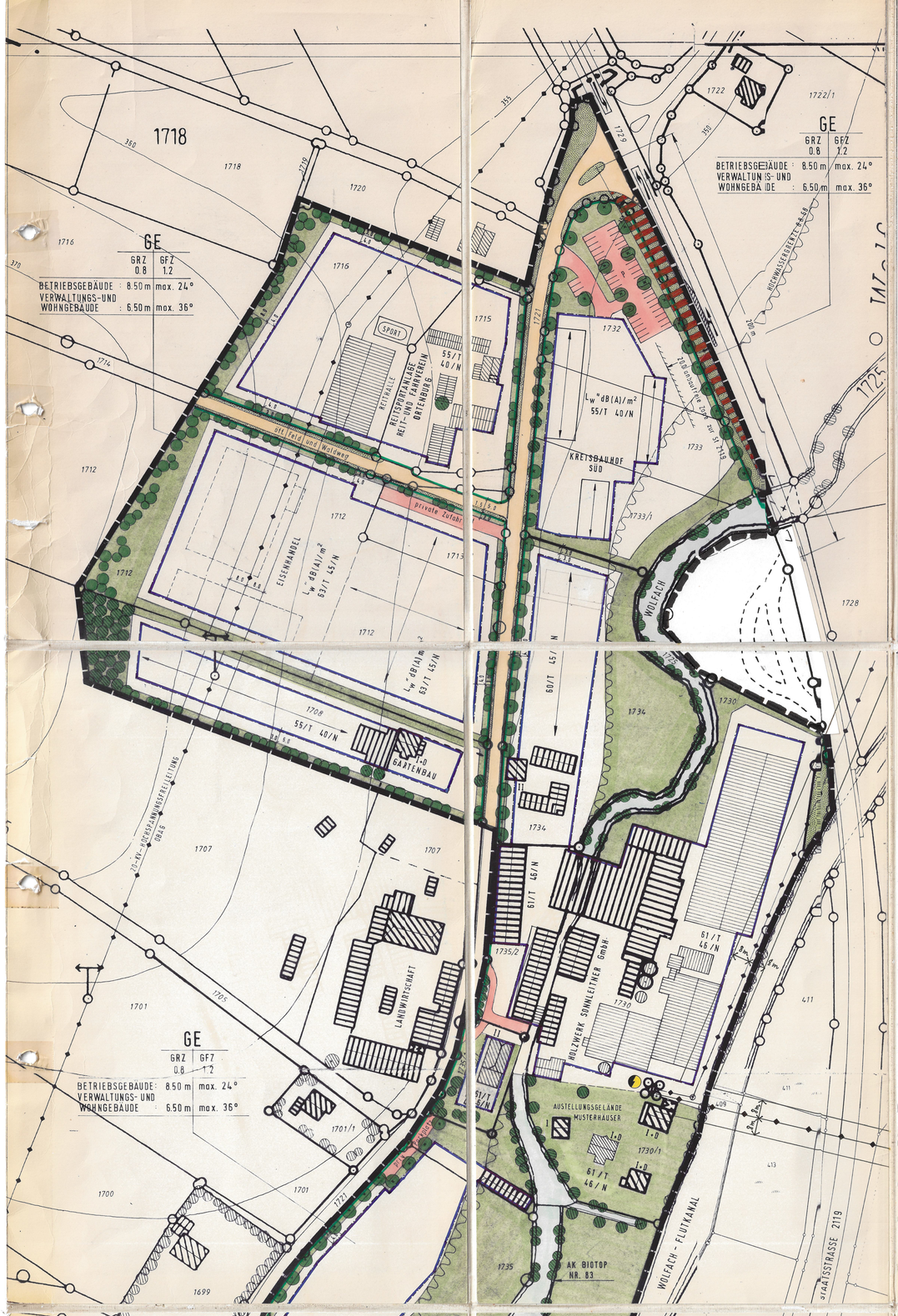


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.
Die Ziffer 4 des § 8 Abs. 2 wird dahingehend eingeschränkt, daß nur Anlagen für den Reitsport zulässig sind.
Alle anderen Sportarten sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Grundflächenzahl: GRZ = 0,8 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,2 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.1. Gebäude:

Die Baumassen der Gebäude sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

2.1.1. Betriebsgebäude:

Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach
Dachneigung: max. 24°
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot
Wandhöhe: max. 8,50 m ab Geländeoberfläche
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.2. Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude:

Dachform: Satteldach und Pultdach
Dachneigung: max. 42°
Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot
Wandhöhe: max. 6,80 m ab Geländeoberfläche
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2. Fassadengestaltung:

bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden

Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten oder Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke

bei Betriebsgebäuden

Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen, Glasverkleidungen, sowie platierte Stahl- und Alu-Bleche.
Die Verwendung greller Farben an Fassaden oder Fassadenverkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende Materialien.

2.3. Werbeanlagen:

Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 m² pro Betrieb sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

2.4. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder sonstiger überbaubarer Flächen zulässig.
Werden mehrere Stellplätze räumlich zusammen errichtet, sind sie durch Einzelbäume zu gliedern.
KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.5. Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für neue Baumaßnahmen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO.

2.6. Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben.
Zaunhöhe: max. 1,80 m einschließlich Sockel über OK Straße bzw. Gehweg
Sockelhöhe: max. 0,15 m
Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft

Zulässig sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung
Zaunhöhe: max. 1,80 m ab natürlichem Gelände
Sockel: unzulässig.

3. BAUGRENZEN:

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Die Bepflanzung darf nur aus Hochstämmen bestehen, deren Kronenansatz mehr als 2,0 m über Straßenoberkante beginnt.

6.4. P — Rastplatz

6.5. Feldfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:

7.1. Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1. 20 kV — betehende 20-KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1. öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

9.2. private Grünfläche

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ:

10.1. Wolfach

10.2. Hochwassergrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. Öffentliche Grünflächen:

- Der Rastplatz mit bestehender Grünanlage ist regelmäßig zu pflegen und in seinem natürlichen Zustand zu erhalten.
- Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind zu erhalten und zu pflegen.
- Der Uferbewuchs entlang der Wolfach (A.K. Biotop Nr. 83) ist in seinem natürlichen Zustand zu erhalten und zu pflegen.

13.2. Private Grünflächen:

- Entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist eine alleeartige Bepflanzung mit Einzelbäumen lt. Pflanzliste anzulegen.
- Die Grünflächen entlang der Wolfach liegen im Überschwemmungsbereich und sind als Wiesenflächen ohne Bepflanzung zum besseren Hochwasserabfluß zu unterhalten.
- Räumliche Gliederung der Bauparzellen mit einer lockeren Gehölzpflanzung in einer Mindestbreite von 6,0 m (3,0 m je Grundstücksanteil) laut Pflanzliste.
- Die Randeingrünung der Bauquartiere nach Westen ist in wechselnder Breite mit mindestens 8,0 m mit einer dichten Gehölzpflanzung laut Pflanzliste vorzunehmen.

13.3. Mit den jeweiligen Bauanträgen sind für die einzelnen Bauquartiere detaillierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

13.4. Pflanzliste - Siehe Ziffer 13.13.

bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand

Einzelbaum als Alleebepflanzung

Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern

13.5. Die nach den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmende Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
Je Bauquartier ist mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen, 50 % dieser Grünflächen sind lt. Pflanzliste zu bepflanzen.

13.6. Bei Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 Metern keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 Meter Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.

13.7. Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten.
Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

13.8. Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

13.9. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.10. Abstandszone zu Erdkabeln:

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der Versorgungsanlage überprüft werden kann.

13.11. Oberflächenversiegelung:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

13.12. Rückhaltemöglichkeiten:

Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern.
Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen. Entsprechende Rückhaltemöglichkeiten sind von den Grundstücksbesitzern zu schaffen.

13.13. Überschreitung der Hochwassergrenze und anbaufreien Zone:

Bei Überschreitung der Hochwassergrenze ist das Wasserwirtschaftsamt, bei Überschreitung der anbaufreien Zone ist das Straßenbauamt zu beteiligen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.14 Pflanzliste:
Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:

Großbäume — Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm oder Stammrüsche mit voller Zweiggarnierung, 350 - 400 cm Höhe

Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Franix excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume — Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm oder Stammrüsche mit voller Zweiggarnierung, 300 - 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alla Obst- und Nußbäume	

Gehölze über 4 m Höhe — Sträucher 125 - 150 cm Höhe

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe — Sträucher 80 - 100 cm Höhe

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen:

Kleinbäume

Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus leav. P's Scarlett	Rot-Dorn
Malus (alle Sorten)	Zierapfel
Prunus (alle Sorten)	Zierkirsche

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis (alle Arten)	Berberitze
Buddleia (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alba	Hartriegel
Cornus max	Kornelkirsche
Forsythia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronatius	Bauernjasmin
Ribes snag. Atrorubens	Blutjohannisbeere

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1. Firstrichtung

15.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.3. 60/T 45/N — zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel Tag / Nacht

15.4. private Stellplätze, privater Parkplatz, private Zufahrt

16. SCHALLSCHUTZ:

Für alle innerhalb des "Gewerbegebietes Afham" zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches die Einhaltung der nachfoglend aufgeführten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w'' entsprechend den geltenden Richtlinien nachweist.

Zulässige immissionswirksamte, flächenbezogende Schalleistungspegel L_w'' (dB(A)/m²).

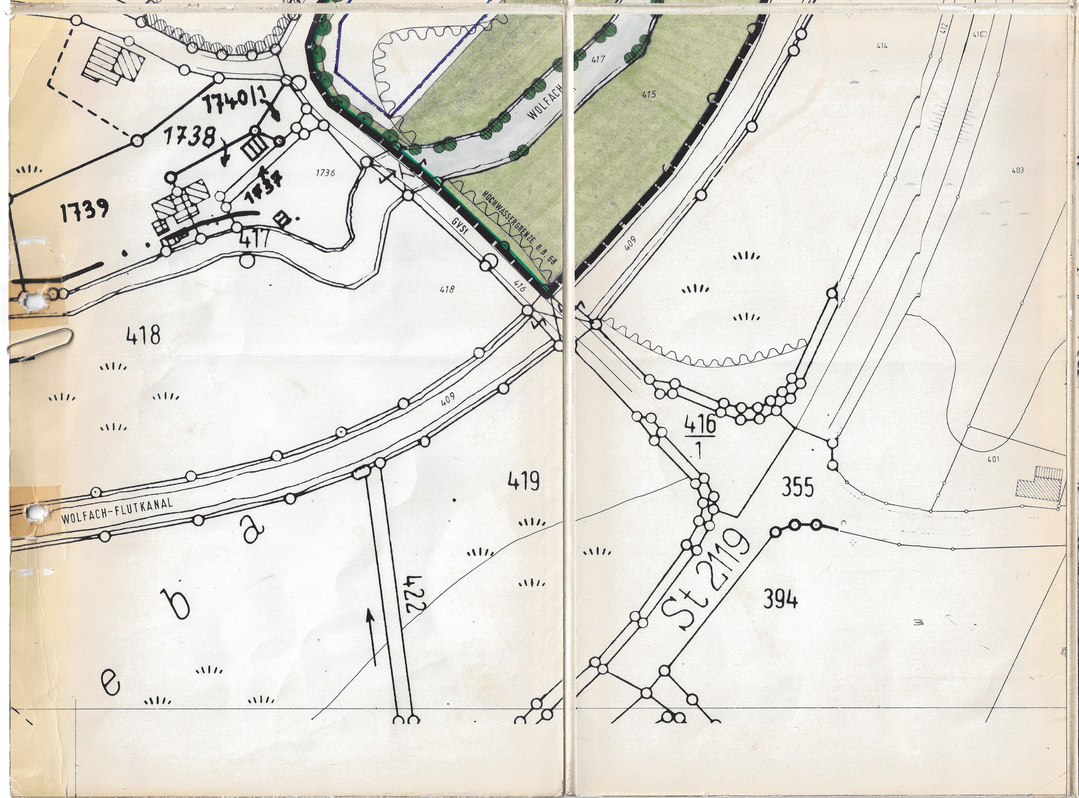
Teilflächen	Tag 7 - 22 Uhr	Nacht 22 - 7 Uhr
Fa. Sonnleitner Fl.Nr. 1730, 1730/1, 1735, 1735/1, 1735/2	61	46
Anwesen Fl.Nr. 1734	60	45
Kreisbauhof-Süd Fl.Nr. 1732, 1733, 1733/1	55	40
Gartenbau Fl.Nr. 1708	55	40
Eisenhandel Fl.Nr. 1712, 1713	63	45
Reitsportanlage Fl.Nr. 1715, 1716	55	40
Rastplatz Fl.Nr. 1731	60	45

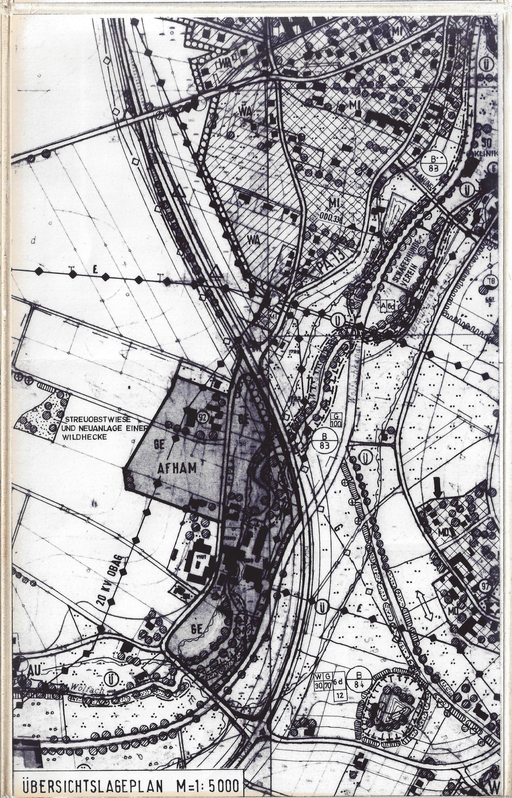
Unabhängig von diesen Festlegungen dürfen die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) eines Betriebes auf den nachbarten Grundstücken die jeweiligen Immissionsrichtlinien der TA Lärm nicht überschreiten.

Bei Bauanträgen für Betriebswohnungen ist ein schalltechnisches Gutachten zu verlangen, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. VDI-Richtlinien 2058 durch geeignete Objektschutzmaßnahmen bestätigt. Nachzuweisen ist außerdem, daß die Schutzwürdigkeit der Betriebswohnung keine weiteren Einschränkungen der zulässigen Emissionen bestehender oder geplanter benachbarter Betriebe nach sich zieht.

17. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG:

Die Bauanträge sämtlicher Bauvorhaben, die innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung vorgesehen sind, sind dem Energieträger frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.





ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Grundflächenzahl
Feld 3 = Geschoßflächenzahl
Feld 4 = Wandhöhe
Feld 5 = Dachneigung

Flurstücksgrenze

Grenzstein

Straße, Weg

1734 Flurstücksnummer

Gewässer

10m 5m Höhenlinien

Wohngebäude

Nebengebäude

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 dieses Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

§ 1 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Afham" in der Fassung vom 05.09.95 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Passau sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom 1994. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur geplanten 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. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 01.02.95

keine amtliche Vermessungsunterlage!

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.

GEZ	25.01.95	Kow
GEPR		
GEÄND. am	ANLASS	VON
05.09.95	§3 Abs.2 BauGB	Kow

ZEICHNUNGS-NR B 95-1967-2

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET AFHAM
Rechtskräftiger Bebauungsplan

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

1. **Aufstellungsbeschluß:**
Der Markt hat in der Sitzung vom 28.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.07.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Ortenburg, den 14. Feb. 1996 — 1. Bürgermeister

2. **Beteiligung der Bürger:**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.01.95 bis 16.02.95 durchgeführt. Bekanntmachung 27.01.95
Ortenburg, den 14. Feb. 1996 — 1. Bürgermeister

3. **Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.95 bis 13.04.95 öffentlich ausgelegt.
Ortenburg, den 14. Feb. 1996 — 1. Bürgermeister

4. **Satzung:**
Der Markt hat mit Beschluß vom 14.09.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay.RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.
Ortenburg, den 14. Feb. 1996 — 1. Bürgermeister

5. **Anzeige:**
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Passau gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.
Ortenburg den 14.03.96 — 1. Bürgermeister

6. **Inkrafttreten:**
Der Bebauungsplan wurde am 14.03.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Ortenburg, den 14.03.96 — 1. Bürgermeister

Landshut, den 05.09.95

KRITSCHEL
Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16
84034 LANDSHUT
Telefon 0871-61091