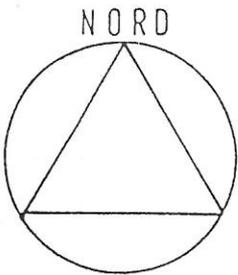


B E B A U U N G S P L A N

HOLZKIRCHEN 2



M A S S T A B

B E B A U U N G S P L A N

1 : 1 0 0 0

Ü B E R S I C H T S L A G E P L A N

1 : 5 0 0 0

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom ... 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 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

(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

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.

STADT/M./GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG. BEZIRK:

ORTENBURG
PASSAU
NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Markt Ortenburg hat in der Sitzung vom ... 29.7.1993 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2.8.1993 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 25.1.1995

Ort

Datum

1. Bürgermeister
R. Hoernicka

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom ... 22.8.1994 ... bis ... 8.9.94 ... durchgeführt.

Ortenburg, den 25.1.1995

Ort

Datum

1. Bürgermeister
R. Hoernicka

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.7.1994 ... wurde mit Begründung in der Zeit vom 7.11.1994 ... bis 8.12.1994 ... öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den 25.1.1995

Ort

Datum

1. Bürgermeister
R. Hoernicka

4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Der Markt Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am ... 19.1.1995 ... in der Fassung vom ... 10.1.1995 ... als Satzung.

Ortenburg, den 25.1.1995

Ort

Datum

1. Bürgermeister
R. Hoernicka

5. Anzeigeverfahren 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 12.7.1995

Ort

Datum

1. Bürgermeister
R. Hoernicka

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am ... 12.7.1995 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 12.7.1995

Ort

Datum

1. Bürgermeister
R. Hoernicka

Gezeichnet	KS
Geprüft	
Geändert	
Anlass	Datum Zeichen

planungsgemeinschaft

NIEDERMEYER

SALOMON

architekten, ingenieure

FONTEYNE

94496 ortenburg

marktplatz 20 tel 08542/2741 fax 08542/2387

säcklerstr 12 tel 08542/7421 fax 08542/7382

PLANUNG

ORTENBURG, DEN 10.1.1995

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Zum Bebauungsplan "Holzkirchen 2"

1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche .

Das Verfahren ist in den §§1-13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlass der Aufstellung

Durch die allgemeine Entwicklung des Marktes Ortenburg wird es erforderlich, daß weitere Wohngebiete zur Verfügung gestellt werden.

Wegen verstärkter Baulandnachfrage und hauptsächlich um den örtlichen Baulandbedarf sicherzustellen, hat sich der Markt entschlossen, dieses Wohngebiet auszuweisen.

3. Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das etwa 8000m² große unbebaute Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Holzkirchen. Grundeigentümer ist die Gemeinde, mit Ausnahme von Flur-Nr.614/1. Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche aufzuparzellieren und an Bauwillige zu veräußern.

4. Städtebauliche Ordnung

Das Gelände grenzt an ein Wohngebiet und ist leicht in südlicher Richtung geneigt.

Die bestehende bauliche Struktur des benachbarten Wohngebietes soll aufgenommen und fortgeführt werden.

Um einen harmonischen Übergang von Siedlung in die offene Landschaft zu erreichen, wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzbepflanzungstreifen vorgesehen.

5. Erschließung und Versorgung

Die an das Baugrundstück heranführenden vorhandenen Erschließungsstraßen werden von der Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes fortgebaut.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

Die Kanalisation erfolgt durch Anschluß an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde.

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über Standleuchten.

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ortenburg

erläßt gemäß §2 Abs.1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S.903) Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.07.1984 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als

Satzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

0.1.1 Offen (§22 Abs.2 BauNVO)

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken: 600m²

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der baulichen Anlagen sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben. Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Deshalb ist es nicht zulässig, daß im Falle der Typenhausplanung mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

0.4 FIRSTRICHTUNG

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu einer der Linien des Zeichens unter Ziffer 3.6.5 Die Firstrichtung hat parallel zur Traufe der längeren Gebäudeseite zu laufen.

0.5 GEBÄUDE

0.5.1 Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- A. Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50m und mehr auf die Gebäudetiefe - Hangbauweise - mit Erdgeschoß und Untergeschoß
- B. Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1.Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoß sind im Grundriss, Schnitt und den Ansichten darzustellen.

0.5.2 Generell sind Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht zulässig.

0.5.3 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20 - 30 Grad

Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot

Kniestock: Unzulässig. Konstruktiver Dachfuß max. 0,40m bis OK Pfette möglich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgaupen: Zulässig bei Dachneigung = 30 Grad. Vorderfläche der Gaupe höchstens 2,0m². Aneinandergereihte Gaupen unzulässig, Abstand zwischen den Gaupen mindestens 2,00m, Abstand der Gaupen zum Ortgang mindestens 2,50m. Pro Dachfläche sind maximal 2 Einzelgaupen zulässig.

Traufhöhe: Bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,50m, talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50m.

Sockelhöhe: max. 0,20m

0.5.4 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1.Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20 - 30 Grad

Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot

Kniestock: Unzulässig. Konstruktiver Dachfuß max. 0,40m bis OK Pfette möglich.

Dachgaupen: Zulässig bei Dachneigung = 30 Grad. Vorderfläche der Gaupe höchstens 2,0m². Aneinandergereihte Gaupen unzulässig, Abstand zwischen den Gaupen mindestens 2,00m², Abstand der Gaupen zum Ortgang mindestens 2,50m². Pro Dachfläche sind maximal 2 Einzelgaupen zulässig.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50m.

Sockelhöhe: max. 0,20m

0.5.5 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20 - 30 Grad

Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot

Kniestock: Zulässig, Höhe max. 1,00m bis OK Pfette ab OK FFB.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachgaupen: Zulässig bei Dachneigung = 30 Grad. Vorderfläche der Gaupe höchstens 2,0m². Aneinandergereihte Gaupen unzulässig, Abstand zwischen den Gaupen mindestens 2,00m, Abstand der Gaupen zum Ortgang mindestens 2,50m. Pro Dachfläche sind maximal 2 Einzelgaupen zulässig.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,50m.
- Sockelhöhe: max. 0,20m

0.5.6 Innerhalb der Baugrenze von Parzelle 1 im Bereich der Schutzzone der Freileitung sind keine Wohngebäude zulässig. Der Bauantrag von Nebengebäuden ist der OBAG zur Überprüfung vorzulegen.

0.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.6.1 Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,75m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegter Geländeoberfläche. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden.

Das Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan kein Nachbargebäude an dieser Stelle möglich ist.

Vor der Garage ist ein nicht eingezäunter PKW-Stellplatz von min. 5,00m Tiefe einzuhalten.

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

Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen mit Giebelstellung zur Grenze.

0.7 EINFRIEDUNGEN

- Zaunart: Straßenseitige Begrenzung als Holzzaun, (z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun) oder Heckenpflanzung nicht höher als 1,00m.
- Zaunhöhe: max. 1,00m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante
- Pfeiler: Verputztes Mauerwerk, glatter Beton oder Naturstein. Alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen sind unzulässig. Die Kreisverwaltungsbehörde kann Mauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen als Sichtschutz zulassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

0.8.1 Geländeänderungen

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

0.8.2 Pflanzungen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen

Aus Sicherheitsgründen dürfen im Leitungsbereich der Hochspannungsfreileitung nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen Leiterseilen von 20KV - Freileitungen und Bäumen 2,50m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und Ausschwingen der Leitungen durch Wind gewährleistet sein.

0.8.3 Eingrünung des Baugebiets

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.

0.8.5 Pflanzliste - zur Neupflanzung werden empfohlen:

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

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, Fichte, Kiefer.

Sträucher: Holunder, Hasel, Linguster, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Berberitze u.a.

0.8.6 Nicht zulässige Bäume und Gehölze:

Säulenförmige Laub- und Nadelgehölze, sowie:

Thuja -Lebensbaum (alle Arten)
Chamaecyparis -Scheinzypresse (alle Arten)

0.8.7 Zum Schutze des Orts und Landschaftsbildes sind insbesondere unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Grundstücke nach Bedarf, mindestens jedoch 1x jährlich zu mähen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenrichtlinien), sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet ((§4 Abs.1-4 BauNVO)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe a BBauG, sowie §§6,7)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

- 2.1 Zahl der Vollgeschoße

Zulässig 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

II

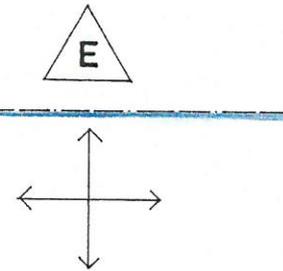
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe b BBauG und §§22, 23 BauNVO)

- 3.1 Nur Einzelhäuser zulässig

- 3.4 Baugrenze

- 3.6.5 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung läuft parallel zu einer der sich kreuzenden Linien



6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.3 BBauG)

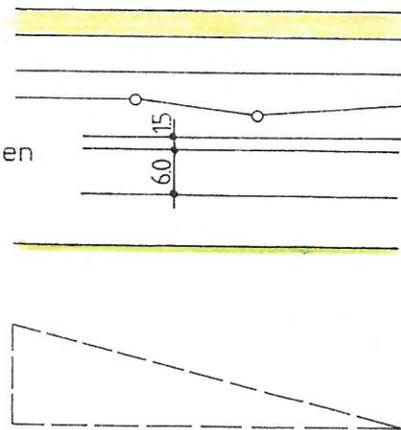
- 6.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

- 6.1.2 Straßenbankett

- 6.1.6 Straßenbreite mit evtl. Gehsteigbreiten

- 6.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

- 6.4 Sichtdreieck, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,8m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden

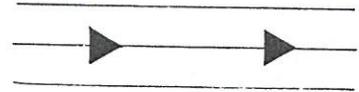


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.6 BBauG)

8.1 Hochspannungsleitung mit Schutzzone



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

(§9 Abs. 1 Nr.20, 25 BBauG)

13.2.1 Pflanzgebot für Deck- und Schutzbepflanzung als dichte Gehölzbepflanzung (je 2 m² ein Gehölz). Pflanzflächenbreite mindestens 4m



15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BBauG)



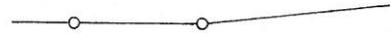
15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BBauG)



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16.1 Vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein



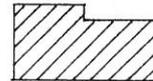
16.2 Flurstücksnummer

614 / 1

16.3 Vorgesehene Grundstücksgrenzen



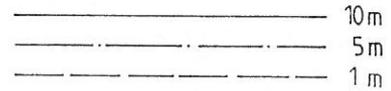
16.4 Bestehende Wohngebäude



16.5 Bestehende Nebengebäude



16.6 Höhengichtlinien



16.6 Grundstücksnummerierung

