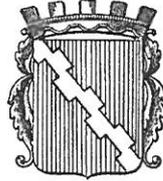


MARKT ORTENBURG

- Bauamt -

Unteriglbach, Am Stausee 1 94496 Ortenburg
Telefon: 08542/164-0 Telefax: 08542/164-50



Landkreis Passau

Bebauungsplan

„Holzkirchen 2“

Änderung durch Deckblatt Nr. 1

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom **25.11.1999** die Änderung des Bebauungsplanes „Holzkirchen 2“ beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am **28.01.2000** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.11.1999 hat am **25.11.1999** stattgefunden.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.11.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.02.2000** bis **10.03.2000** öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.11.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom **09.02.2000** bis **10.03.2000** beteiligt.
- Der Markt Ortenburg hat mit Beschluß des Grundstücks- und Bauausschusses vom **21.03.2000** die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.11.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 22.03.2000

R. Hoenicka

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

(Siegel)



e) INKRAFTTRETEN:

Der Satzungsbeschuß zur Bebauungsplanänderung wurde am **22.03.2000** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, den 22.03.2000

R. Hoenicka

R. Hoenicka
1. Bürgermeister

(Siegel)



Planungsträger	Markt Ortenburg Unteriglbach, Am Stausee 1, 94496 Ortenburg
Stand	Entwurf vom 16.11.1999

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Holzkirchen 2“ enthält Festsetzungen, die überholt sind und darüber hinaus zu Problemen und mißverständlichen Auslegungen bei den Eingabeplanungen führen (siehe Festlegungen zur „Traufhöhe“ und „Sockelhöhe“). Zudem werden durch die bisherige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bildung eines sog. „Baufensters“ durch umlaufende Baugrenzen) Einschränkungen vorgenommen, die vor allem hinsichtlich der Errichtung von Nebengebäuden, in dieser Weise nicht gewollt sind.

Gleichzeitig wird mit diesem Deckblatt der Grundsatzbeschluß des Marktgemeinderates umgesetzt, auch bestehende Bebauungspläne in ihren Festsetzungen zu überarbeiten und in eine klare und übersichtliche Form zu bringen.

PRÄAMBEL

SATZUNG über die Änderung des Bebauungsplanes „Holzkirchen 2“ in Form des Deckblattes Nr. 1

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) und mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) beschließt der Grundstücks- und Bauausschuß in der Sitzung vom **21.03.2000** die Änderung des Bebauungsplanes „Holzkirchen 2“ in Form des *Deckblattes Nr. 1* als Satzung.

§ 1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Ifd. Nr. 0.1 bis 0.8.7) des Bebauungsplanes „Holzkirchen 2“ i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.07.1995, werden durch die nachstehenden, neugefassten Festlegungen ersetzt:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude	Max. zulässige bebaubare Grundstücksfläche 40 % = Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden bei a) Erdgeschoß und Obergeschoß = E + 1 WH = 6,20 m b) Erdgeschoß, sowie Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß = E/E + DG WH = 4,50 m c) bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe (= Breite des Gebäudes) ist ein Hanghaus (UG + EG) zu errichten, wobei die Wandhöhe 3,50 m bergseits und 6,20 m talseits nicht überschreiten darf.
Bauweise	Offen.
Zahl der Wohneinheiten	Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Dachform	Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm, wobei ein Krüppelwalm erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebelfläche umfassen darf.
Dachneigung	24° bis 38°. Sofern das letzte Vollgeschoß keine Decke hat, der Dachraum also offen ist, ist auch eine Dachneigung ab 15° möglich.
Firstrichtung	Der Dachfirst des Hauptgebäudes hat entweder parallel oder senkrecht zur Straße zu erfolgen, jedoch immer parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.
Dachdeckung	Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot, braun oder anthrazit.
Dachgaupen	Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30° beim Hauptdach zulässig und zwar max. 2 Stück je Dachseite; max. Ansichtsfläche 2,0 qm; Abstand untereinander und vom Ortgang mind. 2,00 m.
Stellplätze	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.
Garagen und Nebengebäude	Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind beim gegenseitigen Grenz-

anbau profil- und höhengleich auszuführen.
Max. Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze 3,00 m bergseits.
Der Vorplatz der Garagen muß mindestens 5,00 m ab Grundstücksgrenze betragen und darf nicht eingezäunt werden, sofern die Ausfahrt der Garagen unmittelbar zur Straße erfolgt.

Wandhöhen

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zäune

Die Einfriedungen dürfen an der Straßenfront nicht höher als 1,20 m und an Sichtdreiecken nicht höher als 1,00 m über Straßenoberkante sein.

§ 2 Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen und Nutzungsschablonen werden den unter § 1 aufgeführten textlichen Festlegungen analog angepaßt, soweit diese hiervon berührt sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Baugrenzen (blaue Linien) festgelegt, zu den übrigen Grundstücksgrenzen (seitlich und rückwärtig) durch die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 Abs. 4 BayBO. Der Zusammenbau von Hauptgebäuden an den Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Ein aktueller Lageplan im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen, ist Bestandteil dieser Satzung.

Auf den Parzellen 1 bis 3 (Grundstücke Fl. Nr. 614/1, 614/2 und 614) ist die Wohngebäudebebauung nur bis zur Schutzzone der Hochspannungsleitung zulässig. Hinsichtlich Bauvorhaben von Nebengebäuden im Schutzbereich ist die OBAG zu beteiligen.

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

§ 3 Bestandsschutz

Die gemäß den bisher geltenden Festsetzungen ausgeführten bzw. genehmigten Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 22. MRZ. 2000

R. Hoenicka

R. Hoenicka
1. Bürgermeister



