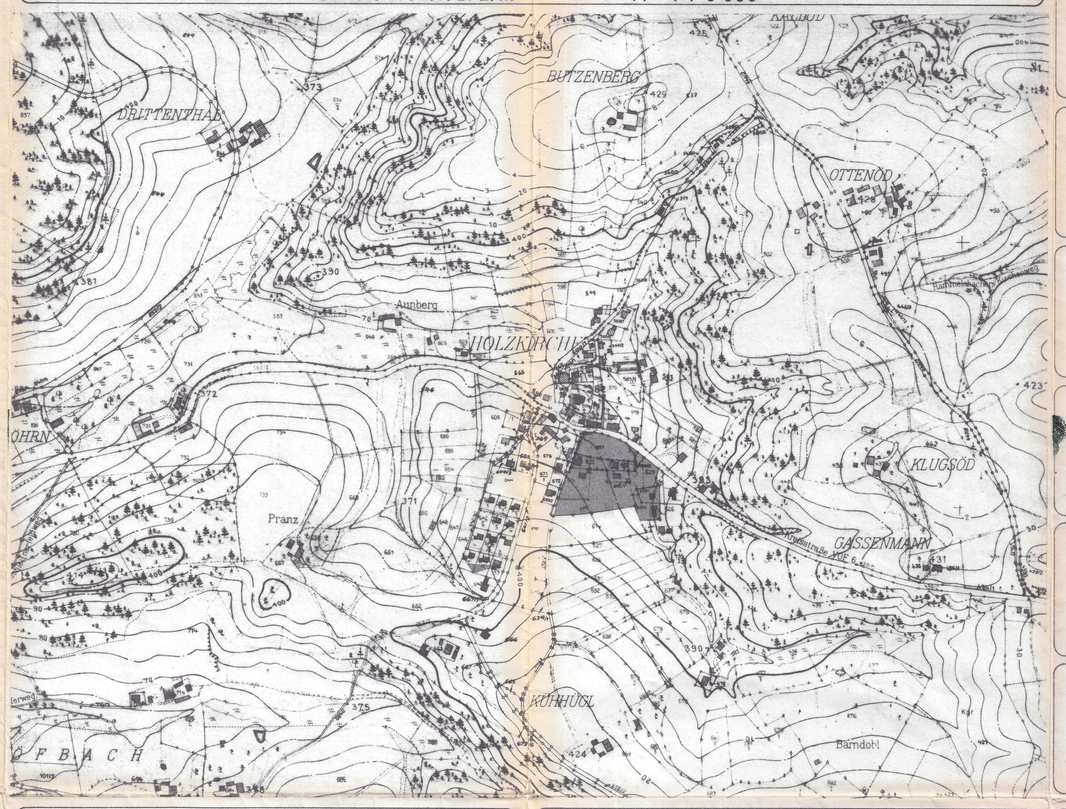
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5 000



1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 02.04.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.09.87 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.90 hat in der Zeit vom 20.05.88 bis 21.06.88 stattgefunden.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.9.88 ... wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.90 bis 08.06.90 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.04.90 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.11.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung (BayRS 213-1-I) als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Die Gemeinde hat den am 29.11.90 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ... 19.11.90 ... am 24.01.91 nach § 11 Abs. angezeigt. Fristgerecht wird festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsschriften nicht gegeben ist (§ 11 Absatz 3 BauGB, § 2 Absatz 2 Zust.VEBau vom 7.7.87).

Passau, den 12.04.91

Landratsamt
I.A.
Verw. Amtmann

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.05.91 gemäß § 12 BauGB üblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem zu den üblichen Dienststunden im Rathaus ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 20.06.91

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

01. BAUWEISE

0.1.1. Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei Einzelhausgrundstücken 600 qm

0.3. ALLGEMEINE GESTALTUNG

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle der Typenhausplanung mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.
Der Wassergraben im östlichen Bereich muß in seinem ursprünglichen Verlauf erhalten bleiben. Die Grundstückszufahrten sind so auszubilden, daß sie nicht verrohrt werden müssen.

0.3.1. FIRSTRICHTUNG

Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art der Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichelzaun, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.
Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Pfeiler nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun; aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehälter, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Höhe des Zaunes: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1,0 m bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). ~~gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen.~~ Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereich unzulässig. Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Geländeveränderungen: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.

Stützmauern: sind unzulässig. Zur evtl. Geländeabstützung ist an hinteren und seitlichen Grundstückesgrenzen ein Betonsockel bis max. 0,30 m über Gelände zulässig, mit einem max. 1 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung.

Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.5. GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß ein einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan kein Nachbargebäud an dieser Stelle angrenzt.

Vor der Garage ist ein PKW- Stellplatz von 5,00 Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (5) BayBO entsprechen. Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen mit Giebelstellung zur Grenze.

0.5.2. Der Bauantrag von dem Nebengebäude der Parzelle 1 im Bereich der Sicherheitszone der Freileitung ist der OBAG zur Überprüfung vorzulegen.

0.6. GEBÄUDE

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28 - 33 °
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot
Kniestock:	zulässig bis 1,00 m bis OK Pfette. Bei Landhaustypen mit allseits holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke möglich bis 1,50 m einschließlich Pfette.
Dachgaupen:	zulässig als stehende Giebelgaupen oder abgeschleppte Gaupen. Die Vorderfläche der Gaupe darf 1,50 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2,00 m betragen.
Ortgang:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe:	Überstand mind. 0,50 m
Traufhöhe:	ab fertigem Gel. max. 4,25 m
Sockelhöhe:	max. 0,50 m ab fertigem Gelände
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten.

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	23 - 28 °
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot
Kniestock:	unzulässig. Ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgaupen:	unzulässig
Ortgang:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe:	Überstand mind. 0,50 m
Traufhöhe:	ab fertigem Gel. max. 4,25 m
Sockelhöhe:	max. 0,50 m ab fertigem Gelände
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten.

0.7. BEPFLANZUNG - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

0.7.2. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

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

Pflanzliste / Zur Neupflanzung werden empfohlen:

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

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

Sträucher: Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kronel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrose, Weißdorn u.a.

~~0.8. GEMEINSCHAFTSANLAGEN~~

~~Bis zur endgültigen Fertigstellung der Kabelfernsehanlage können auf eigene Kosten Einzelantennen (nicht sichtbar) verwendet werden.~~

0.7.4. Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen sowie

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten)	Scheinzypresse

0.7.5. Pflanzungen im Leitungsbereich von Hochspannungsfreileitungen
Aus Sicherheitsgründen dürfen im Leitungsbereich der Hochspannungsfreileitungen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher Verwendung finden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen Leiterseilen von 20 KV- Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN

1.1.1. WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2.1.1. I+D — als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß beim Haustyp mit Untergeschoß sind beim Dachgeschoßausbau nur Einzelräume zulässig. Bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. U+I — als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß Bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. E — Einzelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE ABLAGERUNGEN

7.1. Hochspannungsleitung mit Schutzzone

7.2. Trafostation

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

8.1. Kanal bestehend

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1. öffentlicher Kinderspielplatz

9.2. privater Grünstreifen

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

13.1. Alleepflanzung

13.2. Pflanzgebot für Einzelbäume

13.3. lockere raumbildende Gehölzpflanzung

13.4. Deck- und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzpflanzung je 2 qm ein Gehölz Pflanzflächenbreite: mindestens 5 m

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1. St — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

15.2. G/a — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1. Ø — Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung

16.2. Garagenzufahrt

17. KARTEN-ZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

17.1. Grenzstein

17.2. Flurstücksgrenze

17.3. Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

18. BAUWERKE

18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

19. WEGE

19.1. abgemarkteter Weg

20. VERSCHIEDENES

20.1. 621 — Flurstücksnummern

20.2. 10m 5m 1m — Höhenschichtlinien

20.3. 5 — Grundstücksnummerierung

BEBAUUNGSPLAN HOLZKIRCHEN 1

STADT/M./GEMEINDE: ORTENBURG
LANDKREIS: PASSAU
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

NO
MASS
BEBAUUN
1 : 1
ÜBERSICHTS

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde/Markt/Stadt ..... erläßt gemäß § 2 Absatz 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBL I Seite 2191), Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 15.9.77 (BGL I, Seite 1763) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

(farbig)

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre .....
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme 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 nicht geeignet Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma .....

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ..... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).
Unsorgfalt Auslegen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachträgliche Übernahmen: Für nachträglich 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.	Vorentw.	12.10.87
GEPR.		
GEÄND. AM	ANLASS	VOM
20.09.1989	Entwurf	Foierl.

ZEICHNUNGS - NR
B 87 - 17/85

ORTS-BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAULICHE PLANUNG
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG

PLAN TEAM

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOIBL
LITSCHENGASSE 707, 8300 LANDSHUT

LANDSHUT, DEN 20.09.1