

DECKBLATT NR. 3
BEBAUUNGSPLAN = ÄNDERUNG
SÖLDENAU
MARKT ORTENBURG

Rechtskräftiges Deckblatt

1. Änderungsbeschuß

Die Marktgemeinde Ortenburg hat in der Sitzung vom 19. 10. 95 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 20. 10. 95 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 13. 03. 96

A. Hoernicka
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23. 10. 95 wurde mit Begründung in der Zeit vom 03. 11. 95 bis 04. 12. 95 öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den 13. 03. 96

A. Hoernicka
1. Bürgermeister

3. Beschluß über die Bebauungsplanänderung nach § 10 BauGB

Die Marktgemeinde Ortenburg beschließt die Bebauungsplanänderung am 18. 01. 96 in der Fassung vom 18. 12. 95 als Satzung.

Ortenburg, den 13. 03. 96

A. Hoernicka
1. Bürgermeister

4. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB

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

Ortenburg 13. 03. 96

A. Hoernicka
1. Bürgermeister

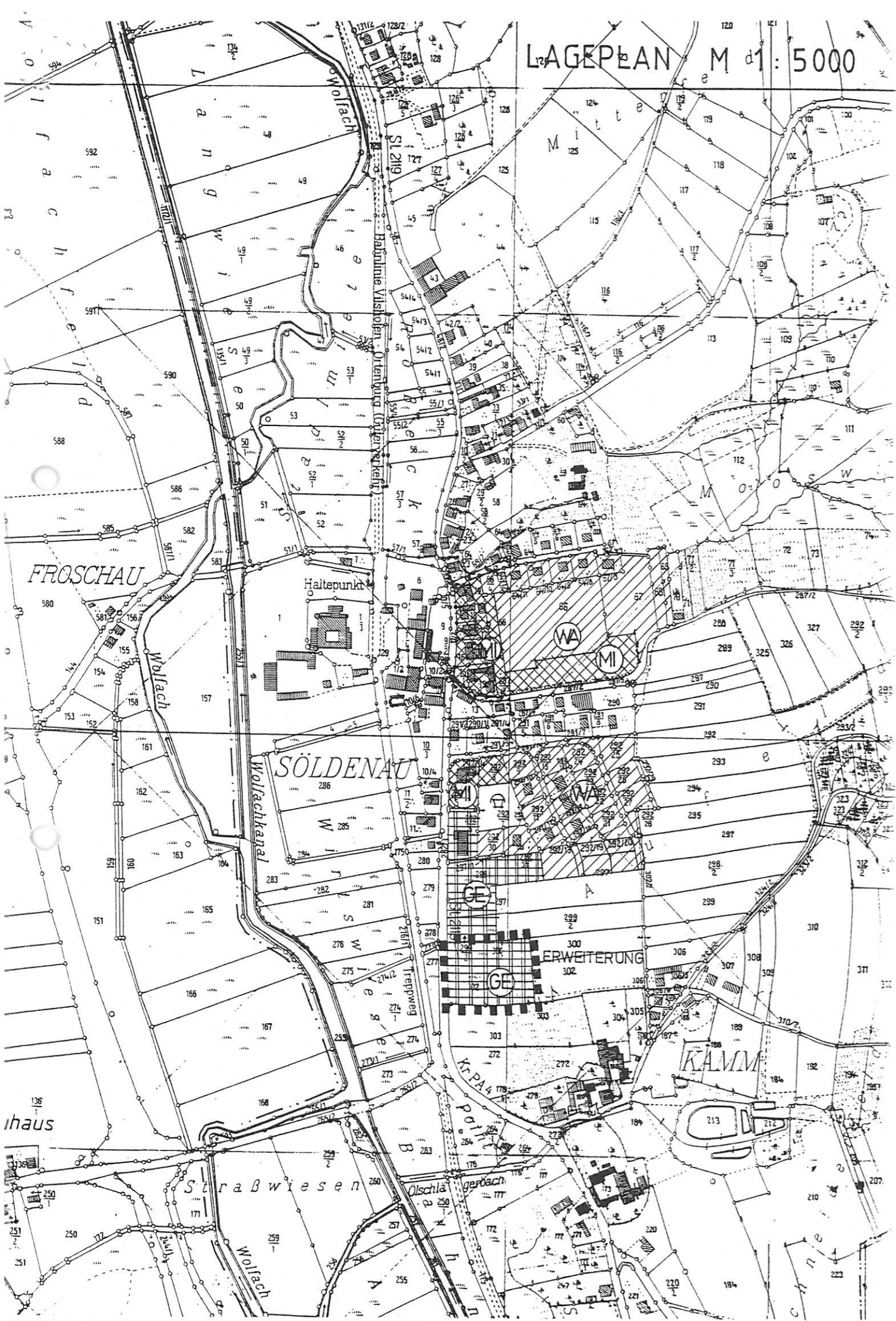
5. Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung nach § 12 BauGB

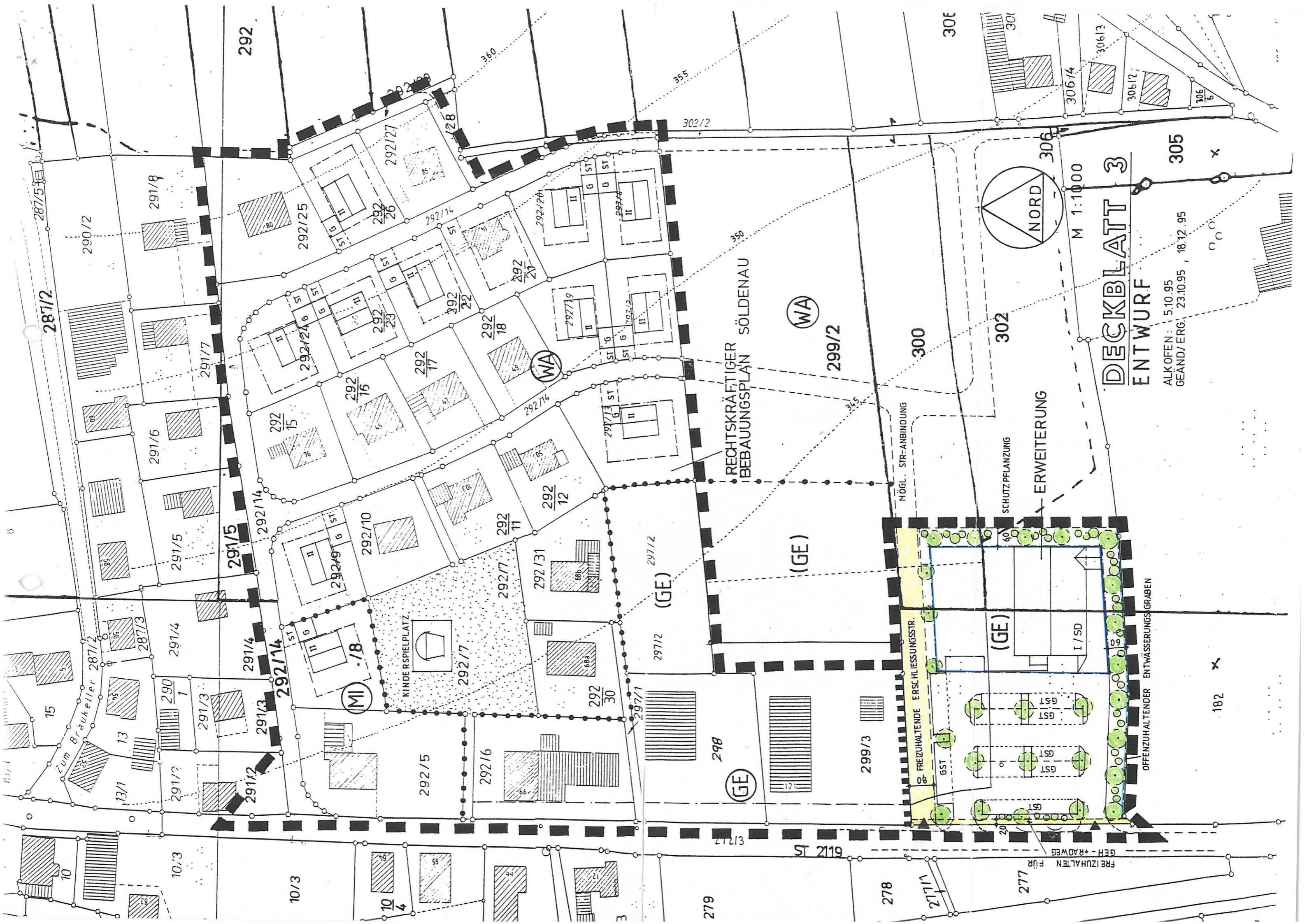
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 13. 03. 96 ortsüblich durchgeführt.

Ortenburg, den 13. 03. 96

A. Hoernicka
1. Bürgermeister

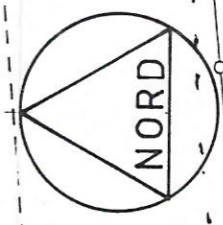
LAGEPLAN M 1:5000





DECKBLATT 3
ENTWURF

ALKOFEN : 5.10.95
 GEAND/ERG: 23.10.95 , 18.12.95



M 1:1000

RECHTSKRÄFTIGER
 BEBAUUNGSPLAN SÖLDENAU

(WA)

(GE)

ERWEITERUNG

SCHUTZPFLANZUNG

MÖGL. STR.-ANBINDUNG

OFFENZUHALTER ENTWÄSSERUNGS GRABEN

ERWEITERUNG
 ERSCHEINUNG

RECHTSGEBUNG FÜR
 GEH-+RADWEG

ST 2119

277

278

279

298

299/3

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

297/12

Textliche und planliche Festsetzungen und zeichnerische Hinweise
gem. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).

Die textlichen und planlichen Festsetzungen sowie die zeichnerischen
Hinweise der Neufassung des Bebauungsplanes "Söldenau" (Satzungsbeschluß
vom 14.05.1987) gelten vollinhaltlich auch für die im Deckblatt Nr.3
dargestellte Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes.

Darüberhinaus wird ergänzend festgesetzt:

1. Textliche Festsetzungen

zu 0.3.1 Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung bei GE -
beim Flachdach sind auch extensiv oder intensiv
begrünte Ausbildungen eines Gründaches zugelassen.
Entsprechende Brandschutzvorschriften bei längeren
Dürreperioden sind zu beachten.

zu 0.5.1 Zaunarten im GE

c) es sind auch Stabgitterzäune aus verz. oder beschichteten
Stählen zugelassen

Beim Übergang zur freien Landschaft sollte überwiegend auf
eine Einzäunung verzichtet werden, sofern es der Betriebsab-
lauf zuläßt und aus sonstigen Sicherheitsbestimmungen nicht
erforderlich ist.

Dies gilt vor allem für die evtl. anzulegenden Stellflächen
des ruhenden Verkehrs.

Gegebenenfalls sollte die Einzäunung innerhalb des Pflanzen-
streifens der Schutzbepflanzung gelegt werden.

zu 0.6.1 Grünflächen im GE

als Abgrenzung zur freien Landschaft ist mindestens ein Streifen
6,0 m als Schutzpflanzung anzulegen.

0.6.4 Entsiegelung der Verkehrsflächen im GE

Um einer Versiegelung auf den Verkehrsflächen entgegenzuwirken,
sind möglichst gut wasseraufnehmende bzw. wasserdurchlässige
Baustoffe zu verwenden (z.B. "Öko"-Betonverbundpflastersteine)

0.6.4 Besonders die Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind mit
Schotterrasen oder Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster auszu-
bilden unter Berücksichtigung der Unfallverhütungsvorschriften
und Arbeitsstättenrichtlinien.

II. Planliche Festsetzungen


zu 1.2 Art der baulichen Nutzung

GE  Gewerbefläche: Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO Abs. 1-3)

(GE) eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem
nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig
sind

zu 3.4  Baugrenze

6.4  Einfahrt

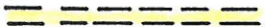
zu 9.10  neu anzulegende Schutzpflanzung (mind. 6,0 m
breit) vgl. 0.6.1


 neu anzupflanzende standortgerechte Bäume


neu: 15. Besondere Planzeichen


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

 Pkw-Stellplätze

15.5  Freizuhalten Flächen

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

15.13.2  Grenze zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und der beabsichtigten Erweiterung

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

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen
Kartenstand: Juni 1995
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet.

Höhenschichtlinien:
vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom M 1:5000 auf den M 1:1000.. Zwischenhöhen-schichtlinien sind zeichnerisch interpoliert.
Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 Teil I Nr. 3 S. 132).

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1994 (GVBl. S.251).

die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991).

Bearbeitungsvermerk:

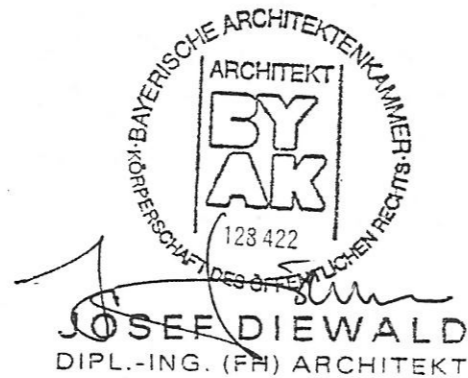
Die Ausfertigung erfolgte

durch

Architekturbüro
Ameres + Diewald
Am Reutacker 4
94474 Vilshofen
Tel.: 08549/770
Fax.: 08549/8714

Alkofen, den 05.10.1995

Planart: E N T W U R F



Änderungsvermerke:

geändert am	Anlaß
23.10.1995	Anregungen und Auflagen des Gemeinderates beim Aufstellungsbeschluß Freizuhaltende Flächen für 6,0 m breite Erschließungsstraße; 2,0 m breiten Geh- und Radweg; offenzuhaltender Entwässerungsgraben
18.12.1995	Behandlung Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung 8,0 m breite freizuhaltende Fläche für Erschließungsstraße Darstellung der möglichen späteren Straßenanbindung 6,0 m Mindestbreite der Schutzpflanzung und Randeingrünung

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES

"SÖLDENAU"

DECKBLATT NR. 3

MARKT ORTENBURG

LANDKREIS PASSAU

AUFGESTELLT:

ALKOFEN, DEN 05.10.1995

ARCHITEKTURBÜRO
AMERES + DIEWALD
AM REUTACKER 4
94474 VILSHOFEN

TEL. 08549/770
FAX. 08549/8714

1. Anlaß zur Änderung

In der rechtskräftigen Bebauungsplan-Neufassung "Söldenau" mit Satzungsbeschluß vom 14.05.1987 sind keine gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden.

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ortenburg sind jedoch weitere Gewerbeflächen im südlichen Anschluß zu den ausgewiesenen Gewerbeflächen des bestehenden Bebauungsplanes bereits eingeplant.

Ein Bauwerber beabsichtigt in diesem Bereich ein Geschäftshaus als Lebensmittelmarkt (ca. 600 m² Verkaufsfläche) zu errichten.

Da die Bauflächen außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes zu liegen kommen, ist der bestehende Bebauungsplan zu erweitern.

Die gewerblichen Bauflächen werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die beabsichtigte Baumaßnahme doch von erheblichem Gewicht ist und die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung erforderlich.

2. Städtebauliche Situation

Nördlich des beabsichtigten Bauvorhabens (Lebensmittelmarkt auf FINr. 302) besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, bei dem entlang der Staatsstraße St 2119 bereits in größerem Umfang Gewerbegebiete ausgewiesen sind. Durch diese Lagesituation bietet sich eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen nach Süden optimal an, noch dazu wo diese Bauflächen direkt von der westlichen Staatsstraße aus erschlossen werden können.

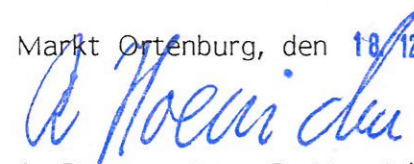
Die ständig wachsenden Wohnbaugebiete (z.B. "Schießgarten" und "Vilshofener Straße") begründen eine Versorgung durch den beabsichtigten Lebensmittelmarkt, der hier zentral zu liegen kommen würde.

3. Festsetzungen

Die planlichen und textlichen Festsetzungen mit den begleitenden grünordnerischen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Söldenau"-Neufassung gelten auch vollinhaltlich für den Geltungsbereich der Erweiterung gemäß Deckblatt Nr. 3

Da es sich beim beabsichtigten Bauvorhaben um einen nicht störenden Lebensmittelmarkt handelt, der abends und am Wochenende nicht geöffnet ist, kann hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, das auch auf evtl. später angrenzende Bauflächen eines allgemeinen Wohngebietes, wie es der Flächennutzungsplan östlich ausweist, sich nicht negativ auswirken wird.

Markt Ortenburg, den 18.12.95

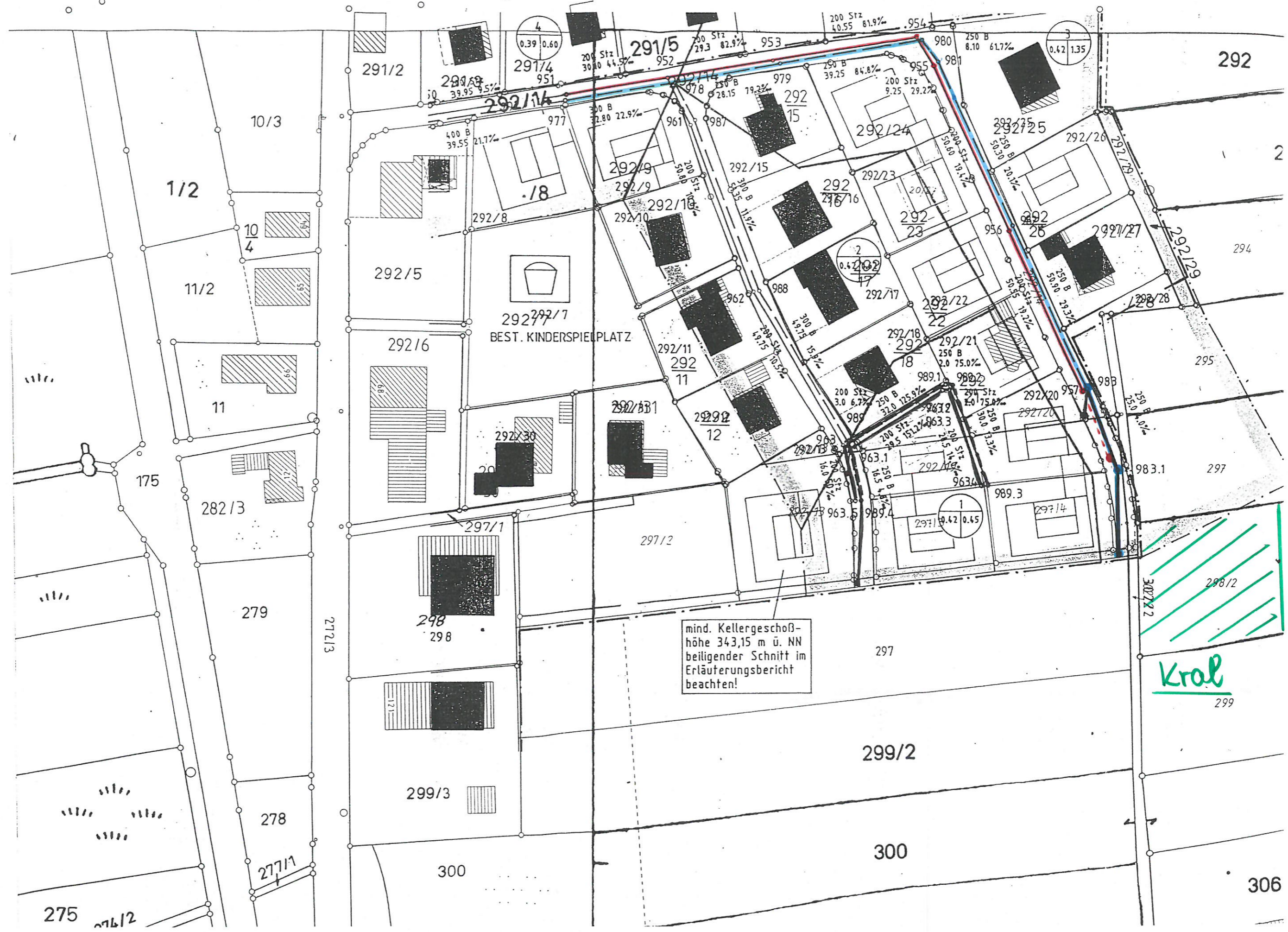


1. Bürgermeister R. Hoenicka

SW DN 200 AE
LW DN 150 AE

Behelfsmäßige Ausgabe

ofen



Seite erläutert.

306