

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

DORFBACH " AM VIERTELSBACH "

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg
Landkreis Passau

VERFAHREN

1a. Aufstellungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 14.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

1b. Änderungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 24.07.2003 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vor-Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2000 hat am 23.11.2000 stattgefunden.

3. Fachstellenanhörung nach § 4 Absatz 1 BauGB

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2002 und zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.12.2003 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

4a. 1. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2002 wurde mit Begründung in der Zeit vom 21.02.03 bis 21.03.03 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.02.03 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

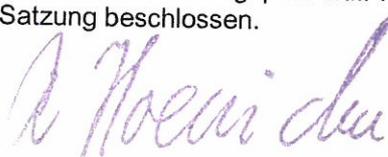
4b. 2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.12.2003 wurde mit Begründung in der Zeit vom 27.01.04 bis 26.02.04 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.01.04 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 18.03.04 den Bebauungsplan i.d.F. vom 23.12.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 14. JULI 2004



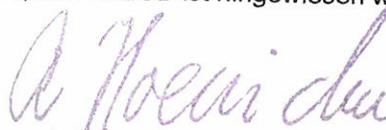
1. Bürgermeister R. Hoenicka



6. Inkrafttreten

Die Genehmigung/der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 15. JULI 2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 15. JULI 2004



1. Bürgermeister R. Hoenicka



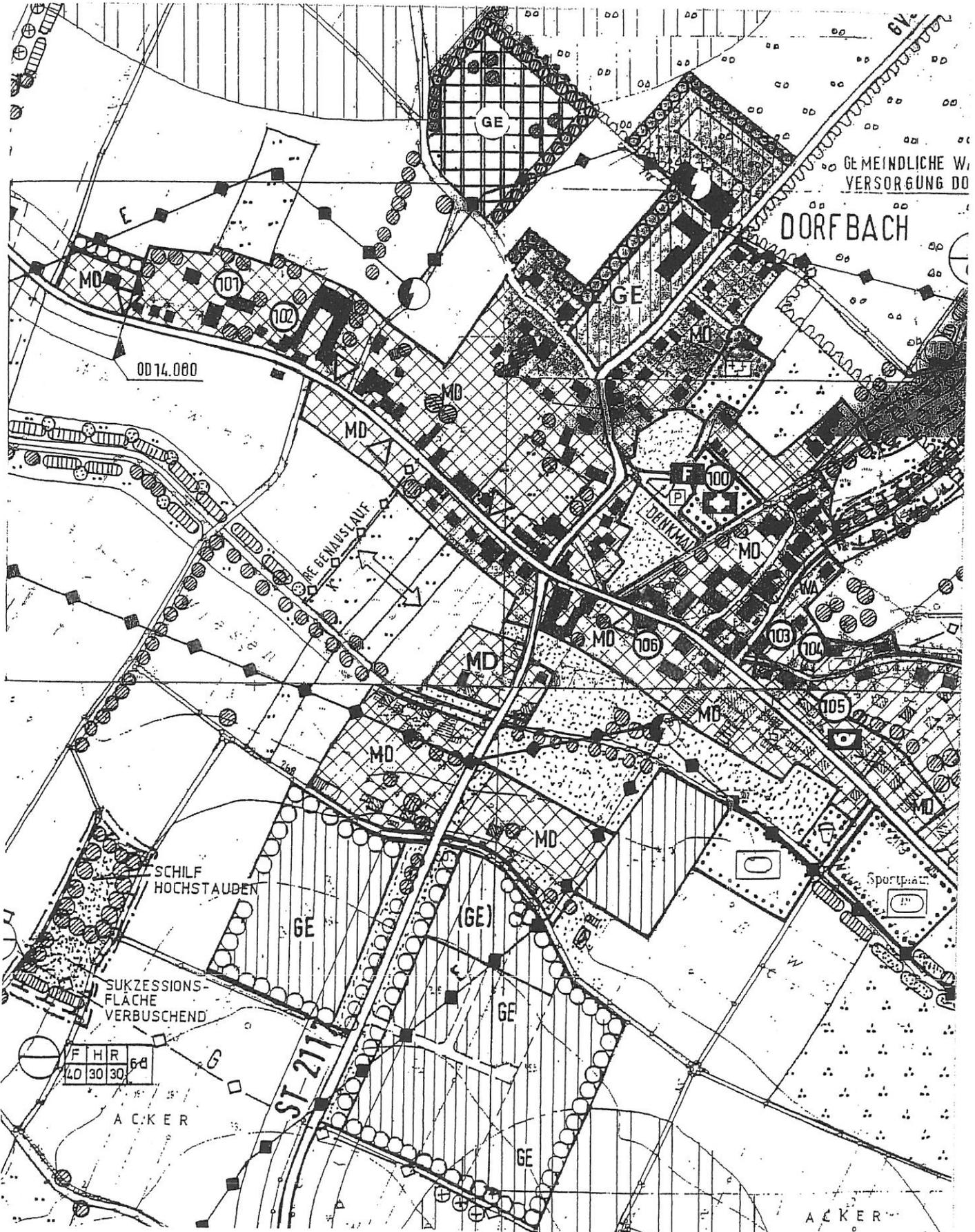


MARKT ORTENBURG
BEBAUUNGSPLAN
DORFBACH „AM VIERTELSBACH“

M 1:5000

23.12.2003

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND

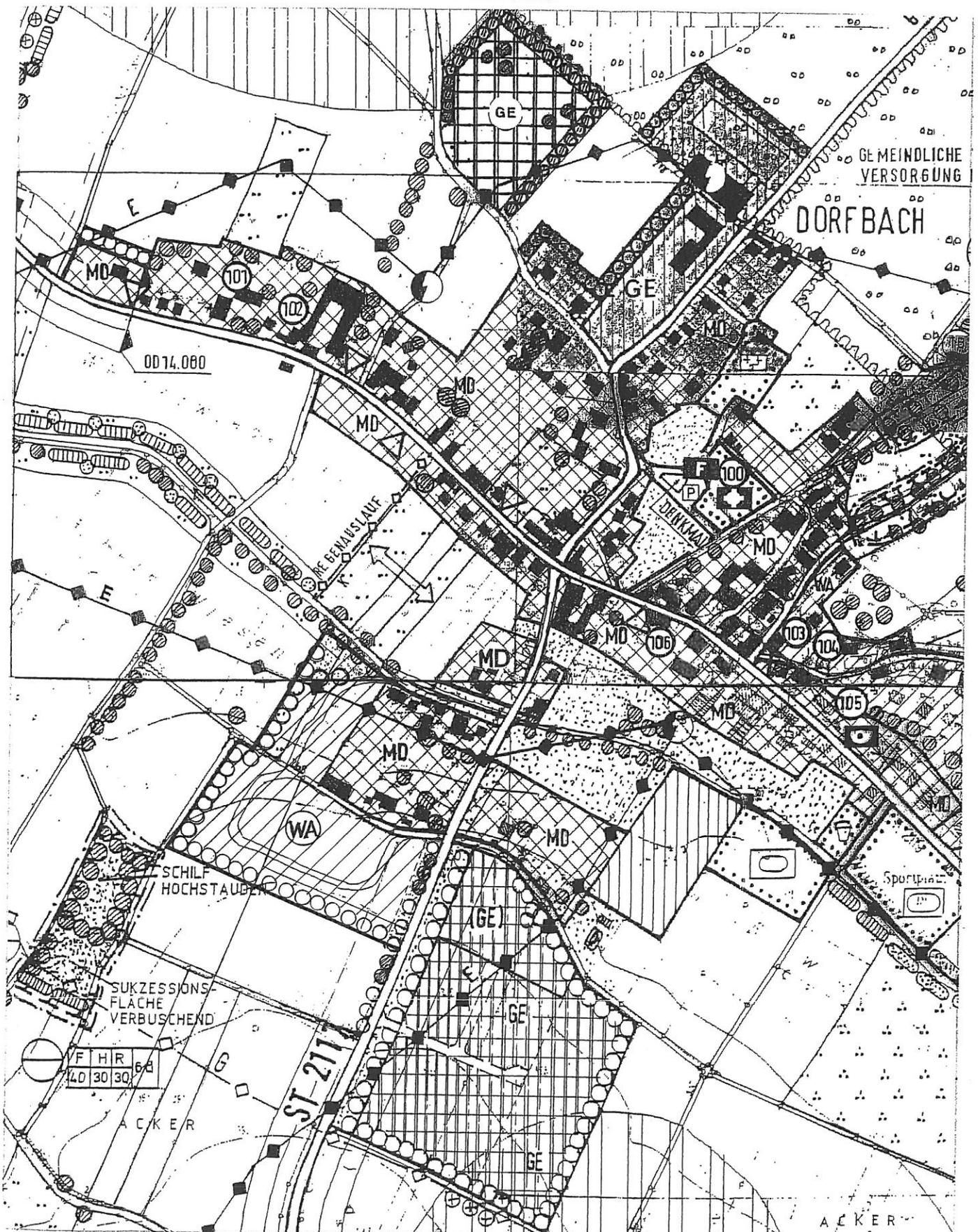


Ort: Dorfbach

Markt Ortenburg

M 1 : 5000

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG



Ort: Dorfbach Markt Ortenburg
Änderung: Ausweisung WA (im Teilbereich anstelle GE)
Stand: Entwurf i.d.F. vom 02.10.2003

M 1:5000

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 91 Bay.Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

diesen Bebauungsplan als Satzung

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan DORFBACH „AM VIERTELSBACH“ der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 23.12.2003 ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, 14. JULI 2004



R. Heenicka
1. Bürgermeister



Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte

durch ameres + diewald
architekturbüro
mandorf 22 am reutacker 4
94533 buchhofen 94474 vilshofen
tel.09932/4662 tel. 08549/770
fax.09932/4712 fax. 08549/8714

PLANART : BEBAUUNGSPLAN

in der Fassung vom 23.12.2003

Ausfertigungs-/Änderungsvermerke: geändert/Anlaß

Vorentwurf - I v.10.11.2000

Entwurf -II v.14.12.2000

Vorentwurf - II v. 01.08.2002 Änderung in kleineren Geltungsbereich wegen Lärmschutz aus GE

Entwurf - II v. 19.09.2002

Vorentwurf - III v. 16.07.2003 Änderung des Geltungsbereiches, Ausdehnung nach Westen

Vorentwurf - III v. 09.09.2003 erneute Änderung des Geltungsbereiches, Ausdehnung nach Norden

Entwurf - III v. 17.11.2003, zuletzt geändert am 23.12.2003 (Parzellenverschiebung)

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand: Okt. 2001

Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert und vergrößert aus Flurkarte 1: 5000
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN DORFBACH "AM VIERTELSBACH"

I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991)

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.3 Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgesetzt

1.5 max. zulässige Wohneinheiten = 2 WE

Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur freistehende Einzel-/ Doppelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. max. 1 WE je Doppelhaushälfte

1.6 Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; außerhalb der Nutzungsabgrenzung gem. Planzeichen der Ziffer I / 15.14 sind nur Nebengebäude zulässig [siehe dazu auch Festsetzungen unter Ziffer II / 3.2]

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone

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

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II); Wandhöhe (m)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o) offen	Dachform (SD / PD) Satteldach/Pultdach mit Dachneigung
 Einzel-/Doppelhäuser	2 WE Beschränkung der Zahl der WE

2.1 Geschoßflächenzahl: **0,6** oder GFZ 0,6 als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl: 0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschoße: als Höchstmaß II

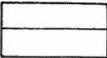
2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,50 m (Bezugspunkt ist das Urgelände)

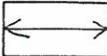
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2)

3.1.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5  Baugrenze (blau)

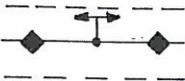
3.6.1  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First **zwingend** parallel zur längeren Hausseite zu legen

3.6.2  zwingende Firstrichtung

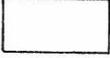
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  bestehende asphaltierte Straßen (ggfs.mit Bezeichnung)
- 6.1.1  neue asphaltierte Straßen (ggfs.mit Bezeichnung)
- 6.1.2  Feldweg, Fußweg (wassergebunden)
- 6.1.3  Straßen- und Gehwegbreite, (m)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

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

- 8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch, mit Schutzabständen, Mast
- 8.2  Abwasserleitung, unterirdisch

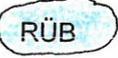
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  öffentliche Grünfläche
- 9.2  private Grünfläche
- 9.3  private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Als Ortsrandeingrünung ist entlang der Baugebietsgrenze eine Naturhecke auszuführen,
Art der Naturhecke: 2-3 reihige frei wachsende Hecke aus heimischen Wildgehölzen (Laubgehölze) der Ziffer II/6.3 mind. 5 m tief ; werden Zäune errichtet, so sind diese nur innerhalb - mit mind. 100 cm Grenzabstand - des Pflanzstreifens zulässig.
Im übrigen sind Grenzabstände von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.
- 9.4  Kinderspielplatz

Pflanzgebot nach § 178 BauGB:

Je Grundstück ist im Vorgartenbereich mind. 1 Hochstamm-Baum zu pflanzen.
Je Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. 1 Baum je 300 m² als Hochstamm zu pflanzen.
Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude eingeräumt.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1  Wasserflächen, Bachlauf
- 10.2  Regenrückhaltebecken

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
Pflanzgebot nach § 178 BauGB

13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze

-   großkroniger Laubbaum 1.Ordnung / kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung
-  Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

- 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



Garagen (mit Einfahrt)

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

- 15.8 **Sichtdreiecke**
sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 5,0 m ab Fahrbahnrand und 70,0 / 110,0 m im Zuge der Staatsstraße



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

- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
[zur Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung siehe Ziffer I / 1.6 und II / 3.2]

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 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 nicht zulässig.
- Seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen in derselben Dachneigung auszuführen.
- Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freisteh. Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig.
- grundsätzlich sind alle verputzten Massivbauweisen oder Leichtbauweisen mit Holz-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.

1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet an einem leichten Hang liegt, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben. Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Anschüttungen jedoch max. 0,50 m hoch zulässig. Die Übergänge an das Urgelände an der Grundstücksgrenze sind weich zu modellieren. Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 0,50m zulässig und sind einzugrünen. Es sollten möglichst Trockenmauern aus heimischem Granit oder Schotterkörbe ausgeführt werden. Mit den geplanten Bauwerken (Keller) und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Grund- und Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Zahl der Vollgeschoße

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen zulässig als Höchstgrenze:

- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Untergeschoß darf ein VG sein, DG darf kein VG sein)
[anzuwenden bei Geländeneigung von $\geq 1,50$ m auf Haustiefe in Falllinie gemessen]
- Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß darf kein VG sein)
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dachgeschoß darf ein VG sein)
- nur Erdgeschoß (Dachgeschoß darf ein VG sein)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen.
Sockelhöhe [Definition: OK Fertigfußboden des EG bis OK Gelände bzw. OK vorh. bzw. geplante Straße]
Bei Abgrabungen oder Anschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

2.2 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße

2.2.1 Zulässigkeiten bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

Dachform:	gleichseitig geneigte Dachflächen zB. Sattel-, Zelddach Dachneigung: 21 - 33 ° bzw. Pultdach Dachneigung: 15 - 27 ° [Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig]
Dachdeckung:	Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun oder grau, für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen zulässig
Kniestock: Wandhöhe:	zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bei Sattel-/Zelddach max. 6,50 m talseits bei Pultdach talseitige Traufe max. 6,50 m
Sockelhöhe:	max. 0,50m (OK EG-Fußboden bis OK Urgelände bzw. OK Straße, falls diese höher liegt als Urgelände).Die Sockelhöhe geht in der max. zul. Wandhöhe auf. [-> siehe Schemaschnitte im Anhang 2]
Dachgauben:	nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 °, vordere Ansichtsfläche max. 2,0 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind <u>nicht</u> zugelassen.
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge; Wandhöhe gemäß sonstiger max. zulässiger Kniestockhöhe ; der Zwerggiebel darf max. 1,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit auch die Baugrenze überschreiten.

2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- bei Einzelhäusern 500 m²
- bei Doppelhäusern 340 m² je Doppelhaushälfte

2.4 Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden

3. Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

3.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude mit max. **I Vollgeschoß** sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepaßt werden. Es sind auch unterschiedliche Dachformen für Wohn- und Nebengebäude zulässig. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Dachform: Sattel-, Zelt- bzw. Pultdach , mit Dachneigungen wie Ziffer 2.2.1
Wandhöhe: **max. 3,00 m** ab natürlicher Geländeoberfläche an berg-/ talseitiger Einfahrtseite.
Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden.

Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig (außer bei Hangbauweise im Untergeschoß).

Bei Grenzgaragen mit überstehendem Dach ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4) BayBO entsprechen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind jedoch Stellplätze zulässig.

Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.

3.2 Zulässigkeiten außerhalb der Nutzungsabgrenzung

Außerhalb der Nutzungsabgrenzung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches (zwischen Knotenlinie und Staatsstraße) sind keine Wohngebäude sondern nur Nebengebäude (ohne Wohn- und Aufenthaltsräume) mit max. **I Vollgeschoß** und einer Wandhöhe von max. 3,50m zulässig.

Da diese Nebengebäude wegen ihrer lämpuffernden Funktion aus Schallschutzgründen erwünscht sind, darf die Nutzfläche für die jeweilige Grenzbebauung auf Parzelle 1 bis 4 (außerhalb der Nutzungsabgrenzung) ausnahmsweise über 50 m² und eine weitere Außenwandlänge bis 8 m an der gleichen Grundstücksgrenze betragen.

Art. 7 Abs. 4 BayBO bleibt für diesen speziellen Fall [hinsichtlich Gesamtnutzfläche 50 m² und Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze] außer Betracht.

3.3 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

2 Stellplätze je Wohneinheit (incl. Garage, wobei der Garagenvorplatz / Garagenzufahrt nicht als Stellplatz angerechnet wird)

4. Straßen, Zufahrten, Wege und Plätze

4.1 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG)

Die öffentliche Erschließungsstraße lt. Planeintrag (ST 2117) ist vorhanden.

Die Bauflächen sind über die bestehende aber neu auszubauende Einmündung "Abt-Marius-Weg" bei Str.-km 15.485 an die Staatsstraße zu erschließen.

Besteh. Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

4.2 Sichtdreiecke (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlage von Straßen

Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Es sind folgende Sichtfelder freizuhalten (bei 50/70 km/h):

70 / 110 m in Richtung Dorfbach / Schmidham im Zuge der Staatsstraße

5 m im Zuge der neuen Zufahrtstraße, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

4.3 Anbaubeschränkungen (§9 FStrG bzw. Art. 23,24 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße Anbaubeschränkungen zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Die Mindestabstände für Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2117 sind daher folgende Abstände einzuhalten:

-Bis zu allen baulichen Anlagen (wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern usw.)	mind. 15 m
-bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mind. 15 m
-bis zu einer stabilen Einzäunung	mind. 10 m
-bis zu einer einfachen Einzäunung (Maschendrahtzaun)	mind. 5 m
-bis zu Bäumen	mind. 10 m
-bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m)	mind. 6 m

4.4 Entwässerung der Bauflächen (Art. 9,10 BayStrWG):

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen einschl. Verkehrsflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (zB. Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit Staatsbauverwaltung (Straßenbauamt) und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

4.5 private Verkehrsflächen

Privatzufahrten (§ 8a FstrG bzw. Art. 19 BayStrWG):

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Besteh. Zufahrten sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Die Zufahrtsbreite vor Garagen soll 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 nicht eingezäunt werden.

Bodenversiegelung:

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entsprechenden großfugigen Pflasterbelägen aus Granit-, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Klinker (oder als wassergebundene Decke) auszuführen.

4.6 Fuß- und Gehwege öffentlich

Die Fußwege innerhalb der Grün- und Bauflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Mineralbeton).

Straßenbegleitende Gehwege werden mit Pflasterbelägen ausgeführt oder asphaltiert.

5. Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit Hinterpflanzung) mit einer **max. Höhe von 1,30 m** , ohne Sockelausbildung , oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Entlang der Straßeneinmündungen sind die Zäune max. 0,80 m hoch und mind. 0,50m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt anzuordnen, Heckenhinterpflanzungen hier nicht höher als Zaun (Sichtbehinderung).

Massive Sockel bei Einzäunungen an den Ortsrändern zur freien Landschaft sind nicht zugelassen.

6. Grünflächen

6.1 öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Grünflächen beim Kinderspielplatz und Regenrückhaltebecken (RÜB) werden allgemein zugänglich als Wiese angelegt. Das RÜB wird eingefriedet und punktuell mit artgerechter Bepflanzung eingegrünt.

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze der Ziffer **6.3** zu verwenden.

Der Oberflächenwasserabfluß zum und aus dem RÜB erfolgt soweit möglich in offenem Grabensystem.

6.2 Private Grünflächen, Vorgärten und Ortsränder

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste Ziffer **6.3** zugelassen.

Ortsrandeingrünung und Planzgebot nach § 178 BauGB siehe Festsetzungen unter Ziffer I / 9

6.3 Angaben zur Bepflanzung

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

Bäume:

Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung)

Hochstamm 3xv , m.B., STU 8-12

Gehölze:

Sträucher Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m im Raster
Str. 2xv , o.B. , 40-80

Stieleiche:	quercus robur
Spitzahorn:	acer platanoides
Winterlinde:	tilia cordata
Sommerlinde:	tilia platyphyllos
Ulme:	ulmus carpinifolia
Birke:	betula verucosa
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Vogelkirsche	prunus avium
Obstbäume	alle Sorten
robuste, heimische Sorten	
(siehe Liste beim Landratsamt Passau)	
Hochstamm 2xv, o.B., STU 6-8	

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
Faulbaum	rhamnus frangula
Weißdorn eingrifflich	crataegus monogyna
Weißdorn zweigrifflich	crataegus oxyacantha
Sal-Weide	salix caprea
Hundsrose	rosa canina

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je weitere 200 m2 Grundstücksfläche zu pflanzen

und alle sonstigen heimischen Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelie, Hartriegel usw) aber keine Nadelgehölze

6.4 Oberboden

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

7. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das e.on - Regionalzentrum zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je **2,50 m** beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der e.on / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die vorh. 20-kV-Mittelspannungs-Freileitung bleibt erhalten.

Die erforderlichen Schutzabstände sind von einer Bebauung freizuhalten. Eine beabsichtigte Bebauung im Bereich dieser Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt, möglich.

Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer harten Bedachung zum Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muß nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3,0m betragen. Dies gilt bei Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung von $> 15^\circ$. Bei Dächern mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ muß dieser Abstand auf mind. 5,0m vergrößert werden.

Dieser Abstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Sind in den Freileitungsbereichen Bepflanzungen vorgesehen, so ist zu beachten, dass nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Die Bepflanzung muß von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

Von allen Bauvorhaben, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, sind die Bauanträge der e.on Bayern AG, Kundencenter Vilshofen zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten vorzulegen.

8. Immissionsschutz

Aus Lärmschutzgründen gegenüber der vorhandenen Staatsstraße ST 2117 und des vorhandenen gegenüberliegenden Gewerbegebietes ist eine Wohnbebauung nur westlich der eingetragenen Nutzungs-Abgrenzung zulässig. Nebengebäude sind jedoch zulässig und als geeignete Puffer anzustreben.

Im Umwelttechnischen Bericht des Ing.-Büros Geoplan Nr. SCH0304-004 vom 29.04.03 wurden Schall-Immissionsberechnungen durchgeführt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte gem. Beiblatt 1 DIN 18005 betragen für ein Allgemeines Wohngebiet aus Gewerbelärm 55 dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht bzw. 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht aus Verkehrslärm.

Die zulässigen vorgegebenen Tag-Werte werden jeweils eingehalten.

Im Bebauungsgebiet kann es auf den Parzellen 1-7 und 15-18 [Achtung: Parzellierung hat sich gegenüber Untersuchungsgebiet des Gutachtens geändert !] durch Gewerbelärm und auf den Parzellen 1-4 durch den Verkehrslärm zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte **nachts** im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr kommen.

Ebenso kann es auf den Parzellen 18-20 und 29-31 durch Gewerbelärm aus dem besteh. Betrieb (FI-Nr.267) des angrenzenden Dorfgebietes MD zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen.

Schallschutztechnische Anforderungen:

Zum Schutz und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen sind entsprechende bauliche oder sonstige Technische Vorkehrungen an den betroffenen Gebäuden mit Ausrichtung auf die Staatsstraße und zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet (Sichtverbindung) bzw. zum besteh. Gewerbebetrieb auf dem angrenzenden Dorfgebiet zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), wie:

- ausführen der zugewandten Fenster von Wohn- und Schlafräumen als Schallschutzfenster der Klasse 3.
- vorsehen einer Zwangsbelüftung oder entsprechende Vorkehrungen in Schlaf- und Kinderzimmern (von der Zwangsbelüftung kann abgesehen werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über andere nicht lärmbelastete Fenster besteht)

- Grundrißanordnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zur jeweils lärmabgewandten Seite

- Verwendung schalldämmender Baustoffe / Konstruktionen

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 und 8a BNatSchG)

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung werden nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen - wie geringe Grundflächenzahl, Vermeidung von Bodenversiegelung, Pflanzgebot, Ortsrandeingrünungen usw. - innerhalb des Baugebietes soweit ausgeglichen, daß keine zusätzlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich sind.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Checkliste zur **vereinfachten Vorgehensweise** [Anhang 1 der Begründung] abgearbeitet.

10. Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Randbereich des Geltungsgebietes liegt im amtlich bekannten Überschwemmungsgebiet des Würdinger Baches (Gewässer III. Ordnung).

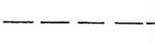
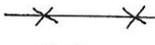
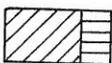
Zur Sicherstellung der hochwasserfreien Lage (HW 100) der Baufläche auf **Parzelle 28** ist die Erdgeschoßoberkante des Gebäudes (einschl. Kellerlichtschächte) **mind. 0,50 m** über Gelände anzuordnen.

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (zB. wasserdichte Wanne des Kellergeschoßes) Rechnung zu tragen.

Breitflächige Auffüllungen im Umgriff des Gebäudes sind nicht gestattet.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist geländegleich zu gestalten.

III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
394	Flurstücksnummern
	Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert und vergrößert aus Flurkarte 1:5000)
	vorgesehene Grundstücksgrenzen
	aufzulassende Grundstücksgrenzen
	Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr)
	bestehende Wohn- und Nebengebäude

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1, S. 2141, ber. 1998 S. 137); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1, S. 2902) vom 17.12.1997 (BGBl. 1, S. 3108)

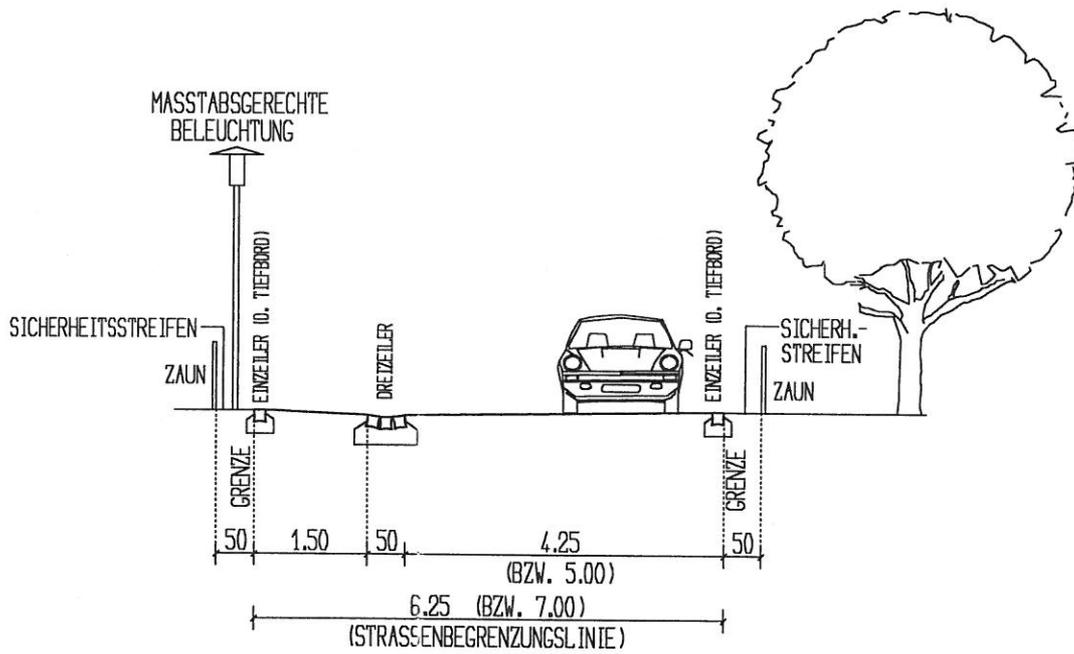
Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3, S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

die Planzeichenverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S. 58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86)

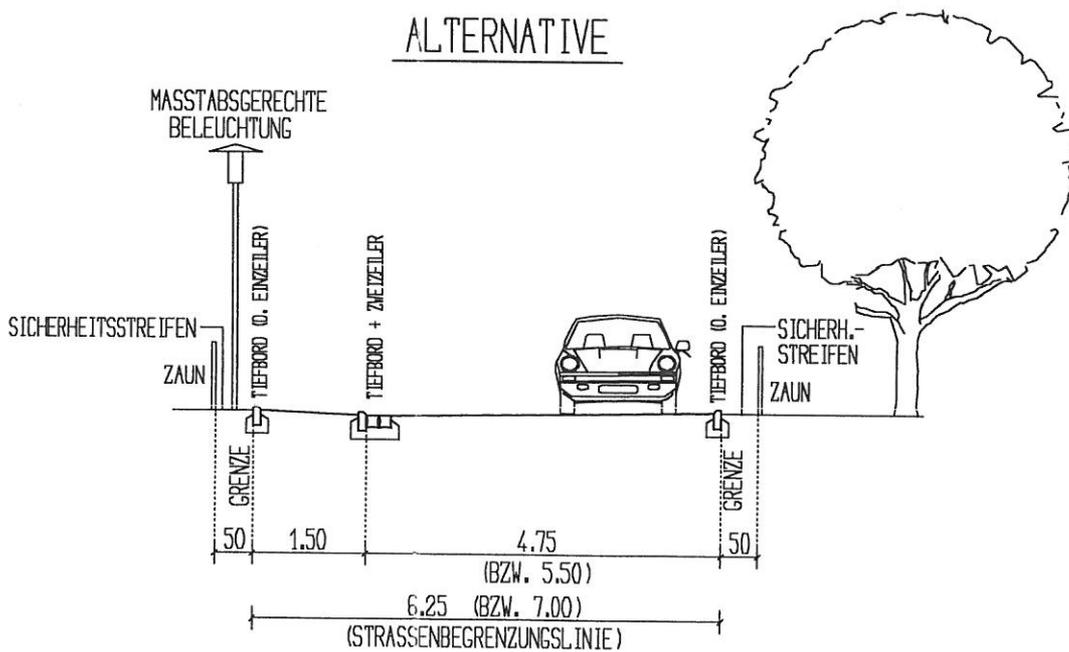
SCHEMASCHNITTE STRASSENRAUM



ANLIEGERSTRASSE

SO FERN ZÄUNE ERRICHTET WERDEN,
IST BEIDSEITS DER STRASSE
EIN SICHERHEITSSSTREIFEN VON
50cm EINZUHALTEN!

ALTERNATIVE



ANLIEGERSTRASSE

ANHANG 2

SCHEMATISCHE GELÄNDE- UND GEBÄUDESCHNITTE

FOLGENDE GEBÄUDETYPEN SIND ZULÄSSIG BEI II VG:

