



A. Bebauungs- und Grünordnungsplanung

MI 2
keine Tankstellen

MI 2	O
GRZ	GFZ
0.60	0.80

II
SD/WD Ziegel 32-38
SD Blech 7-15'

MI 1
keine Tankstellen
u. Gewächshäuser

MI 1	O
GRZ	GFZ
0.30	0.60

II
SD Ziegel 32-38
SD Blech 7-15'

B. Bebauungs- und Grünordnungsplanung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanung von Wenzl-Architekten in der Fassung vom 16.03.2004 mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

MI Die im Bebauungsplan als MI bezeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Unzulässig sind Tankstellen, Vergnügungstätten und in Teilbereichen Gartenbaubetriebe (MI 1).

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

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16- 21a BauNVO)

GRZ (1) max. zulässige GRZ: 0,30 (MI 1) bzw. 0,60 (MI 2)
GFZ (2) max. zulässige GFZ: 0,60 (MI 1) bzw. 0,80 (MI 2)
II (3) max. Zahl der Vollgeschosse: II
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.
Whmax (4) Die max. Wandoöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,75 m festgesetzt. Gemessen wird von Ugelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Die maximale Wandoöhe für Gewächshäuser im Bereich MI2 wird auf 4,50m festgesetzt.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen
Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Betonpflaster mit Rasseinfuge). Stellplätze im Bereich der Zufahrten sind nicht zulässig.
(2) Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Querschnittsausführung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 5 m festgesetzt.
(3) Stellplatzschlüssel
Bei Einfamilienhäusern gilt folgender Schlüssel:
- 2 Stellplätze / Wohninheit
- 1 Stellplatz / Einliegerwohnung bis 45m²

§ 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(1) öffentliche Verkehrsflächen / Fahrbahn
(2) beschränkt öffentlich gewidmet
(3) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
verkehrserhöhte Bereiche
(4) Rad- und Fußweg

§ 9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

gemeindlicher Abwasserkanal

§ 10 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für gemeindlichen Abwasserkanal

§ 11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
(2) Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, soweit nicht andere Festsetzungen wie der Erhalt von Baumgruppen bzw. die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken getroffen wurden. Errichtung der Grundstücksgrenzen dürfen keine Hecken mit Nadelgehölzen (Thuja ect.) geplant werden, zulässig sind Hecken nach Artikel 1.2 und 1.3.
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß den Artikel 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 auszuführen.

§ 12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bestandebäume
Bäume zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.1
Obstbäume zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.4
Baumgruppen Bestand zu erhalten
Baum- und Strauchhecke zu pflanzen gemäß Pflanzliste 1.2 und 1.3

(1) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

(2) Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² Freiflächen zu pflanzen.

(3) Zur Begrünung von Parkplätzen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artikel 1.1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzunehmen.

(4) Freiflächengestaltungsplan
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Er ist gegebenenfalls auch nachträglich nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzulegen.

(5) Pflanzlisten

1 Entsprechend der Pflanzliste sollen gemäß Ziffern § 11 und § 12 folgende Bäume und Sträucher verwendet werden:
1.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme 30v. m. B., Stammumfang > 12-14 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Steleiche
kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme 30v. m. B., Stammumfang > 12-14 cm
Crataegus laevigata - Cotinieren - Apleidom
zu pflanzen auf Parkplatz.

1.2 Laubbäume
Heister 20v. m. B., 125-150 cm
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Erle
Betula pendula - Birke
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Eiche
Salix alba - Silberweide
Salix fragilis - Knospenweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winterlinde

1.3 Sträucher, 20v. m. B. 60-100 cm
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rosa canina - Hundsrösche
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Gemeiner Schneeball

Für freilebende Baum- und Strauchhecken sind Heister und Sträucher im Verhältnis 1:4 zu pflanzen.

1.4 Obstbäume, H 2 x v, o.B. 8-10
Im straßenbegrenzten Gartenteil:
überwiegend kleine Kirschen-Sorten: "Burlat", "Merlon Glory", "Johanna"
untergeordnet spätere Kirschen-Sorten: "Regina", "Sam"
Im rückwärtigen Gartenteil auch andere Obstsorten z.B.
Apfel: "Jakob Fischer", "Beulebacher Rambour", "Geflammer Kardinal",
"Kaiser Wilhelm" und andere geeignete Sorten
Walnuss
Birne

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 13 Dächer (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBo)

(1) Dachform, -neigung und Material
Satteldach (SD), Walmdach (WD): 32 - 45°, Ziegel, rot
7 - 15°, Blechdeckung, nicht reflektierend
Hauptfstrichtung

Anbauten, Garagen und Nebengebäude:
Dachausbildung wie Hauptgebäude.
Zusätzlich zulässig sind hier:
Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 7 - 15° und Blechdeckung, nicht reflektierend.

(2) Dachaufbauten
Dachgaupen: max. 2 Stück pro Dachscheitel, Randabstand min. 3,0m
max. Anschlagfläche 2,0 m²
Max. 1 Quergebäl pro Dachscheitel, First Nebendach 50cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach.
(3) Dachschnitte sind unzulässig

(4) Dachverglasungen
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5m² zulässig.
Randabstand zum Ortsgang: mind. 3m, max. 2 Stück / Seite
Größere Dachverglasungen sind nur als Glasatelier oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Gewächshäuser.

§ 14 Außenwände und Oberflächen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBo)

(1) Außenwände sind so zu konstruieren, dass ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
(2) Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.

§ 15 Farb- und Fassadengestaltung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBo)

(1) Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
(2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 16 Höhenlage der Gebäude

Die Fertigfußböden der Erdgeschosse, einschl. der Kellerlichtschächte, sind auf mind. 343,25 m (HW) zu legen sowie auch Tiefgaragenzufahrten und deren Lichtschächte.
Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen. Soziale Bereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur dem Fassadenflächen anzugleichen.

§ 17 Verkehrsflächen

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Straßenflächen
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag

(3) Fuß- und Radwege
- Pflasterbelag
- Mineralbelag mit Rieseleinströung
- Asphalt

(4) öffentl. Stellplätze
- Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:
- Wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Rasseinfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Rasseinfuge
- Rasengittersteine
- Schotterterrassen

Gefährtes Betonpflaster ist unzulässig.

§ 18 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten. (Geländemodellierung)

§ 19 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBo)

Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden.
Zulässig sind:
- geschlittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m
- Holzläden, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung
Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm
Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.
Im Bereich der Sichtdreiecke an den Einmündungen in die Neufelderstr. sind die Höhen gemäß D 3.1 einzuhalten. Sichtfrei über 80cm Höhe

§ 20 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.
Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden, sondern ist mit möglichst naturnahen Entwässerungseinrichtungen abzuleiten bzw. zu versickern.

§ 21 Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
▲ Bereiche für Ein- und Ausfahrt

IV. Planliche Hinweise

§ 22 Hinweise
--- bestehende Grundstücksgrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
185 Flurnummer
~ Höhenlinie
- vorhandene unterirdische Leitungen
- Gasleitung, unterirdisch

V. Schlussbestimmungen

§ 23 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

Planungsträger: Ortenburg, 27.04.2007
Markt Ortenburg

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

A Der Marktrat hat in der Sitzung vom 18.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofsgebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

B Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bahnhofsgebiet" in der Fassung vom 16.03.2004 hat am 18.03.2004 stattgefunden.

C Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bahnhofsgebiet" in der Fassung vom 16.03.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2004 bis 30.09.2004 öffentlich ausgestellt.
Die geänderte Entwurfsfassung des Bebauungsplanes "Bahnhofsgebiet" vom 18.12.2006 wurde mit Begründung in der Zeit vom 26.02.2007 bis 30.03.2007 öffentlich ausgestellt.

D Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Bahnhofsgebiet" in der Fassung vom 16.03.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 30.08.2004 bis 30.09.2004 beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur geänderten Fassung des Bebauungsplanes "Bahnhofsgebiet" vom 18.12.2006 in der Zeit vom 26.02.2007 bis 30.03.2007 beteiligt.

E Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktrates vom 26.04.2007 den Bebauungsplan "Bahnhofsgebiet" in der Fassung vom 18.12.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 27.04.2007
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

F Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bahnhofsgebiet" wurde am 21. Aug. 2007 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 21. Aug. 2007
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
MARKT ORTENBURG - BAHNHOFBEREICH**



ENDFASSUNG

ProjektNr. 0609 | Plannr. E.01 | Maßstab 1/1000 | Datum 18.12.06 | Planfertiger Kofjm
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Ilzite 22
94034 Passau
Telefon 0851 / 42839
Telefax 0851 / 42624
e-mail info@barbara-franz.de

**WENZL
ARCHITEKTEN**
Dr. Ernst-Dietrich Str. 8
94036 Passau
Telefon 0851 / 75692-0
Telefax 0851 / 75692-20
web www.wenzl-architekten.de
e-mail info@wenzl-architekten.de