

M A S S T A B

BEBAUUNGSPLAN

1 : 1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

1 : 5000

**Planunterlagen:**

Amliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom ... Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000 Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. lächymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der vor- und ansorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

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

# BEBAUUNGSPLAN STEINKIRCHEN

GEMEINDE MARKT ORTENBURG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN  
E N D A U S F E R T I G U N G

## Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Markt Ortenburg hat in der Sitzung vom **8.9.94** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **9.9.94** ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den **17. 10. 95**

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

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

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom **20.4.95** bis **27.9.95** durchgeführt.

Ortenburg, den **17. 10. 95**

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.4.95** wurde mit Begründung in der Zeit vom **20.7.95** bis **22.8.95** öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den **17. 10. 95**

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach §10 BauGB:

Der Markt Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am **14.9.95** in der Fassung vom **20.4.95** als Satzung.

Ortenburg, den **17. 10. 95**

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach §11 BauGB:

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

Ortenburg, den **09. 11. 95**

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach §12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß §11 BauGB am **09. 11. 95** ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den **09. 11. 95**

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

Gezeichnet		
Geprüft		
Geändert		
Anlass	Datum	Zeichen

planungsgemeinschaft  
architekten, ingenieure

NIEDERMEYER  
SALOMON  
FONTEYNE

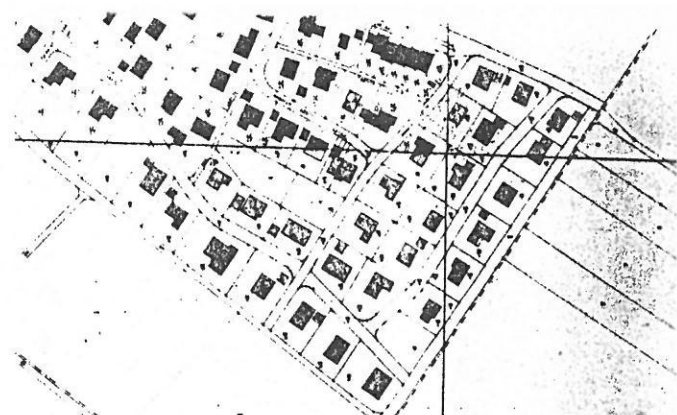
94496 ortenburg

marktplatz 20 tel 08542/2741 fax 08542/2387  
säcklerstr 12 tel 08542/7421 fax 08542/7382

PLANUNG ORTENBURG, DEN 20.4.1995

# LAGEPLAN M1/5000 BEBAUUNGSPLAN STEINKIRCHEN

GEMEINDE MARKT ORTENBURG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

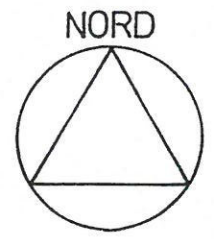




# BEBAUUNGSPLAN STEINKIRCHEN

GEMEINDE MARKT ORTENBURG  
 LANDKREIS PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

⊙ WA	II
0,2	⊙ 0,5
○	SD
E	2WE



20.4.95

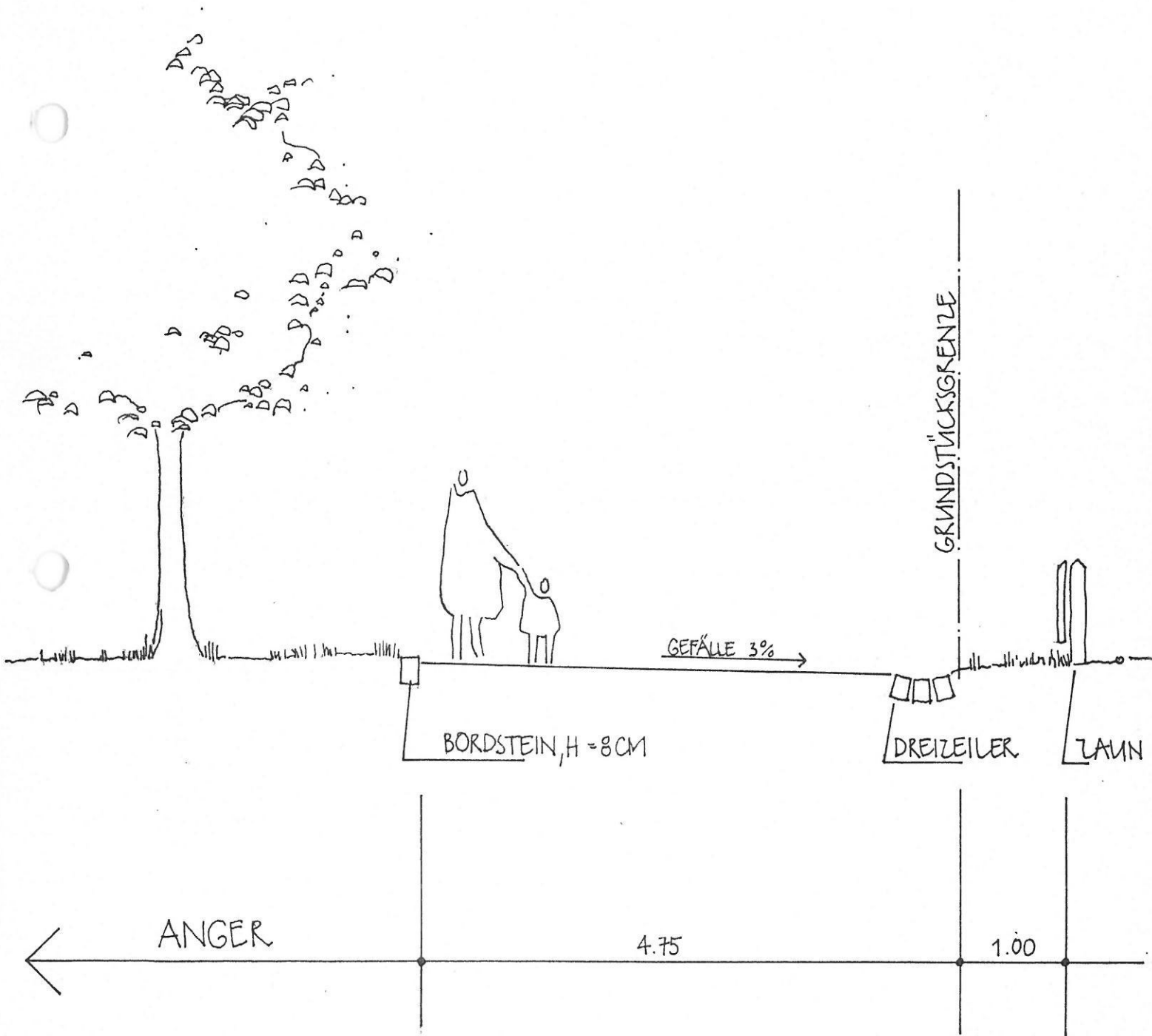
# BEBAUUNGSPLAN STEINKIRCHEN

GEMEINDE MARKT ORTENBURG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

SCHEMASCHNITT

ANLIEGERSTRASSE - ANGER

M = 1/50



## BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

### Zum Bebauungsplan "Steinkirchen"

#### 1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung von Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Das Verfahren ist in den §§1-13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

#### 2. Anlass der Aufstellung

Durch die allgemeine Entwicklung des Marktes Ortenburg wird es erforderlich, daß weitere Wohngebiete zur Verfügung gestellt werden.

Wegen verstärkter Baulandnachfrage und hauptsächlich um den örtlichen Baulandbedarf sicherzustellen, hat sich der Markt entschlossen, dieses Wohngebiet auszuweisen.

#### 3. Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das etwa 10 000m<sup>2</sup> große unbebaute Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Steinkirchen. Grundeigentümer ist die Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche aufzuparzellieren und an Bauwillige zu veräußern.

#### 4. Städtebauliche Ordnung

Das Gelände grenzt im Nordwesten an den jetzigen Dorfrand von Steinkirchen, im Nordosten an eine Ackerfläche und wird im Südwesten und Südosten von Gemeindestraßen begrenzt. An der Kreuzung im Süden des Grundstücks tangiert die Staatsstraße ST2119 das Baugebiet von Südwesten kommend und nach Südosten abknickend.

Das Gelände ist in südwestlicher Richtung geneigt.

Die bestehende Struktur des benachbarten Dorfrandes soll aufgenommen und fortgeführt werden. Es sollen ausreichend große Bauparzellen vorgesehen werden, um eine bauliche Struktur von einzelnstehenden Haupt- und Nebengebäuden zu ermöglichen.

Die Lärmbelästigung durch die Staatsstraße ST2119 soll durch geeignete Flurstücksaufteilung sowie Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt werden. Insbesondere im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen Wohngebäude mindestens 15m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden um die schallschutztechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten.

Um einen harmonischen Übergang von Siedlung in die offene Landschaft zu erhalten, und um das Ortsbild abzurunden, wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie an der straßenseitigen Grenze des Baugebietes ein Gehölzbepflanzungsstreifen vorgesehen.

Die Bebauung soll sich in die topographischen Gegebenheiten einfügen.

#### 5. Erschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Erschließungsspanne mit zweiseitiger Anbindung an Gemeindestraßendurch das Baugebiet gebaut.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

Die Kanalisation erfolgt durch Anschluß an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde.

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über Standleuchten.

#### 6. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Neubaugebiet Steinkirchen befindet sich im ländlichen Raum.

Die künftigen Käufer bzw. Eigentümer und Bewohner der Gebäude haben deshalb die Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und dem Betrieb der im näheren Bereich befindlichen landwirtschaftlichen Anwesen ergeben, zu dulden.

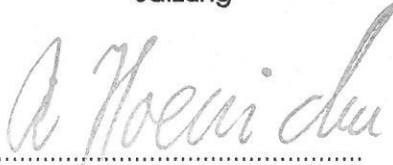
## PRÄAMBEL

### Die Marktgemeinde Ortenburg

erläßt gemäß §2 Abs.1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S.903) Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.07.1984 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als

### Satzung

Markt Ortenburg, den 14. 09. 95



R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

## GESETZESGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2,8,9,10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253)

Die Baunutzungsverordnung §§4,12,14-20,21a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. 1990 Teil I Nr.3 S.133)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.1994 (GVBl. S251, BayRS 2132-1-I)

Die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 vom 22.1.1991)

Änderungsvermerke:

geändert am	Anlass	von



**BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.0 Art der Baulichen Nutzung (§1-15BauNVO)**

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinkirchen" des Marktes Ortenburg als Allgemeines Wohngebiet WA (4 Abs. 1-3 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Im gesamten Baugebiet sind nur freistehende Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen in offener Bauweise zulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§16+17 BauNVO)**

**2.1 Schema der Nutzungsschablone**

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

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)	Dachform (SD)
E Einzelhäuser	2 WE (Beschränkung d. Wohneinheiten)

**2.2 Gestaltung der baulichen Anlage**

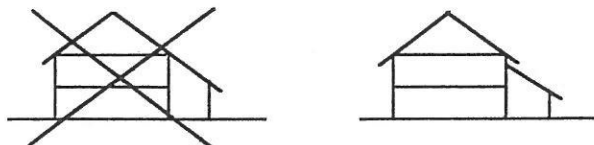
Allgemeines

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

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

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ) ist nicht zulässig.

Seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen in derselben Dachneigung nur an einer Längsseite bis zu 2/3 der Hauslänge zulässig.





BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassadengliederung und Material:

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen, oder in Holzbauweise (ganz oder in Teilen) oder mit Holzschalung. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig.

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

Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

Firstrichtung:

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zur Linie des Zeichens unter Ziffer 3.6.2.

2.3 *Mindestgröße der Baugrundstücke*

Bei Einzelhausgrundstücken: 1000 m<sup>2</sup>

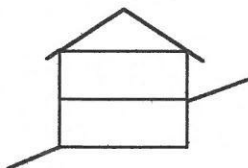
2.4 *Gebäude*

Zahl der Vollgeschoße

2.4.1 *Zahl der Vollgeschoße II VG*

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen anzuwenden als Höchstgrenze:

- a) bei schwach geneigtem oder ebenem Gelände (= Geländeneigung weniger als 1,50m auf Hausbreite)
- Erdgeschoß und ein Obergeschoß  
(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)
  - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein)
- b) Bei stärker geneigtem Gelände (= Geländeneigung von 1,50m und mehr auf Hausbreite)
- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)



Die genaue natürliche Geländeneigung ist vom Planfertiger festzustellen und die Höhenlage der Straße, die Erdgeschoßebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen.

**BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

2.4.2 Generell sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.4.3 *Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße*

1) Erdgeschoß und ein Obergeschoß (Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20° - 35°, ohne Decke über dem ersten Geschoß auch 15-20° zulässig  
Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot  
Kniestock: Unzulässig. Konstruktiver Dachfuß mit maximal 0,50m bis OK Pfette, ab OK Rohfußboden möglich  
Dachgaupen: Zulässig, bei Dachneigung >30°. Vorderfläche der Gaupe höchstens 2m<sup>2</sup>. Aneinandergereihte Gaupen unzulässig, Abstand zwischen den Gaupen min. 2,5m, Abstand vom Ortgang min. 2,5m. Es sind nur stehende Giebelgaupen zulässig.  
Wandhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00m  
Sockelhöhe: max. 0,30m

2) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein, Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein)

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20° - 35°, ohne Decke über dem ersten Geschoß auch 15-20° zulässig  
Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot  
Kniestock: Zulässig, maximal 1,00m bis OK Pfette, ab OK Rohfußboden möglich  
Dachgaupen: Zulässig, bei Dachneigung >30°. Vorderfläche der Gaupe höchstens 2m<sup>2</sup>. Aneinandergereihte Gaupen unzulässig, Abstand zwischen den Gaupen min. 2,5m, Abstand vom Ortgang min. 2,5m. Es sind nur stehende Giebelgaupen zulässig.  
Wandhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00m  
Sockelhöhe: max. 0,30m

3) Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20° - 35°  
Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot  
Kniestock: Unzulässig. Konstruktiver Dachfuß mit maximal 0,50m bis OK Pfette, ab OK Rohfußboden möglich  
Dachgaupen: Zulässig, bei Dachneigung >30°. Vorderfläche der Gaupe höchstens 2m<sup>2</sup>. Aneinandergereihte Gaupen unzulässig, Abstand zwischen den Gaupen min. 2,0m, Abstand vom Ortgang min. 2,5m. Es sind nur stehende Giebelgaupen zulässig.  
Wandhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche talseits max. 6,00m, bergseits max. 3,50m.  
Sockelhöhe: max. 0,30m

2.4.4 Die Wohngebäude im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St. 2119 müssen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes mindestens in einem Abstand von 15 Metern von der Grundstücksgrenze errichtet werden, dies gilt vor Allem für das südlich gelegene Eckgrundstück.

BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Garagen, Nebengebäude und offene PKW-Stellplätze

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auch in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt, der Zweitbauende hat sich in Dachform, Dachneigung und Gestaltung nach dem Erstbauenden zu richten.

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

Das Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage sowie der Einbau von Garagen in Gebäude ist nicht zulässig.

Vor der Garage ist ein nicht eingezäunter PKW-Stellplatz von min. 5,00m Tiefe einzuhalten.

Stellplatzbedarf: Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs wird eine Richtzahl von 2,00 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

4. Zufahrten, Wege, Plätze

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Rasenbetonsteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

5. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen straßenseitig frühestens 1m innerhalb der Grundstücksgrenze errichtet werden (s.S.4) um den Eindruck einer engen "Straßenschlucht" zu vermeiden und um den Winterdienst zu erleichtern.

Zaunart: Straßenseitige Begrenzung als Holzzaun, (z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun), ohne Sockel, oder Heckenpflanzung nicht höher als 1,20m.

Zaunhöhe: max. 1,20m über Straßenoberkante

Pfeiler: Verputztes Mauerwerk, glatter Beton oder Naturstein. Alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen sind unzulässig. Die Pfeilerbreite von max. 40cm darf nur bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.



**BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**7.0 Grünordnerische Festsetzungen**

**7.1 Öffentliche Grünfläche am Angerbereich**

Die Grünflächen sollen allgemein zugänglich als Wiese angelegt werden. Für die Baumpflanzung in diesem Bereich werden kleinfrüchtige, hochwachsende, nicht pflegebedürftige Obstbäume (Hochstamm) empfohlen, z.B. Süßkirsche Burlat, oder Walnuß.

**7.2 Geländeänderungen**

Geländeänderungen sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächigen Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.

**7.3 Eingrünung des Baugebiets**

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sollte eine lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen.

**7.4 Pflanzliste - zur Neupflanzung werden empfohlen:**

Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

**Bäume:** Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Ulme, Birke, Lärche, Hainbuche, Esche, u.a.

**Nadelbäume:** nur im untergeordnetem Maße zulässig. Zugelassen sind heimische Nadelgehölze wie Tanne, Fichte, Kiefer.

**Sträucher:** Holunder, Hasel, Linguster, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Berberitze u.a.

**7.5 Nicht zulässige Bäume und Gehölze:**

Säulenförmige Laub- und Nadelgehölze, sowie:

Thuja -Lebensbaum (alle Arten)  
Chamaecyparis -Scheinzypresse (alle Arten)

**7.6 Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind insbesondere unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Grundstücke nach Bedarf, mindestens jedoch 1x jährlich zu mähen.**

Die Grundstücksstreifen außerhalb der Einfriedung (siehe 5) sind einheitlich als Rasenflächen zu gestalten und in gepflegtem gärtnerischen Zustand zu halten.

BEBAUUNGSPLAN MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN"  
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

II. Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.1.1994)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (4 Abs.1-4 BauNVO)



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

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Erdgeschoß und ein Obergeschoß

GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein)

GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5

Zulässig: 1 Vollgeschoß = Erdgeschoß

GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5

2.1 Geschoßflächenzahl oder GFZ als Höchstmaß



2.5 Grundflächenzahl oder GFZ als Höchstmaß

0,2

2.7 Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß



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

3.1 Offene Bauweise



3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

E

3.4 Baugrenze (blau)



3.6.2 Satteldach, zwingend festgesetzte Firstrichtung  
Die Firstrichtung läuft parallel zu dieser Linie



BEBAUUNGSPLAN MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN"  
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich (gelb)



6.1.2 Straßenbreite, Gehwegbreite (m)



6.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen (grün)



6.4 Einfahrtbereich



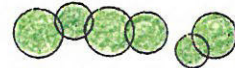
9. Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.6)

9.1 Öffentliche Grünfläche



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

13.2.1 Pflanzgebot für Deck- und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzpflanzung (je 2m<sup>2</sup> ein Gehölz), Pflanzflächenbreite mindestens 4,0m



Pflanzgebot für standortgerechte Bäume



15. Sonstige Planzeichen

15.3 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Standort Garage

Ga

15.9 Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen sofern sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufschüttung



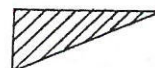
Abgrabung



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

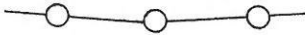

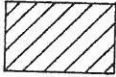
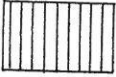



15.14 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.





BEBAUUNGSPLAN MARKT ORTENBURG "STEINKIRCHEN"  
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein	
Flurstücksnummer	512/4
Vorgesehene Grundstücksgrenze	
Bestehende Wohngebäude	
Bestehende Nebengebäude	
Grundstücksnummerierung (Parzellenummer)	

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen, Stand 5/1993  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet.