

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

Für das "Gewerbegebiet" und "Gewerbegebiet mit Einschränkung"

0.1. BAUWEISE:
0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG:
entfällt

0.4. EINFRÜHDUNGEN:
0.4.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- und T-Eisenstüben über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 2,0 m ohne Sockel

0.5. GARDAGEN UND NEBENGEBAUDE:
Bei Nebengebäuden bis 3,0 m Traufhöhe kann die Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden. Darüber hinaus ist der Grenzbaubau ausnahmsweise in beiderseitigen Einverständnis zulässig.

0.6. GEBÄUDE:
0.6.1. Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäude:
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Dachform: Satteldach, Pult- und Pyramidendach 12-36°
Dachdeckung: Pfannen bzw. Ziegel naturrot, Blechfalzdach, Glasdach
Mandhöhe: nicht über 9,00 m ab natürlicher Geländeoberkante

0.6.2. Betriebsgebäude:
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.
Dachform: Satteldach 5-15°
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, rot oder braun
Mandhöhe: nicht über 8,00 m ab natürlicher Geländeoberkante

0.7. FASSADENBESTALTUNG:
0.7.1. Zulässig sind Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdscholledecke, Sichtmauerwerk, Aufgesetzte Plattenüberstände sind zulässig (auch bei gewerblich genutzten Gebäuden).

0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN:
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Pflanzzeilen (Ziffer 13.).

0.8.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der dichten Gehölzpflanzung in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Für die Pflanzung der lockeren raumfüllenden Strauchpflanzung in den privaten Grünflächen können neben den in 0.8.4. ausgewiesenen Bäumen und Sträuchern bis zu 30 % Gehölzarten verwendet werden. Die in 0.8.4. ausgewiesene Pflanzempfehlung beinhaltet bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich.

0.8.2. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:
Großbäume: Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm oder Stammbüsche mit voller Zweiggarntierung, 350 - 400 cm Höhe

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

Kleinbäume: Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm oder Stammbüsche mit voller Zweiggarntierung, 300 - 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzernle
Corylus avellana	Hefelohr
Crataegus monogyna	Schlehdorn
Prunus spinosa	Sal-Weide
Salix caprea	Flucht-Weide
Salix viminalis	Schwarze Holunder
Sambucus nigra	Trauben-Holunder
Sambucus racemosa	Sträucher 80 - 100 cm Höhe

Gehölze über 4 m Höhe

Corylus avellana	Haseleut
Crataegus monogyna	Meteldorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Flucht-Weide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartflege
Euonymus europaeus	Schwarze Holunder
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Faulbaum
Rhamnus frangula	Johannisbeere
Ribes nigrum	Hundsrose
Rosa canina	Büschelrose
Rosa multiflora	Wittiger Schneeball
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	

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

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

Sträucher:

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Berberis (alle Arten)	Berberitze
Buddleia (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alba	Hartflege
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Koboltsia amabilis	Koboltsche
Philadelphus coronatus	Bauernjasmin
Ribes sang. Atrovirens	Dutjohannisbeere

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

Rosa (alle Arten)
Spiraea arguta
Spiraea vanhouttei
Syringa chinensis
Weigelia

0.8.5. Für die bedeckende Bepflanzung werden in allen Bereichen keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.8.6. Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse

0.8.7. Sicherstellung des Pflanzraumes:
Oberbodenbedarf:
Großbäume Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Sträucher Auftrag 40 cm
Rasen Auftrag 25 cm
Bäume innerhalb befestigter Flächen:
Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder gleichwertigen mit mind. 160 cm Durchmesser und einer Höhe von 60 cm gegenüber dem verdichteten Kleinstunterbau zu sichern. Die Baumstämme sind wasserdurchlässig abzudecken (Rasenpflaster oder bedeckende Gehölze).

0.8.8. Bei den in 13.1. festgesetzten Baumpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung, bei Befehaltung der Anzahl der Bäume zulässig.

0.8.9. Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

0.8.10. Die durch Pflanzzeilen festgesetzte dichte Gehölzpflanzung an westlichen, östlichen, südlichen und nördlichen Baugeländerrand soll als freiwachsende Gehölzhecke mit Groß- und Kleinbäumen wie mit Pflanzzeilen festgesetzt mit einer Breite von ca. 5 m ausgebildet werden. Auf ca. 70% der Fläche sind je 1 qm ein Gehölz, auf 30% der Fläche je 5 qm ein Gehölz zu pflanzen.

0.8.11. Die durch Pflanzzeilen festgesetzten Straßen- und Wegebegleitenden Grünflächen sind als Schotterrasen mit entsprechend großen Baumgruben auszubilden.

0.8.12. Für jedes Bauvorhaben ist ein detaillierter Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan zu erstellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

0.8.13. Bei jedem Bauvorhaben pro angefangene 300 qm Grundfläche ist je 1 Großbaum zu pflanzen.

0.9. Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Park- und Lagerflächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. GEMEINLICHE BAUFÄCHEN:
1.1.1. GE m.E. Gewerbegebiet mit Einschränkung nach § 8 BauNVO
Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsräte sowie für Betriebsleiter.
Die Orientierung von Sozialräumen und Dürren ist jeweils auf der Nordseite vorzunehmen.
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.2. GE
Abs. 2 Ziffer 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben können.
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ziffer 2 Tankstellen
Ziffer 3 Tankstellen

Abs. 3 Ziffer 1 Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsräte sowie für Betriebsleiter.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (siehe Ziffer 0.6.1. und 0.6.2.)
2.1.1. Geplante Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäude als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss
GRZ = 0,6 GFZ = 1,2
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.2. Geplante Betriebsgebäude als Höchstgrenze Erdgeschoss
GRZ = 0,6 GFZ = 1,2
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
3.1. 0 offene Bauweise
3.2. - - - - - Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÖBERTRITTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
5.1. - - - - - örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße

5. VERKEHRSLINIEN:
6.1. - - - - - Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) 6,3
6.2. - - - - - Fußweg
6.3. - - - - - Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSLINIEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN:
7.1. - - - - - Elektrizität (Trafostation)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
8.1. - - - - - Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFÄCHEN:
9.1. - - - - - Straßenbegleitgrünflächen
9.2. - - - - - private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
13.1. Zu pflanzende Bäume
Straßen- bzw. wegebegleitende Baumpflanzung, Pflanzung in Reihen, Hochstämme

Art: Quercus robur (Stieleiche) StU 12/14 cm
Art: Tilia cordata (Winterlinde)
Art: Prunus avium (Vogelkirsche) StU 8/10 cm

Einzelbäume
Großbaum über 15 m Höhe
Kleinbaum über 15 m Höhe

13.2. Gehölzpflanzung
lockere, raumbildende Strauchpflanzung
dichte Gehölzpflanzung (je 2 qm ein Gehölz) entlang der Baugeländerränder

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1. - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.2. - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
16.1. - - - - - Ortstafel
16.2. - - - - - anbaufreie Zone
16.3. - - - - - Nutzungsschablone
Field 1 = Baugelände
Field 2 = Baugeländenummerierung
Field 3 = Grundflächenzahl
Field 4 = Geschosflächenzahl
Field 5 = Mandhöhe
Field 6 = Bauweise

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:
17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:
17.1.1. - - - - - Grenzstein
17.1.2. - - - - - Flurstücksgrenze, Uferlinie
17.1.3. - - - - - Nutzungsartengrenze, Fahrbahngrenze (Randstein)

17.2. BAUWERKE:
17.2.1. - - - - - Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
17.2.2. - - - - - Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.4. VERSCHIEDENES:
17.4.1. - - - - - Hochspannungsmast
17.4.2. - - - - - Höhenlinien
17.4.3. - - - - - Böschung
17.4.4. - - - - - Flurstücksnummern
17.4.5. - - - - - Graben

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ortenburg erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl. S. 963) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 1.7.1984 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung § 1
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dorfbach-Süd" in der Fassung vom 31.10.89 ist beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN GWERBEGEBIET DORFBACH-SÜD

MARKT ORTENBURG
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Rechtskräftiger Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss
Die Marktgemeinde Ortenburg hat in der Sitzung vom 19.03.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.89 ortsüblich bekanntgemacht.
Ortenburg, den 27.12.89
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.06.89 bis 13.07.89 durchgeführt.
Ortenburg, den 27.12.89
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.10.89 wurde mit Begründung in der Zeit vom 07.05.91 bis 08.06.91 öffentlich ausgestellt.
Ortenburg, den 27.12.89
1. Bürgermeister

4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB
Die Marktgemeinde Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am 29.11.91 in der Fassung vom 31.10.89 als Satzung.
Ortenburg, den 27.12.89
1. Bürgermeister

5. Anzeigungsverfahren nach § 11 BauGB
Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.
Ortenburg, den 27.12.89
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 29.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Ortenburg, den 20.06.1991
1. Bürgermeister

Landshut, den 31.10.89

KRITSCHTEL
Architekt- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16
8300 L.A.N.D.S.H.U.T.
Telefon 9871-81091