

# BEBAUUNGSPLAN

## LEDERERFELD - ERWEITERUNG II

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

MARKT 94 496 ORTENBURG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

PLANART :

**Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)**

1. Aufstellungsbeschuß

Die Marktgemeinde Ortenburg hat in der Sitzung vom 23.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 24.10.1997



*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

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

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.07.1996 bis 18.07.1996 durchgeführt.

Ortenburg, den 24.10.1997



*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.1996 wurde mit Begründung in der Zeit vom 28.08.1996 bis 01.10.1996 öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den 24.10.1997



*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Die Marktgemeinde Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am 10.10.1996 in der Fassung vom 12.07.1996 als Satzung.

Ortenburg, den 24.10.1997



*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

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 05.02.98



*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB

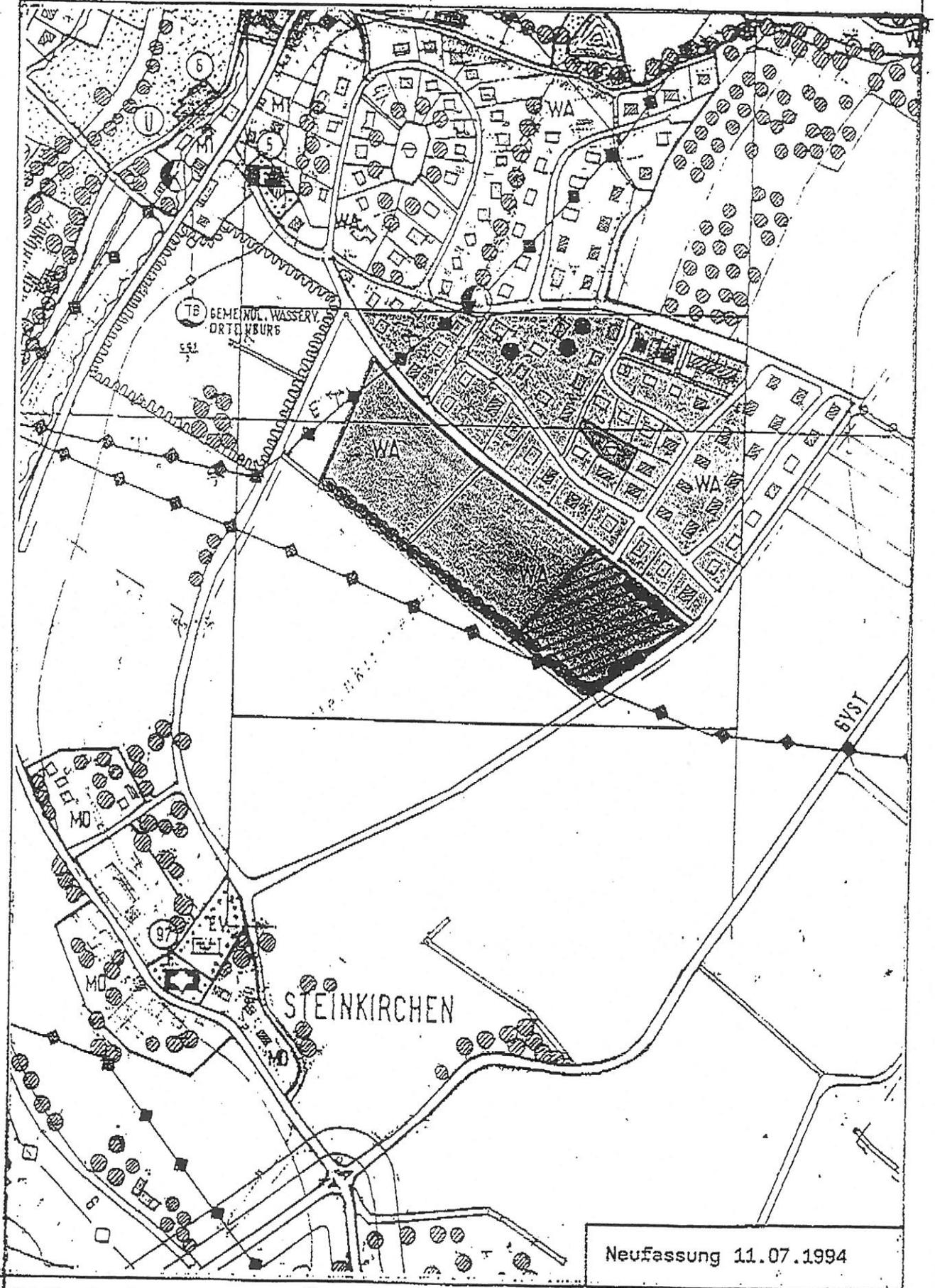
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 05.02.98 ortsüblich durchgeführt.

Ortenburg, den 05.02.98



*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FORTSCHREIBUNG



Neufassung 11.07.1994

ORT: ORTENBURG-SÜD

ÄNDERUNG: ERWEITERUNG-WA-

M 1:5 000



BEBAUUNGSPLAN  
M 1:1000  
"LEDERFELD-ERWEITERUNG. II"  
MARKT ORTENBURG

WA	E+DG
0,2	0,5
0	SD, 30°-40°
E	2 WE

WA	II
0,2	0,5
0	SD, 25°-38°
E	2 WE

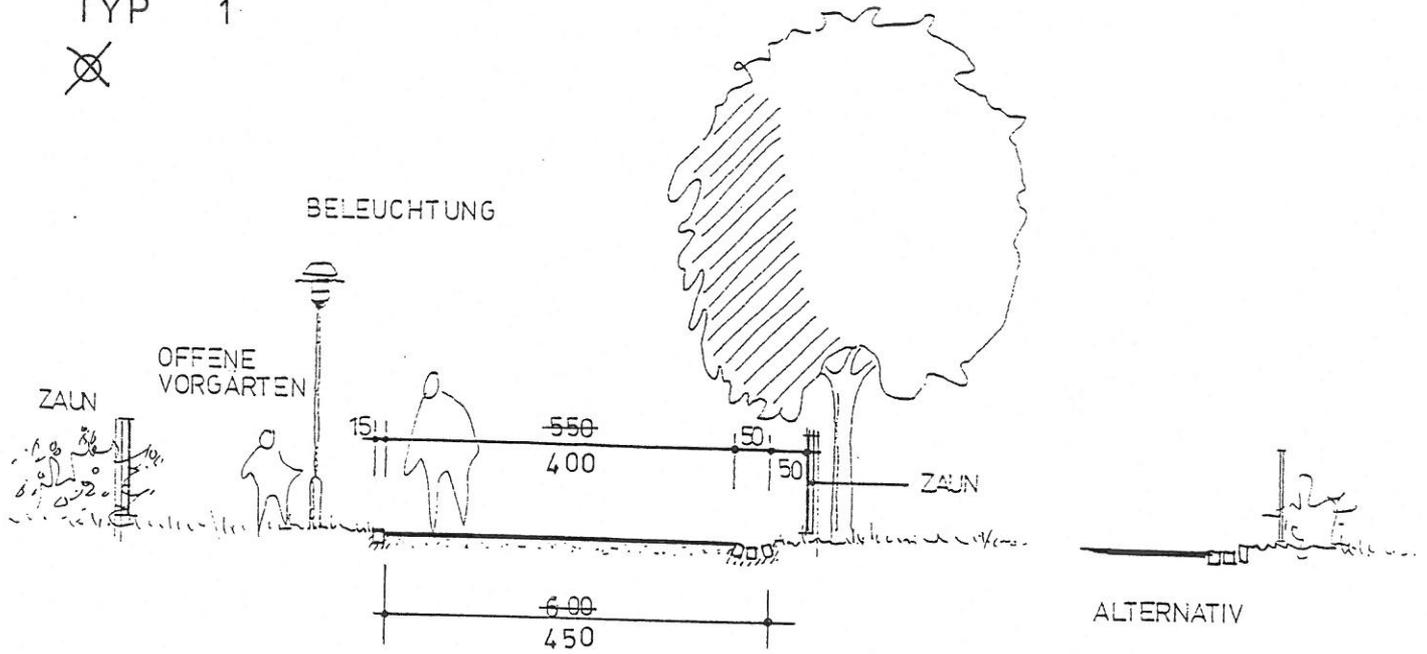
ENTWURF v. 12.07.1996  
GEÄND. 18.07.1996  
21.04.1997  
23.10.1997

PLANUNG:

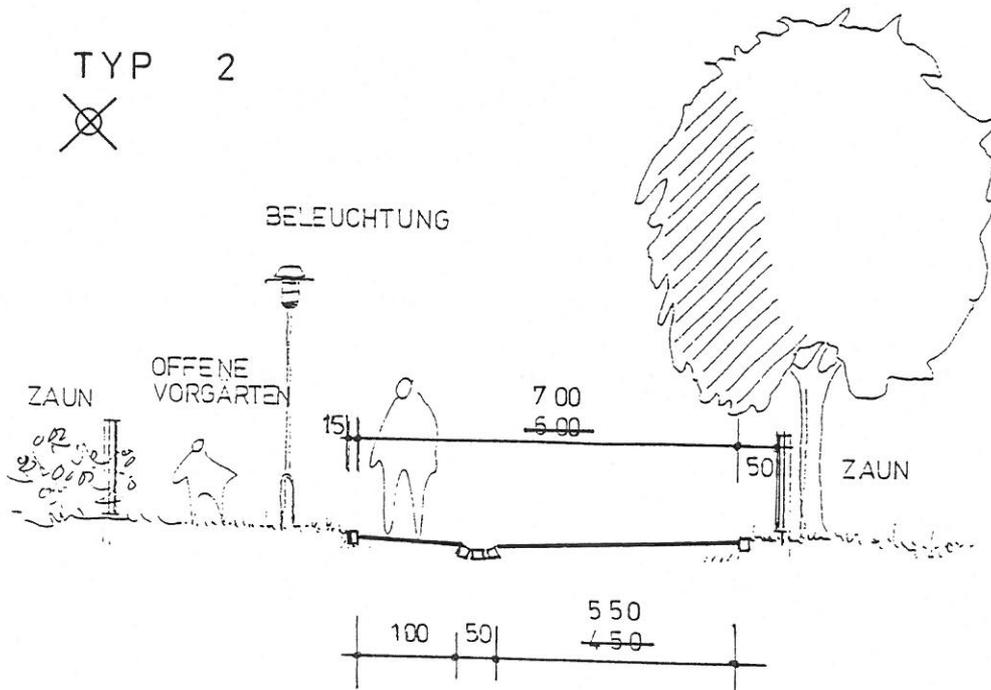
architekturbüro  
ameres + diewald  
am rautecker 4 · 94474 vilshofen  
telefon 08549 - 710 · fax 08549 - 8714  
ludwigplatz 28 · 94474 wilhelmsdorf  
telefon 09932 - 46 68 · fax 09932 - 47 12  
od. 09931 - 5484

SCHEMASCHNITTE : STRASSENRAUM ANLIEGERSTR.

TYP 1



TYP 2



IV: 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. 98 der Bay. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 18.04.1994 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "**Ledererfeld-Erweiterung II**" in der Fassung vom 12.07.1996 ist beschlossen (Satzungsbeschluß 10.10.1996).

§ 2

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

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Gemeinderates des Marktes Ortenburg vom 23.05.1996.

durch

Architekturbüro  
Ameres + Diewald  
Am Reutacker 4  
94474 Vilshofen  
Tel. 08549/ 770  
Fax. 08549/8714

Alkofen, in der Fassung vom 12.07.1996

**PLANART: E N D A U S F E R T I G U N G**

Änderungsvermerke:

geändert am	Anlaß
22.07.1996	Anregungen aus Marktsratssitzung und Bürgeranhörung vom 18.07.1996
21.04.1997	Leitungstrasse elektrische Freileitung Einmessung Ing.Büro; Verschiebung N-O-Grenze Parz. 9 und 10 i.S. Koller
23.10.1997	Einarbeitung der Bedenken und Anregungen der Fachstellen - und Bürgerbeteiligung gem. Satzungsbeschluß vom 10.10.1996



BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "LEDERERFELD - ERWEITERUNG II"

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ledererfeld-Erweiterung II des Marktes Ortenburg als Allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO ) festgesetzt.

0.1.1 Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude.

0.1.2 Zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe können zugelassen werden.

0.1.3 Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.2.0 Maß der baulichen Nutzung ( § 16 + 17 BauNVO )

0.2.1 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 )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ )
Bauweise ( o )	Dachform ( SD ), Dachneigung
 Einzelhäuser	2 WE Beschränkung d. Wohneinheiten

0.2.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Allgemeines

Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als 2 nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

Liegende Dachfenster (Einzelgröße max 1,5 m<sup>2</sup>) sind auf ein Minimum von höchstens 2 Stck. je Hauslänge zu beschränken. Unmittelbar nebeneinander angeordnete Dachgauben und Dachliegefenster sind nicht zulässig.

Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 12 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 in derselben Dachneigung nur an einer Längsseite bis zu  $\frac{2}{3}$  der Hauslänge zulässig.



Dachkehlen sind zu vermeiden

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freisteh. Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1 : 1 ist jedoch nicht zulässig

Fassadengliederung und Material :

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen oder in Holzbauweise oder mit überlukkter Holzschalung. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile sollen möglichst naturbelassen bzw. mit hellen Lasuren behandelt werden. Andere Verkleidungsmaterialien als Holz sollten vermieden werden.

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und soweit möglich zu integrieren.

Antennen auffällig über Dach angebracht sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen bzw. Kabelanschluß sind wünschenswert. Ebenso sind Satelitenschüsseln nur auf den straßenabgewandten Hausseiten zulässig.

0.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke  
bei Einzelhausgrundstücken 500 m<sup>2</sup>

0.2.4 Zahl der Vollgeschoße

0.2.4.1 Zahl der Vollgeschoße: II VG

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen  
anzuwenden als Höchstgrenze

- a) bei schwach geneigtem (= Geländeneigung weniger  
als 1,50 m auf Haustiefe) oder ebenem Gelände  
- Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
(Dachgeschoß darf kein VG sein)

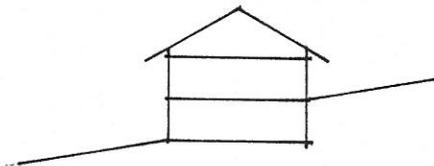


- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein VG sein)

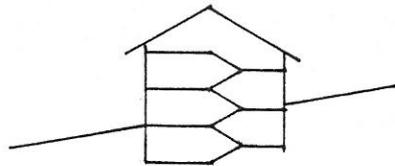
- nur Erdgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein VG sein)

- b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als  
1,50 m auf Haustiefe)

- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
(Dachgeschoß darf kein VG sein)



- bei versetzten Wohngeschoßen  
(Untergeschoß und 1 Obergeschoß talwärts)  
(Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß bergwärts)



Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur  
durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der  
Straße, die EG-Geschoßebene und das Urgelände maßstäblich  
im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen.

## 0.2.5 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße

### 0.2.5.1 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

- a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang  
(Hangneigung weniger als 1,50 m auf Haustiefe)
- 1) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

Dachform:	Satteldach, auch Krüppelwalm zulässig, wenn die Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche beträgt.
Dachneigung:	SD 25 ° - 38 °: SD 15° - 25°, wenn oberste Decke entfällt und zugleich Dachfläche ist. KWD ab 37°
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm bis OK Pfette ab Rohfußboden
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m
Dachüberstände:	max. 0,70 m an Traufe + Ortgang
Dachgauben:	als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigung ab 30° keine SchlepPGAuben zulässig vordere Ansichtsfläche max. 2,00 m <sup>2</sup> Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig Abstand unter First mind. 1,00 m Anordnung je Dachseite max. 2 Stck.
Zwerggiebel:	sind nur zugelassen zur Betonung des Hauseinganges oder Treppenhauses; mit max. einer Breite von ca. 1/5 der Hauslänge nur einmal einseitig je Hauslänge, wenn der Zwerggiebel etwa mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung muß mind. 5° steiler sein, als das Hauptdach; der First muß mind. 50 cm unter OK Hauptdachfirst liegen; der Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten

- 2) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
(DG kann ein Vollgeschoß sein)  
(auch nur EG möglich)

Dachform:	Satteldach, auch Krüppelwalm zulässig, wenn Walmfläche max. 1/3 der Giebelfläche beträgt
Dachneigung:	SD 30° - 40°, KWD ab 37°
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun

Kniestock:	zulässig bis max. 1,00 m OK Pfette, ab Rohfußboden bei Haustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoß ist auch eine Kniestockhöhe von 1,50 m zulässig, wenn sich diese durch seitliche Anbauten ergeben. Diese sind von der Dachfläche abzusetzen, vgl. 0.2.2
Dachgauben: Wandhöhe:	wie unter Punkt 1 beschrieben über 30° DN ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,80 m.
Sockelhöhe:	max. 0,30 m
Zwerggiebel:	unzulässig, außer wie unter Pkt. 1 beschrieben

### 3) Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

DG darf kein Vollgeschoß sein, außer bei versetzten Wohngeschoßen, vgl. Typskizze zu 0.2.4.1 b

Dachform:	Satteldach, auch Krüppelwalm zulässig, wenn Dachfläche max. 1/3 der Giebelfläche beträgt
Dachneigung: SD	25° - 38°, SD 15° - 25°, wenn oberste Decke entfällt und zugleich Dachfläche ist KWD ab 37°
Dachdeckung:	ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock:	Nur konstruktiver Dachfuß mit max. 0,50 m bis OK Pfette ab Rohfußboden bis OK Pfette zulässig talseits, bergseits max. so hoch, daß Traufhöhen gleich hoch zu liegen kommen (versetzte Wohngeschoße)
Dachgauben:	Zulässig bei DN über 30° wie unter Pkt. 1) beschrieben
Wandhöhe:	talseits max. 6,00 m bergseits max. 4,50 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m
Zwerggiebel:	unzulässig; außer wie bei Pkt. 1 beschrieben

## 0.3 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

### 0.3.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. 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.

Wandhöhe i.M. nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Grenzgaragen mit Satteldach ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4/5) BayBO entsprechen.

Abweichend von Art. 7 Abs. 5 ist bei Grenzgaragen am Hang die Nutzfläche des UG nicht in die Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> mit einzubeziehen. Analog gilt dies auch für Grenzgaragen am Hang mit darüber angeordnetem Dachraum.

Dachform Satteldach, Dachneigung 15°-38°, auch Krüppelwalm zulässig ab 37° DN  
Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind ebenso keine Garagen und Stellplätze zulässig.

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

#### 0.3.2 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes wird eine Richtzahl von 2,00 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

#### 0.4 Zufahrten, Wege und Plätze

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen.

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

Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen; auch Fahrbahn asphaltiert mit Splittstreu möglich

Die Gehwegflächen sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton und soll in private Grünflächen einbezogen werden.

Nördlicher Fußweg darf von Anliegern befahren werden, zur Entsorgung der rückwärtigen Gartenbereiche.

Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen.

Die Hausvorgärten sollen - auch wo nicht ausdrücklich gefordert, offen gehalten werden, nicht als bloße Abfolge von Hausvorplätzen und kein "Fleckerlteppich" unterschiedlichst gestalteter Einzelflächen

Die Klarheit des Erscheinungsbildes der Wohnstraße muß gewahrt bleiben.

## 0.5 Einfriedungen

0.5.1 Zaunart: Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten  
und Höhe: ohne Sockel, mind. 1,20 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend als Abgrenzung zum Straßenraum (außer bei offenen Vorgärten)

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zaunhöhe max. 1,50 m

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 1,00 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

0.5.2 Ausführung: senkr. Holzlatten oder Hanichelzaun naturbelassen oder mit hellem Lasuranstrich ohne deckenden Farbzusatz od. waagr. Bretterzaun, Zaunpfosten ca. 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Zaunfeld vor Pfosten durchlaufend.

Pfeiler aus Mauerwerk, Sichtbeton oder Granitstein sind nur beim Eingang zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, mit Ziegel- oder Blechabdeckung.

Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Betonfertigteil-Formsteinen. Die Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

## 0.6 Grünflächen

### 0.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen sollen allgemein zugänglich als Wiese angelegt werden. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

Die am nördlichen Baugebietsrand noch vorhandene ortstypische Obstbaumallee ist zu erhalten und mit artgleichen Bäumen bis zum Rand der öffentlichen Grünfläche zu erweitern.

Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0.6.4

### 0.6.2 Private Grünflächen und Vorgärten

sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste zugelassen. Auch wildwachsende Arten sind wünschenswert

Nadelbäume wie Fichte und Tanne sind nicht zugelassen.

Die privaten Vorgärten an Wohnstraßen und Fußgängerwegen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind einheitlich als Rasenfläche gemischt mit Pflasterflächen und Pflanzungen zu gestalten; als Hausbäume sind möglichst Obstbäume zu verwenden.

Als Ortsrandeingrünung soll eine mind. 2-reihige Naturhecke ausgeführt werden, besäimt mit einer Obstbaumreihe.

#### Planzgebot:

Je Hausbreite ist mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.

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

Bäume:  
Roßkastanie: aesculus hippocastanicum  
Rotbuche: fagus sylvatica  
Stieleiche: quercus robur  
Spitzahorn: acer platanoides  
Winterlinde: tilia cordata  
Sommerlinde: tilia platyphyllos  
Ulme: ulmus carpinifolia  
Birke: betula verucosa  
Obstbäume

Weiter wird empfohlen, einen Baum je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Gehölze:  
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

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:  
Lebensbaum thuja (Alle Arten)  
Scheinzypresse chamaecyparis (Alle Arten)  
Blaufichte picea pungens glauca  
Trauerweide salix alba tristis  
Trauerbirke betula verucosa tristis  
Blutbuche fagus sylvatica atropunica  
Kiefer pinus silvestris  
Fichte picea excelsa  
Lärche larix decidua

Die Stellplätze sind untereinander durch Grünstreifen und Bepflanzung abzuschirmen und zu unterteilen.

## II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18. 12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991).

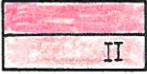
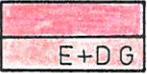
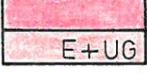
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.

§§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
1.5 2 WE = Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.  
§§ 16 und 17, 19 und 20 BauNVO)

(Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten  
bleiben außer Ansatz, vgl. Abs. 0.3.1

Zulässig:	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
	GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5
Zulässig:	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgeb. Dachgeschoß (Dachgeschoß darf auch Vollgeschoß sein)
	GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5
Zulässig:	1 Vollgeschoß = Erdgeschoß
	GRZ = 0,2                      GFZ = 0,4
Zulässig:	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
	GRZ = 0,2                      GFZ = 0,5

- 2.1 Geschoßflächenzahl: 0,5 oder GFZ 0,5 als Höchstmaß  
2.5 Grundflächenzahl: 0,2 oder GRZ 0,2 als Höchstmaß  
2.7 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß  
2.8 Dachform: SD = Satteldach, auch  
KWD = Krüppelwalmdach zulässig

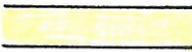
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  offene Bauweise  
3.1.4  nur Einzelhäuser zulässig

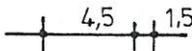
3.4  Baugrenze (blau)

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

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

6.1  Straßenverkehrsfläche  
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden (z.B. Materialwechsel; keine Hochborde

6.1.1  Wohnweg und Wirtschaftswege

6.1.2  Straßenbreite, Gehwegbreite ( m )

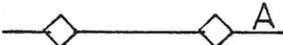
6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

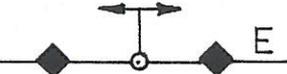
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Umformerstation

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

8.1  Abwasserleitung unterirdisch

 El. Freileitung oberirdisch, mit Mast

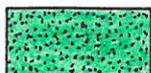


Oberflurhydrant

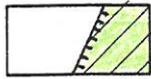


Straßenbeleuchtung

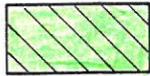
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen / offene Vorgärten die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen / Lage der Einzäunung



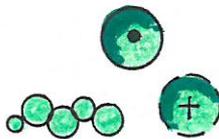
private Grünflächen zur Ortsrandein- grü- nung als 2-reihiger Pflanzstreifen mind. 3,0 m tief, Zaun nur innerhalb zulässig



Kinderspielplatz

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



zu erhaltende Bäume und zu pflanzende standortgerechte Sträucher und Bäume

Hinweis: Auf Grund der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird darauf hingewiesen, daß zeitweise Immissionen auftreten können

15. Sonstige Planzeichen:

15.2  Mindesttiefe 5,00 m

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

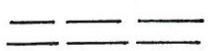


Stellplätze, grundsätzlich dürfen diese zur Straße hin nicht eingezäunt werden



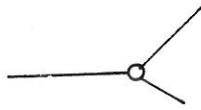
Garagen mit Einfahrt

Der Standort der sonst. Stellplätze und Garagen ist frei wählbar innerhalb der Baugrenzen

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

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

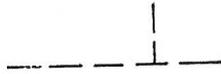
### III: ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

676

Flurstücksnummern



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

FÄRBER - STR

Straßenbezeichnung



Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.)



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes  
Vilshofen

Kartenstand: März 1996  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angaben des Vermessungsamtes nicht geeignet.

Höhenschichtlinien:  
vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom M 1:5000 auf den M 1:1000. Zwischenhöhen-schichtlinien sind zeichnerisch interpoliert.  
Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 08.12.1986 ( BGBl. I S. 2253 )

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 ( BGBl. 1990 Teil I Nr. 3 S. 132 )

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (Bay.RS 2132-1-I, Art. 1, 3-65, 67 - 95), zuletzt geändert durch Neufassung vom 18.04.1994 (GVBl. S.251)

die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 ( BGBl. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991