

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

ORTENBURG "LEDERERFELD - SÜD"

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg
Landkreis Passau

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 18.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2004 hat am 18.03.2004 stattgefunden.

3. Fachstellenanhörung nach § 4 Absatz 1 BauGB

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2004 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

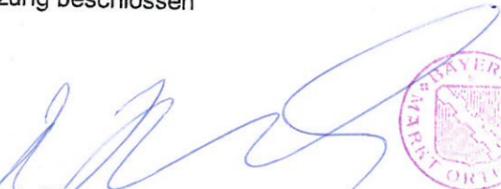
4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2004 wurde mit Begründung in der Zeit vom 26.01.05 bis 25.02.05 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.01.05 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 17.03.2005 den Bebauungsplan i.d.F. vom 09.12.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen

Ortenburg, den 18. 03. 05

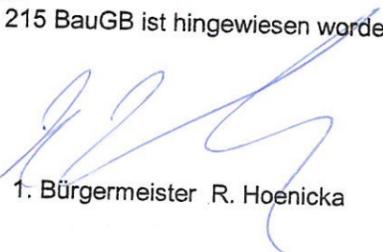

1. Bürgermeister R. Hoenicka



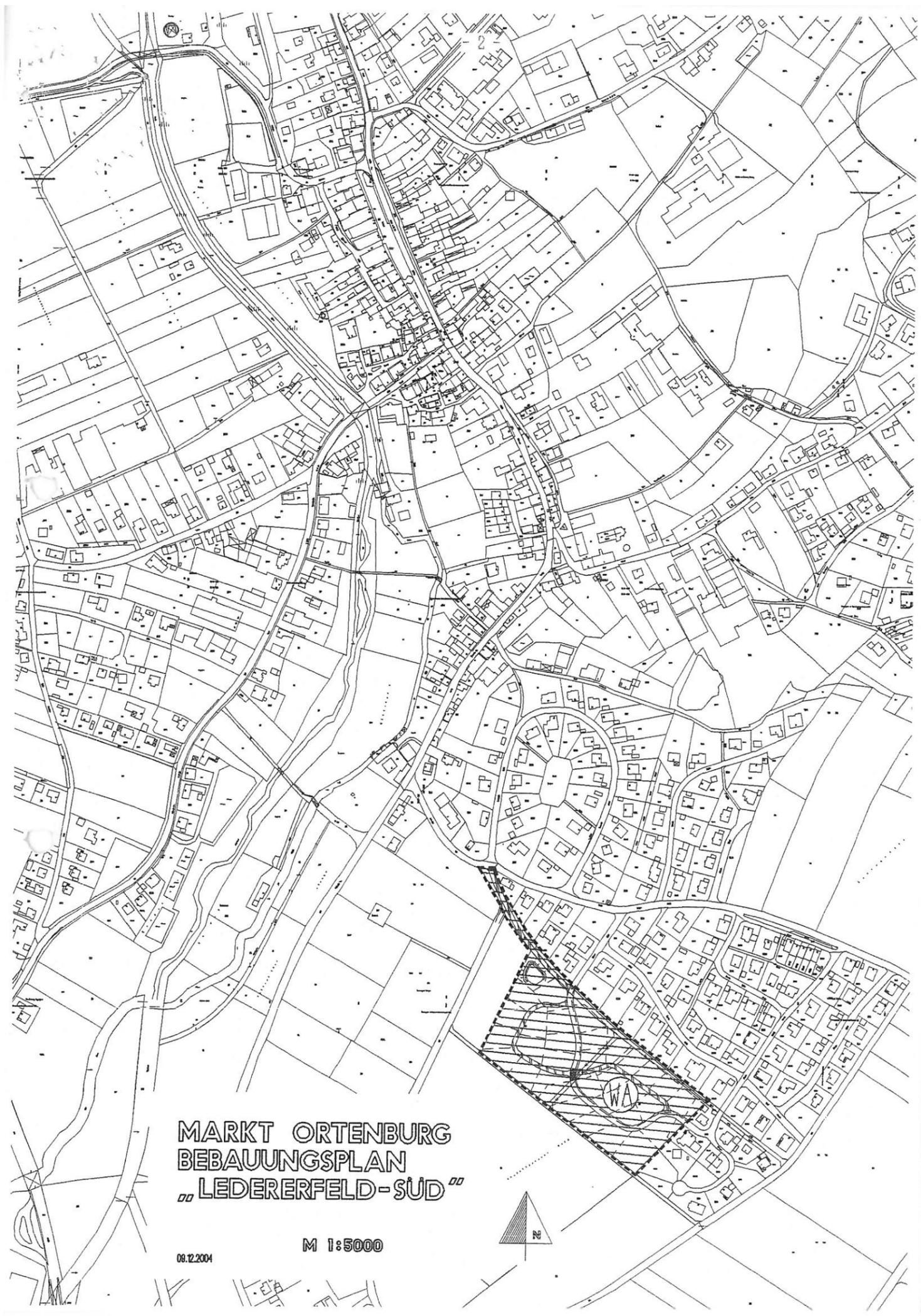
6. Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 02. 05. 05 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 02. 05. 05


1. Bürgermeister R. Hoenicka

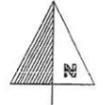




MARKT ORTENBURG
BEBAUUNGSPLAN
„LEDERERFELD-SÜD“

08.12.2004

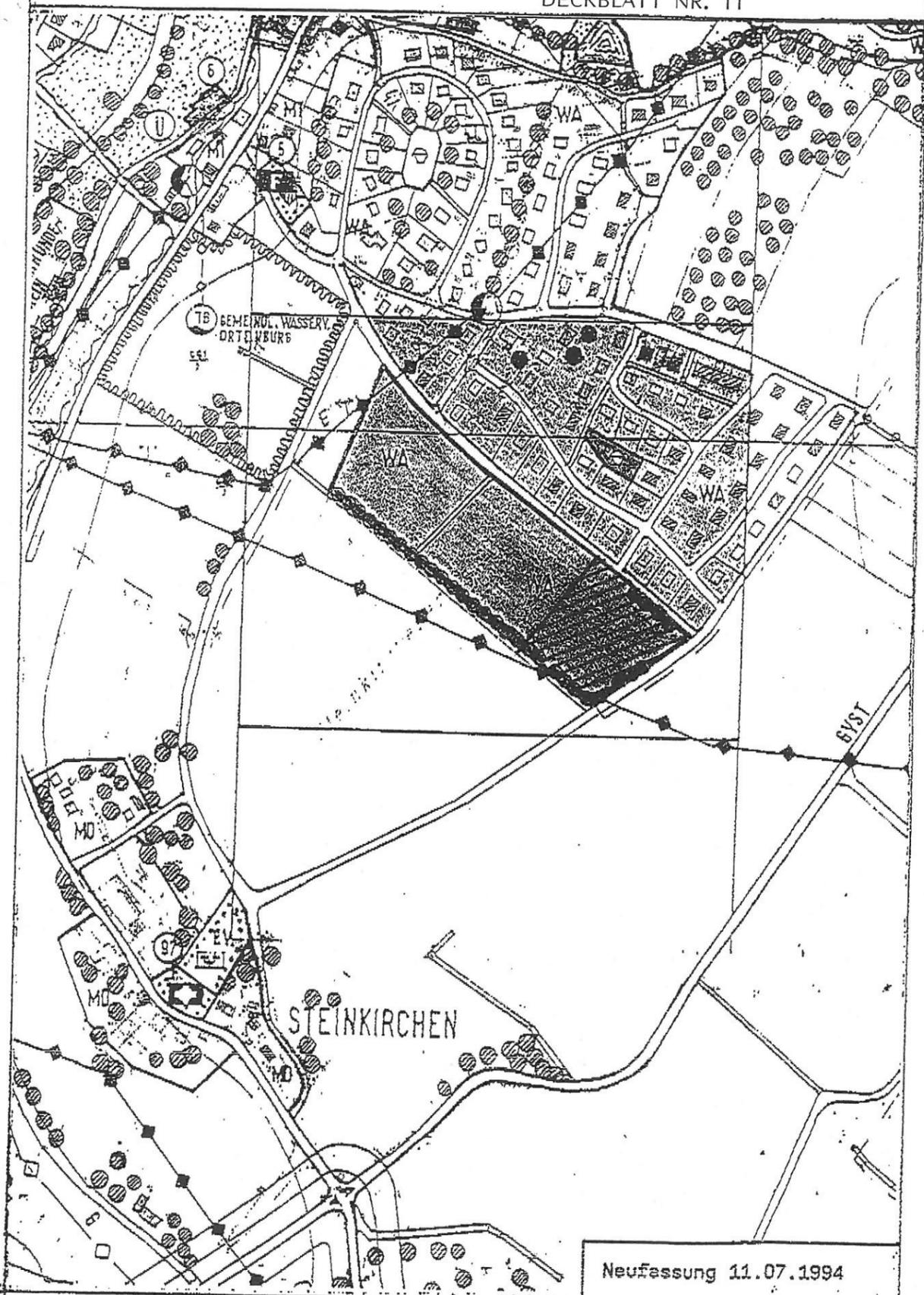
M 1:5000





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG

DECKBLATT NR. 11



Neufassung 11.07.1994

ORT: ORTENBURG-SÜD

ÄNDERUNG: ERWEITERUNG-WA-

M 1:5 000

FLÄCHENNACHWEIS:

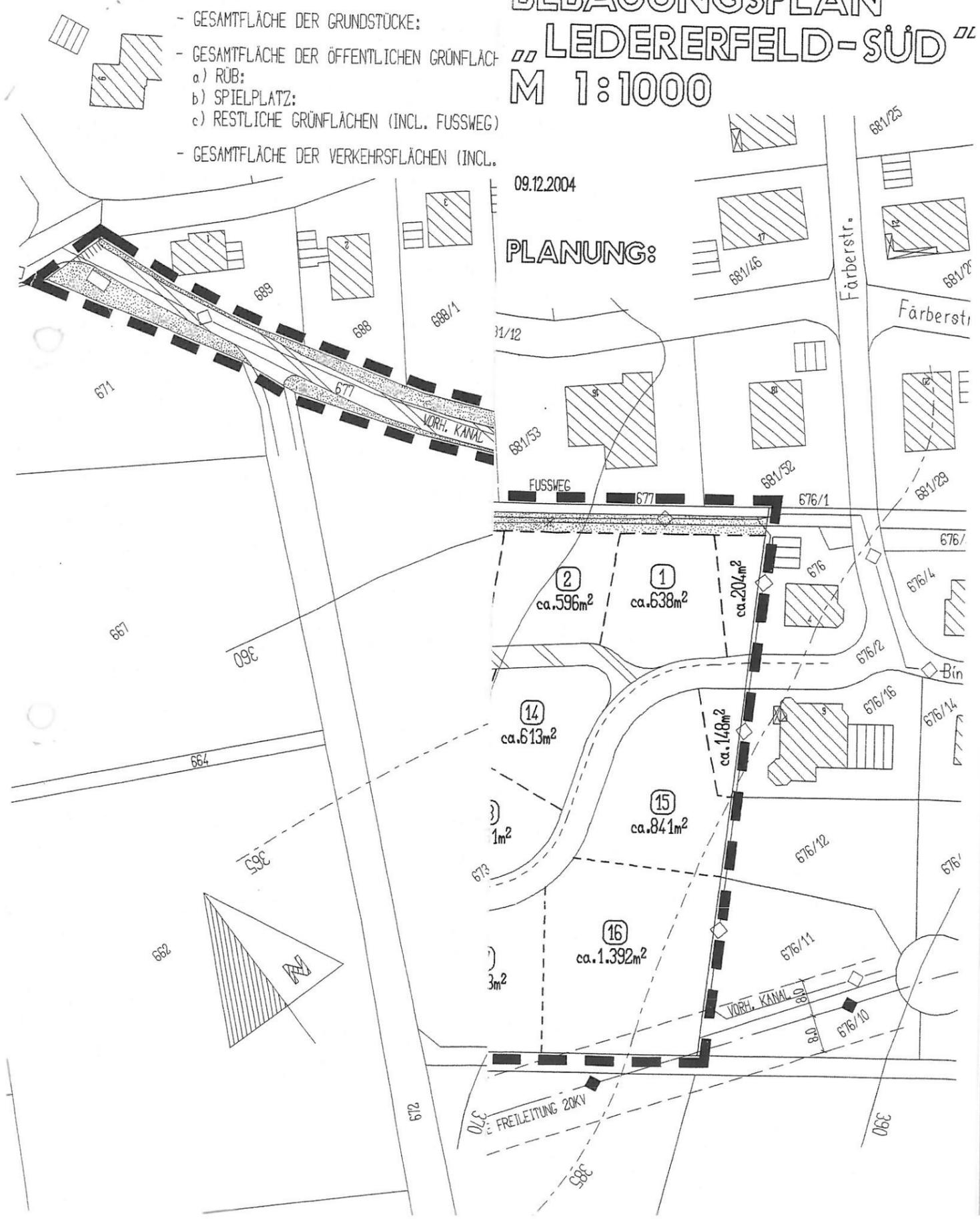
- GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES:
- GESAMTFLÄCHE DER GRUNDSTÜCKE:
- GESAMTFLÄCHE DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN:
 - a) RÜB:
 - b) SPIELPLATZ:
 - c) RESTLICHE GRÜNFLÄCHEN (INCL. FUSSWEG)
- GESAMTFLÄCHE DER VERKEHRSFLÄCHEN (INCL. ...)

MARKT ORTENBURG BEBAUUNGSPLAN

„LEDERERFELD-SÜD“ M 1:1000

09.12.2004

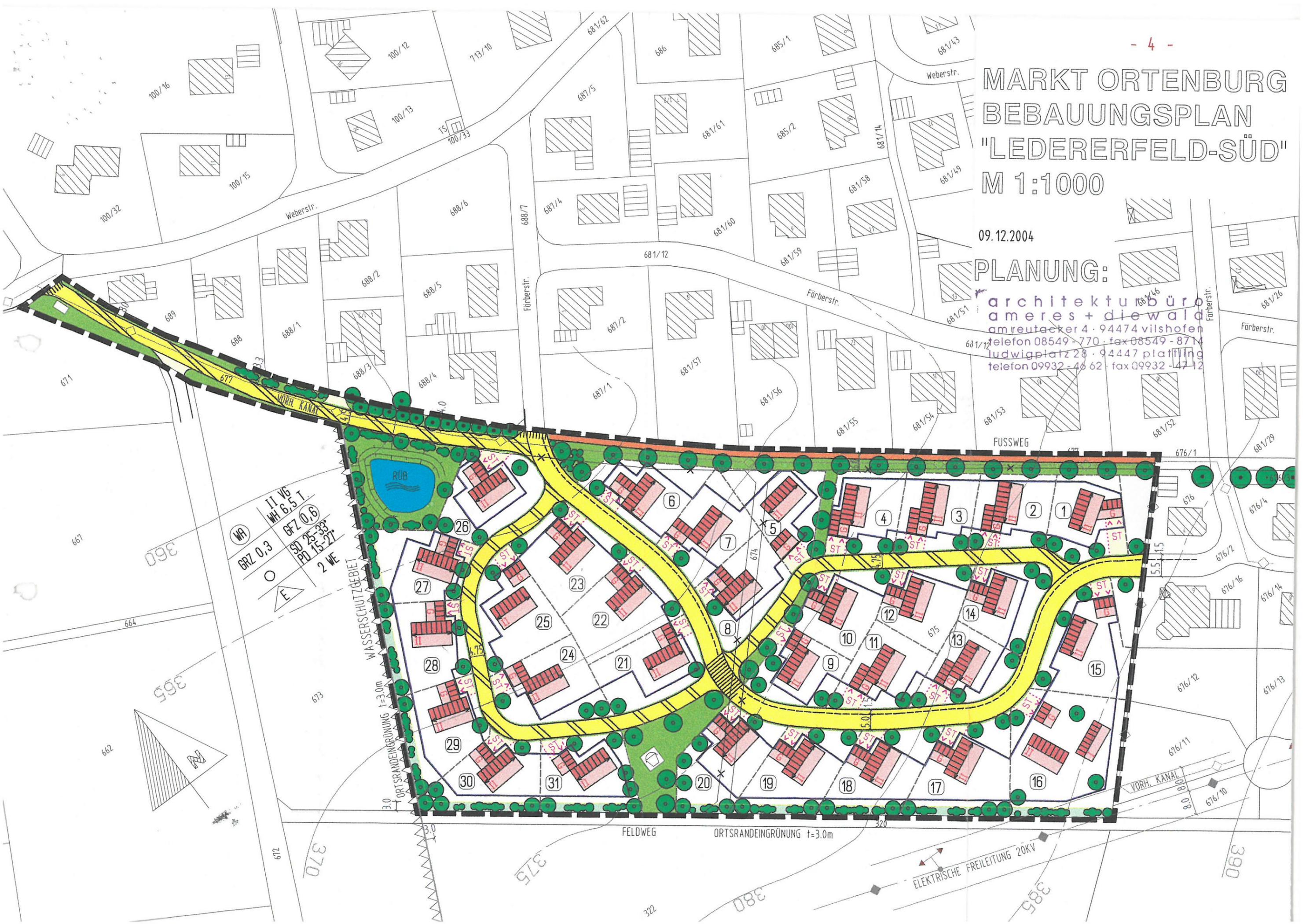
PLANUNG:



MARKT ORTENBURG BEBAUUNGSPLAN "LEDERERFELD-SÜD" M 1:1000

09.12.2004

PLANUNG:
architekturbüro
ameres + diwald
am reutacker 4 · 94474 vilshofen
telefon 08549-770 · fax 08549-8714
ludwigplatz 28 · 94447 plattling
telefon 09932-46 62 · fax 09932-47 12



WA II VS
WH 6.5 T
GRZ 0,3 GFZ 0,6
SD 25-33
PD 15-27
2 WE

WASSERSCHUTZBEZIEH

ORTSRANDEINGRÜNUNG t=3.0m

FELDWEG

ORTSRANDEINGRÜNUNG t=3.0m

ELEKTRISCHE FREILEITUNG 20KV

393

395

370

375

380

385

390

664

662

672

673

322

320

676/11

676/12

676/13

676/16

676/14

676/2

676/4

676/29

676/1

681/52

681/53

681/54

681/55

681/56

681/57

687/1

687/2

687/4

681/12

681/60

681/61

685/2

685/1

686

687/5

713/10

100/12

100/13

100/15

100/32

100/16

100/33

Weberstr.

Weberstr.

Färberstr.

Färberstr.

Färberstr.

Färberstr.

FUSSWEG

VORH. KANAL

8.0

676/10

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 91 Bay. Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

diesen Bebauungsplan als Satzung

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan **Ortenburg „Ledererfeld-Süd“** der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 09.12.2004 ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg 18.03.05

Bearbeitungsvermerk:

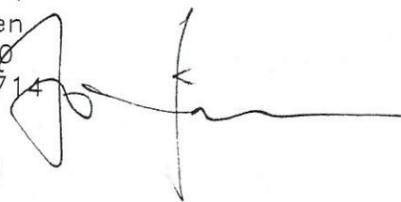
Die Ausfertigung erfolgte

durch ameres + diewald
architekturbüro

manddorf 22	am reutacker 4
94533 buchhofen	94474 vilshofen
tel.09932/4662	tel. 08549/770
fax.09932/4712	fax. 08549/8714


R. Hoenicka
1. Bürgermeister





PLANART : BEBAUUNGSPLAN i. d. F. vom 09.12.2004

Ausfertigungs-/Änderungsvermerke: geändert/Anlaß

- Vorentwurf - Gesamtkonzept v. 10.04.1996
- Vorentwurf geänderter Geltungsbereich v. 09.05.2003
- Vorentwurf Variante mit RÜB v. 02.03.2004
- Entwurf Variante A v. 08.04.2004
- Entwurf Variante B v. 19.04.2004
- Entwurf v. 27.05.2004 (größerer Geltungsbereich incl. Anliegerstraße zur Weberstraße)
- Entwurf v. 09.12.2004 (Änderung Parzellierung)
- Endfertigung 18.03.2005 (Einarbeitung Stellungnahmen TöB)

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen
Kartenstand: Okt. 2001
Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert und vergrößert aus Flurkarte 1: 5000
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
ORTENBURG "LEDERERFELD-SÜD"**

**I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.3 Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als
Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgesetzt

1.5 max. zulässige Wohneinheiten = 2 WE
Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur
freistehende Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

1.6 Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den
Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II); Wandhöhe (m) talseits
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o) offen	Dachform (SD / PD) Satteldach/Pultdach mit Dachneigung
 Einzelhäuser	2 WE Beschränkung der Zahl der WE

2.1 Geschoßflächenzahl: 0,6 oder GFZ 0,6 als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl: 0,3 oder GRZ 0,3 als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß, talseits [-> siehe auch Ziffer 2.1 und 2.2 und **Anhang 1**]

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,50 m (Bezugspunkt ist das Urgelände)
Zur erforderl. Schnurgerüstabnahme bzw. Einmeßbescheinigung siehe II / 1.3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2)

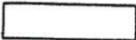
3.1.4  nur Einzelhäuser zulässig

3.5  Baugrenze (blau)

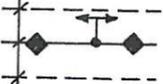
3.6.1  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen
Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First aber parallel
zur längeren Hausseite zu legen

3.6.2  zwingende Firstrichtung
der First ist **zwingend** parallel zur längeren Hausseite und parallel zu Hanglinien
zu legen

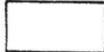
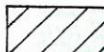
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  bestehende asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)
- 6.1.1  neue asphaltierte Straßen / verkehrsberuhigt (ggfs. mit Bezeichnung)
-  Materialwechsel (Auspflasterung), abgetrennter höhengleicher Gehweg
- 6.1.2  Fußweg (wassergebunden)
- 6.1.3  Straßen- und Gehwegbreite, (m); werden Zäune errichtet, so ist beidseits der Straße ein Sicherheitsstreifen von je 50 cm freizuhalten (-> siehe **Anhang 2**)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch, mit Schutzabständen, Mast
- 8.2  Abwasserleitung, unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  öffentliche Grünfläche
- 9.2  private Grünfläche
- 9.3  private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Als Ortsrandeingrünung ist entlang der Baugebietsgrenze eine Naturhecke auszuführen,
Art der Naturhecke: 2- reihige frei wachsende Hecke aus heimischen Wildgehölzen (Laubgehölze) der Ziffer II/6.3 mind. 3 m tief ; werden Zäune errichtet, so sind diese nur innerhalb - mit mind. 100 cm Grenzabstand - des Pflanzstreifens zulässig.
Im übrigen sind Grenzabstände von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

Pflanzgebot nach § 178 BauGB:

Je Grundstück ist im Vorgartenbereich mind. 1 Hochstamm-Baum zu pflanzen.
Je Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. 1 Baum je 200 m² als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude eingeräumt.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1  Wasserflächen
- 10.2  Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot nach § 178 BauGB

13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze

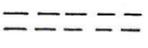
-  großkroniger Laubbaum 1. Ordnung / kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung
 Sträucher

13.2.2  Erhaltung vorhandener Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

-  Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 Garagen (mit Einfahrt)
 Kinderspielplatz

15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.8  Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB, zB. Wasserschutzgebiet)

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

- Das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig.
- Seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen auszuführen.
- Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freisteh. Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1,2 : 1 ist jedoch nicht zulässig.
- grundsätzlich sind alle verputzten Massivbauweisen oder Leichtbauweisen mit Holz-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.

1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet an einem geeigneten Hang liegt, ist eine Einbettung in den Hang unbedingt anzustreben. Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Anschüttungen nur **max. 0,75 m** hoch zulässig. Die Übergänge an das Urgelände an der Grundstücksgrenze sind weich zu modellieren. Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei geländebedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig und sind einzugrünen. Es sollten möglichst begrünte Trockenmauern oder Schotterkörbe ausgeführt werden.

Mit den geplanten Bauwerken (Keller) und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Grund- und Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

1.3 Schnurerüstabnahme-Einmeßbescheinigung

Aufgrund der Hanglage ist vom Bauherrn bereits mit der Bauvorlage gerade auch beim Freistellungsverfahren eine Einmeßbescheinigung ausgestellt durch den Verfasser des Bebauungsplanes oder eines sonstigen geeigneten Sachverständigen zwingend vorzulegen, in der die Einhaltung der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude insbesondere der max. zulässigen Wandhöhen bestätigt wird.

2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Zahl der Vollgeschoße

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen zulässig als Höchstgrenze:

- [siehe auch schematische Gelände- und Gebäudeschnitte im **Anhang 1**]
- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Untergeschoß darf ein VG sein, DG darf kein VG sein)
[anzuwenden bei Geländeneigung von $\geq 1,50$ m auf Haustiefe in Falllinie gemessen]
- Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß darf kein VG sein)
- Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß (Dachgeschoß darf ein VG sein)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG/UG-Geschoßebene und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen.
Sockelhöhe [Definition: OK Fertigfußboden des EG/UG bis OK Gelände bzw. OK vorh. bzw. geplante Straße, falls diese höher liegt als Urgelände]. Bei Abgrabungen oder Anschüttungen ist das Urgelände maßgebend.

2.2 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße

2.2.1 Zulässigkeiten bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

- Dachform: gleichseitig geneigte Dachflächen
zB. Sattel-, Walmdach Dachneigung: 25 - 33 °
bzw. Pultdach Dachneigung: 15 - 27 °
[Pultdach zulässig als eine Dachscheibe bis max. 8,00 m Gebäudetiefe, bei größerer Gebäudetiefe über 8,00 m sind nur versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig]
- Dachdeckung: Ziegel-/ Beton-Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun oder grau, für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen zulässig
- Kniestock: zulässig innerhalb der max. zulässigen Gesamt- Wandhöhe
Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände)
bei Sattel-/Zeltdach max. **6,50 m** talseits
bei Pultdach talseitige Traufe max. 6,50 m
- Sockelhöhe: max. 0,50m. Die Sockelhöhe liegt jedoch ebenfalls innerhalb der max. zul. Wandhöhe.
[-> siehe Schemaschnitte im **Anhang 1**]
- Dachgauben: nur als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 °
Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m,
Abstand unter OK First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck,
Vordere Ansichtsfläche je Gaube max. 2,00 m²
Negativ-Gauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.
- Zwerggiebel: sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/3 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge; Kniestockhöhe max. 50 cm über sonstiger max. zulässiger Wandhöhe ; der Zwerggiebel darf max. 1,50 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit auch die Baugrenze überschreiten.

2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

-bei Einzelhäusern 500 m²

2.4 Abstandsflächen

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden

3. Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

3.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude mit max. I **Vollgeschoß** sollen dem Hauptgebäude in der Dachform angepaßt werden. Es sind auch unterschiedliche Dachformen für Wohn- und Nebengebäude zulässig.
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Dachform: Sattel-, Walm- bzw. Pultdach, mit Dachneigungen wie Ziffer 2.2.1
Wandhöhe: **max. 3,00 m** ab natürlicher Geländeoberfläche an berg-/ talseitiger Einfahrtseite [->Anhang 1]

Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise im Untergeschoß.

Bei Grenzgaragen mit überstehendem Dach ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4) BayBO entsprechen.

Aus der Problematik dieser Dachüberstände und evtl. erforderl. Stützmauern bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze am Hang dürfen ausnahmsweise **Grenzgaragen** auch "**grenznah**" d.h. mit bis max. **1 m** Grenzabstand ohne Einhaltung einer Abstandsfläche errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind jedoch Stellplätze zulässig; auch überdachte Stellplätze (Carport), soweit sie innerhalb der max. zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 liegen.

Die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet. Garagenflächen und überdachte Stellplätze bleiben jedoch davon unberührt.

3.2 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

2 Stellplätze je Wohneinheit (incl. Garage, wobei der Garagenvorplatz / Garagenzufahrt nicht als Stellplatz angerechnet wird)

4. Straßen, Zufahrten, Wege und Plätze

4.1 öffentliche Straßen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen lt. Planeintrag im Anschluß an das Plangebiet sind vorhanden. Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen zu erschließen.

4.2 private Verkehrsflächen

Privatzufahrten

Die Zufahrtsbreite vor Garagen soll max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stauraum genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Bodenversiegelung:

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entsprechenden großfugigen und sickerfähigen Pflasterbelägen auszuführen.

4.6 Fuß- und Gehwege öffentlich

Die Fußwege innerhalb der Grün- und Bauflächen sind wasserdurchlässig auszubilden und möglichst unbefestigt zu belassen (Schotterrasen, Mineralbeton).

Straßenbegleitende Gehwege werden (höhengleich mit Straße) mit Pflasterbelägen ausgeführt.

5. Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Holz-/ Metallzäunen (möglichst mit Hinterpflanzung) mit einer **max. Höhe von 1,30 m**, ohne Sockelausbildung, oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Entlang der Straßeneinmündungen sind die Zäune max. **0,80 m** hoch und beidseits von Straßen mit mind. **0,50 m** Sicherheitsstreifen von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt anzuordnen [vgl. **Anhang 2**], Heckenhinterpflanzungen hier nicht höher als Zaun (Sichtbehinderung).

Massive Sockel bei Einzäunungen an den Ortsrändern zur freien Landschaft sind nicht zugelassen.

6. Grünflächen

6.1 öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich als Wiese angelegt.

Das Regenrückhaltebecken RÜB selbst wird eingefriedet und punktuell mit artgerechter Bepflanzung eingegrünt.

Der Oberflächenwasserabfluß zum und aus dem RÜB erfolgt soweit möglich in offenem Grabensystem.

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze der Ziffer 6.3 zu verwenden.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten ist (LUMBI. Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

6.2 Private Grünflächen, Vorgärten und Ortsränder

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Auch unbebaute Grundstücke sind daher mind. 1x jährlich zu mähen. Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste Ziffer 6.3 zugelassen.

Ortsrandeingrünung und Planzgebot nach § 178 BauGB siehe Festsetzungen unter Ziffer I / 9

6.3 Angaben zur Bepflanzung

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung)
Hochstamm 3xv, m.B., STU 8-12

Stieleiche:	quercus robur
Spitzahorn:	acer platanoides
Winterlinde:	tilia cordata
Sommerlinde:	tilia platyphyllos
Ulme:	ulmus carpinifolia
Birke:	betula verucosa
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Vogelkirsche	prunus avium
Obstbäume	alle Sorten
robuste, heimische Sorten	
(siehe Liste beim Landratsamt Passau)	
Hochstamm 2xv, o.B., STU 6-8	

Gehölze:

Sträucher Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m im Raster
Str. 2xv, o.B., 40-80

Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche	cornus sanguinea
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre
Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulum
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Faulbaum	rhamnus frangula
Weißdorn eingrifflich	crataegus monogyna
Weißdorn zweigrifflich	crataegus oxyacantha
Sal-Weide	salix caprea
Hundsrose	rosa canina

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je weitere 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

und alle sonstigen heimischen Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelie, Hartriegel usw.) aber keine Nadelgehölze

6.4 Oberboden

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

7. Ver-/ Entsorgung

7.1 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das e.on - Regionalzentrum zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je **2,50 m** beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der e.on / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die vorh. 20 kV-El.-Freileitung am Rand des Baugebietes bleibt erhalten.
Die erforderlichen Schutzabstände sind von einer Bebauung freizuhalten.
Sind in den Freileitungsbereichen Bepflanzungen vorgesehen, so ist zu beachten, dass nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen Leiterseilen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Abstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muß von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

7.2 Wasserver-/Entsorgung

7.2.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.
Für die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers (Fäkalabwasser) hat der Markt Ortenburg das Trennsystem gewählt.
Der Vorhabensträger wird die Schmutzabwasserleitungen als Erschließungsmaßnahme errichten.

7.2.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Das vorgesehene Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Weiterhin wird empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß [-> siehe 4.2]
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Die gesamte Niederschlagswasserentsorgung wird mit der Erschließungsmaßnahme errichtet.

7.2.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz über die Wasserversorgungsanlage des Marktes Ortenburg gesichert.

Hinweis auf benachbartes Wasserschutzgebiet und die Einhaltung des flächendeckenden Grundwasserschutzes:

Die Bebauung liegt im Hauptzustrom (SO bis S) der gemeindlichen Wassergewinnungsanlage "Ledererfeld". Das Brunnenprofil weist über dem genutzten Grundwasser eine ca. 9 m mächtige tonige Deckschicht auf, die Grundsätzlich als ausreichender Schutz angesehen werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind vorbeugend folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist generell auszuschließen
- Versickerungen dürfen nur über die belebte Bodenzone geführt werden, nicht über Sickerschächte. Versickerungen sind dezentral und kleinräumig zu halten
- Das Regenrückhaltebecken (einschl. Ablauf in die Kanalisation) ist qualifiziert (mind. 30cm dicker Lehm-schlag oder Folie) abzudichten
- Sofortige Beseitigung von Ölverunreinigungen (zB. durch die Wartung privater Kfz)
- Sparsame und schonende Anwendung von Pflanzenschutzmittel (zB. im Hausgarten o.ä.)
- Der Brunnen ist während der Erschließung des Baugebietes verstärkt zu überwachen
- Heizungsanlagen sollten möglichst nicht mit Heizöl betrieben werden, um den Umgang mit Heizöl und damit die Gefahr von Bodenverunreinigungen zu minimieren

(Nähere detaillierte Erläuterungen siehe Begründung!)

8. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücksflächen zeitweise Immissionen auftreten können.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 und 8a BNatSchG)

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung werden nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen - wie geringe Grundflächenzahl, Vermeidung von Bodenversiegelung, Pflanzgebot, Ortsrandeingrünungen usw. - innerhalb des Baugebietes soweit ausgeglichen, daß keine zusätzlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich sind.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise [Anhang 1 der Begründung] abgearbeitet.

III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



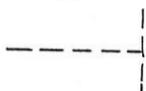
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

394

Flurstücksnummern



Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert und vergrößert aus Flurkarte 1:5000)



vorgesehene Grundstücksgrenzen



aufzulassende Grundstücksgrenzen



Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr)



bestehende Wohn- und Nebengebäude

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1, S. 2141, ber. 1998 S. 137); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1, S. 2902) vom 17.12.1997 (BGBl. 1, S. 3108)

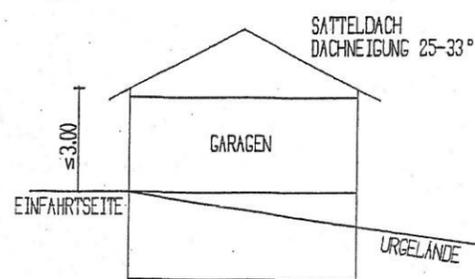
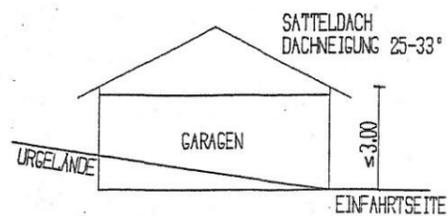
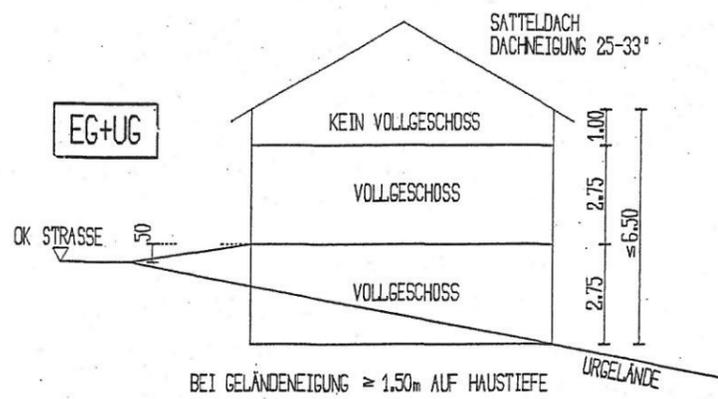
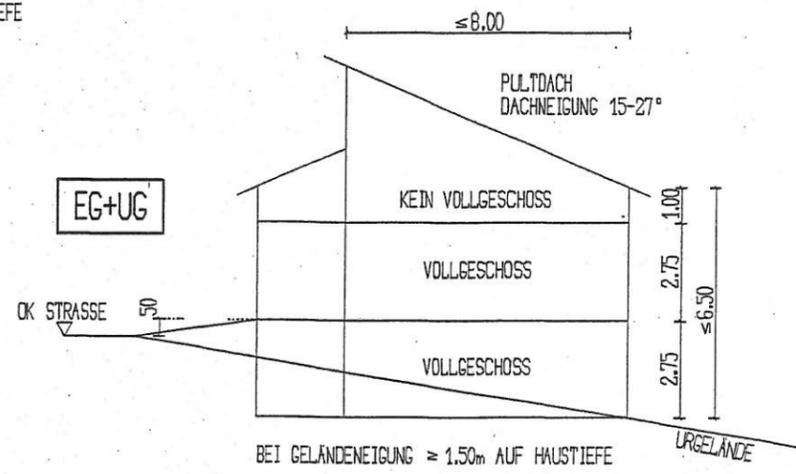
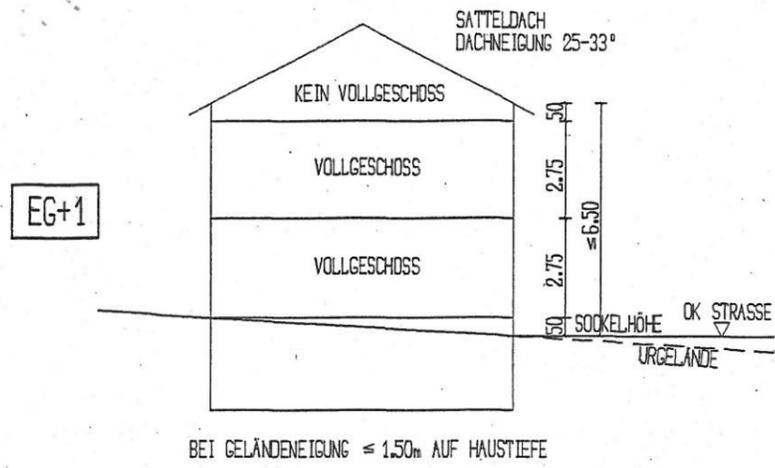
Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3, S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

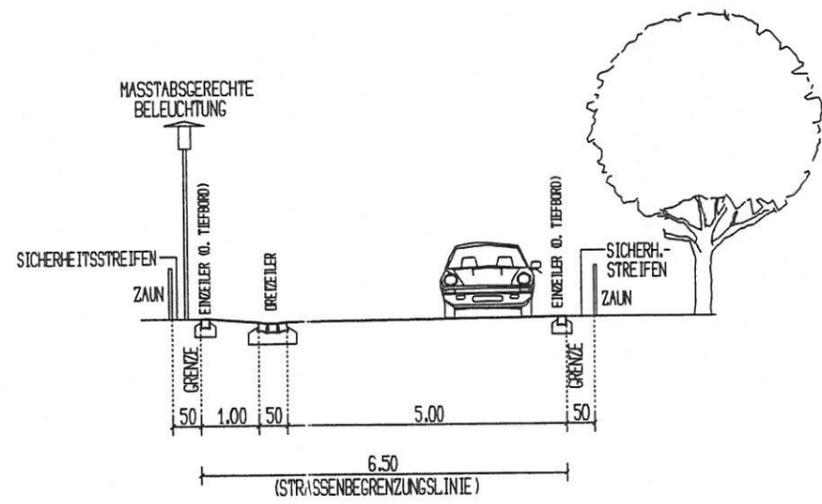
die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S. 58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86)

SCHEMATISCHE GELÄNDE-UND GEBÄUDESCHNITTE



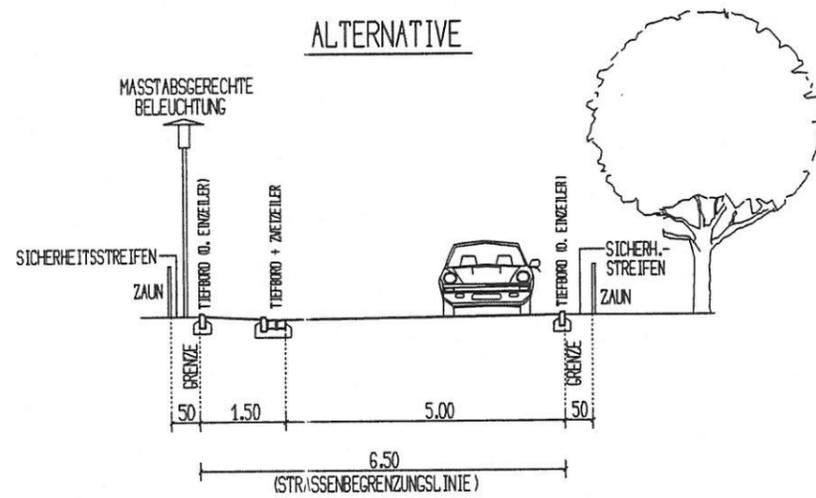
SCHEMASCHNITTE STRASSENRAUM



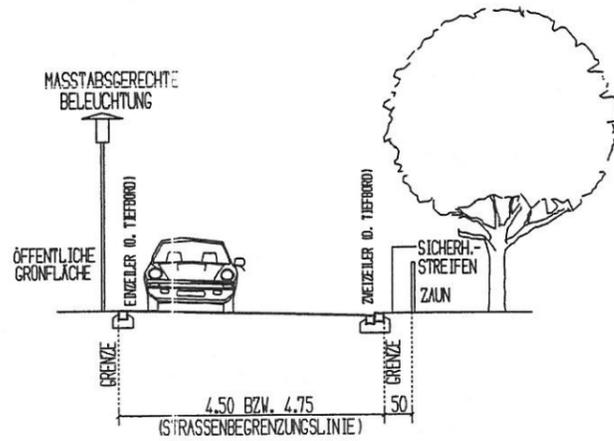
ANLIEGERSTRASSE

SO FERN ZAUNE ERRICHTET WERDEN,
IST BEIDSEITS DER STRASSE
EIN SICHERHEITSSSTREIFEN VON
50cm EINZUHALTEN!

ALTERNATIVE



ANLIEGERSTRASSE



ANLIEGERSTRASSE