m über Straßenoberkante errichtet werden.
Eine Heckenhinterpflanzung höher als Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

senkrecht, horizontal oder schräg
 turbelassen oder mit hellem Lasuran-
 strich ohne deckenden Farbzusatz od.
 waagr. Bretterzaun, Zaunpfosten ca.
 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Zaun-
 feld vor Pfosten durchlaufend.
 Pfeiler aus Mauerwerk, Sichtbeton oder
 Granitstein sind nur beim Eingang zu-
 lässig max. 1,00 m breit und 0,40 m
 tief, nicht höher als Zaun, mit Ziegel-
 abdeckung.
 Unzulässig sind alle Arten von unver-
 putzten Betonfertigteil-Formsteinen.
 Die Pfeilerbreite darf bei der Unter-
 bringung von Müllbehältern soweit erfor-
 derlich überschritten werden.
 Eingangs- und Einfahrtstore sind der
 Zaunart in Material und Konstruktion
 anzupassen.

Ge
 ur
 19
 1.
 1.
 1.
 2.

0.6 Grünflächen

0.6.1 Öffentliche Grünflächen am Anger

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich als Wiese angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0.6.4

0.6.2 Private Grünflächen und Vorgärten

sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

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

Nadelbäume wie Fichte und Tanne sind möglichst auf den der Straße abgewandten Grundstücksbereich zu beschränken.

Die privaten Vorgärten an Wohnstraßen und Fußgängerwegen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind einheitlich als Rasenfläche gemischt mit Pflasterflächen und Pflanzungen zu gestalten; als Hausbäume sind möglichst auch Obstbäume zu verwenden.

Planzgebot:

Je Hausbreite ist mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage durch entspr. Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

3.
 3.
 3
 3
 3
 3

0.6.3

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:	
Roßkastanie:	aesculus hippocastanicum
Rotbuche:	fagus sylvatica
Stieleiche:	quercus robur
Spitzahorn:	acer platanoides
Winterlinde:	tilia cordata
Sommerlinde:	tilia platyphyllos
Zitterpappel:	populus tremula
Ulme:	ulmus carpinifolia
Birke:	betula verucosa
Kiefer:	pinus silvestris
Fichte:	picea excelsa
Lärche:	larix decidua
Obstbäume	

Weiter wird empfohlen, einen Baum je 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Aber mind. 3 St. je Grundstück.

Gehölze:	
Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche	cornus sanguinea
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre
Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulum
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:	
Lebensbaum	thuja (Alle Arten)
Scheinzypresse	chamaecyparis (Alle Arten)
Blaufichte	picea pungens glauca
Trauerweide	salix alba tristis
Trauerbirke	betula verucosa tristis
Blutbuche	fagus sylvatica atropunica

Entlang der Straße zum Bräukeller sollen Alleebäume als Hochstamm mind. 3,50 m hoch gepflanzt werden. Die Stellplätze sind untereinander durch Grünstreifen und Bepflanzung abzuschirmen und zu unterteilen.

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV81 vom 30. Juli 1981 BGBl. I S. 833)

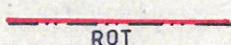
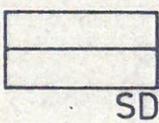
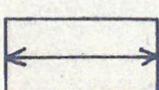
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs.1-3 BauNVO)
 1.2.2 MI = Mischgebiet (§ 6 Abs.1-3 BauNVO)

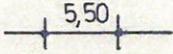
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 und 17, 19 und 20 BauNVO)

-  Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
 GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgeb. Dachgeschoß (Dachgeschoß darf auch Vollgeschoß sein)
 GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- Zulässig: 1 Vollgeschoß = Erdgeschoß
 GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
- Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
 GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

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

- 3.1  offene Bauweise
- 3.1.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3  Baulinie
- 3.4  Baugrenze
- 3.6.2  Satteldach ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung
- 3.6.5  Zwingende Firstrichtung
 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

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

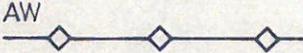
- 6.1  Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel)
- 6.1.1  Wohnweg und Wirtschaftswege
- 6.1.2  Straßenbreite, Gehwegbreite (m)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Umformerstation

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

- 8.1  Abwasserleitung
- 8.2  20 KV Freileitung oberirdisch mit Sicherheitsstreifen beiderseits der Achse in (m)
-  Oberflurhydrant

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen / offene Vorgärten die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen

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

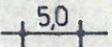
- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 13.2.1  Zu pflanzende standortgerechte Bäume und

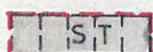


Sträucher

15. Sonstige Planzeichen:

15.2  Mindesttiefe 5,00 m

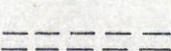
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Caragen mit Einfahrt

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

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

15.13  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

66/8

Flurstücksnummern



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

STR. A'

Straßenbezeichnung



Grundstücksnummerierung



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude