

Leichenhaus

St.-Maria-Himmelfahrt

WA II-D
0.3 (0.8)
5 WE

Gaststätte
Hotel
Tga

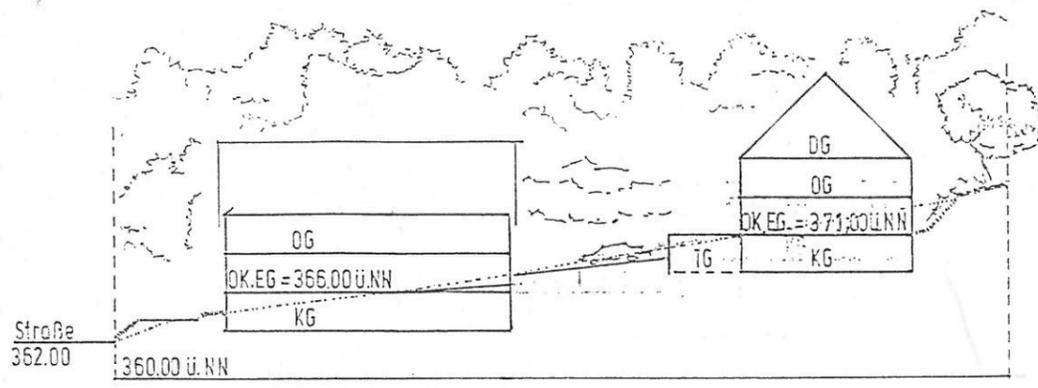
WA II-D
0.3 (0.8)
5 WE

MI II-D
0.5 (1.0)
SD

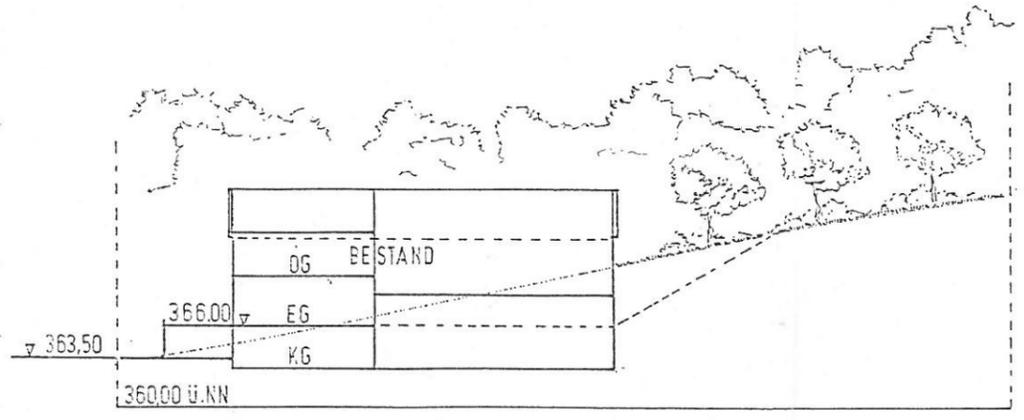
M 1:1000



361



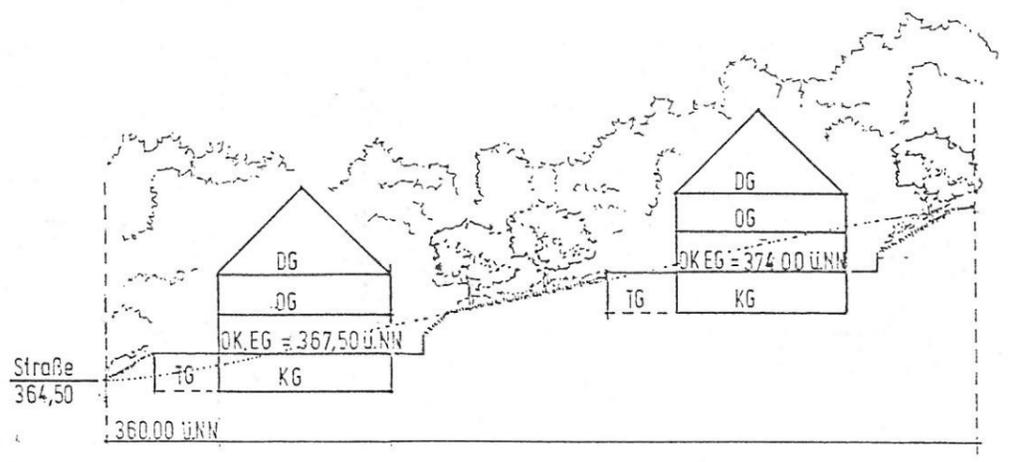
SCHNITT A-A



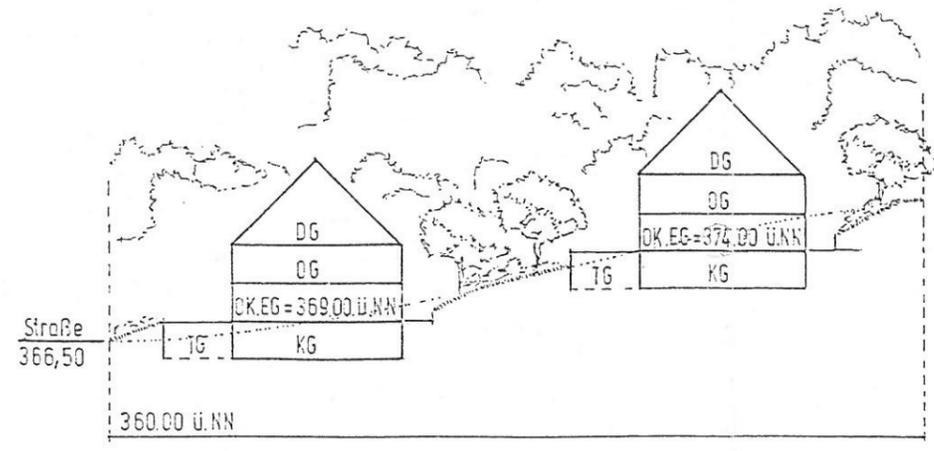
SCHNITT B-B

GELÄNDESCHNITTE

Die angegebenen Höhenkote sind als Obergrenzen für die Lage des Erdgeschosses der Gebäude zu verstehen.



SCHNITT C-C



SCHNITT E-E



I. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Passauer Str. Flur 917" des Marktes Ortenburg als Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) und Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 1 - 4 BauNVO) ausgewiesen

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist in offener Bauweise nur Mehrfamilienhausbebauung zulässig, (mind. 4 WE). *entfallen, s. Deckbl. 7*
- 1.2 Im Mischgebiet ist nur offene Bauweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 + 17 BauNVO)

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 + D)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)	Dachform (SD)
E Einzelhäuser	WE (Beschränkung d. Wohneinheiten)

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 Gebäude gleich geplant werden.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. ¹¹ 12 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Fasadengliederung und Material:

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

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kaminabdeckungen sollten vermieden werden.

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.

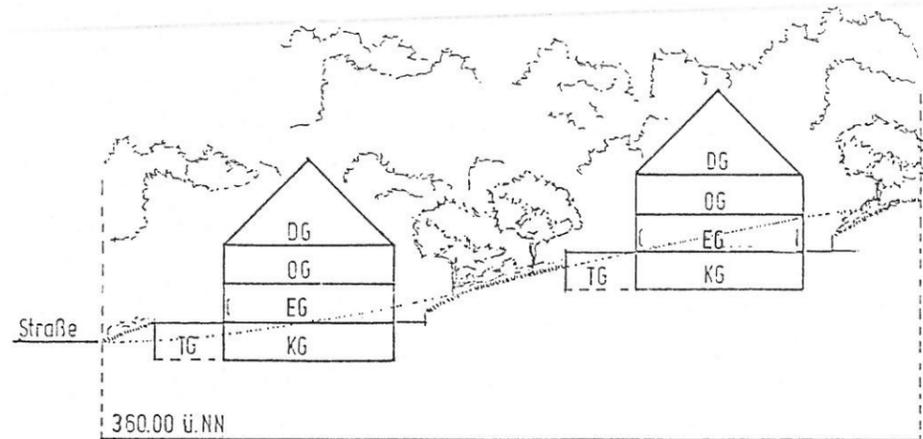
Antennen und Satelitchensüsseln auffällig über Dach angebracht, sollen vermieden werden. Kabelanschluß ist wünschenswert. Ebenso sind Satelitchensüsseln nur auf den straßenabgewandten Hausseiten zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Zahl der Vollgeschosse: II VG + DG (WA und MI)

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschossen + Dachgeschoß anzuwenden als Höchstgrenze

- a) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
- Erdgeschoß und Obergeschoß am Hang, Dachgeschoß darf ein VG sein,



- b) bei dem bestehenden Gebäude ist der Erhalt der vorhandenen Fassadengliederung und des Gewölbekellers zu berücksichtigen.

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.

2.4 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschosse (WA und MI)

1) Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (DG kann ein VollgeschöÙ sein)

Dachform: Satteldach, (Dachneigung 30° - 45°, Dachüberstand traufseitig und am Ortgang maximal 0,4 m) oder Krüppelwalmdach, (Dachneigung 38° - 45°, Abwalmung maximal 1/3 der Giebelhöhe, Dachüberstand traufseitig und am Ortgang maximal 0,4 m).

Die einmal gewählte Dachform ist bei allen neu zu errichtenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beizubehalten.

Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: zulässig, jedoch maximal mit einer Einzelgröße von 2 qm Vorderfläche, Abstand der Dachgauben untereinander, vom Zwerchgiebel und vom Ortgang mind. 2,0 m, Anzahl der Gauben je Dachfläche max. 2 Stck., bei einer Dachneigung von 30 - 38 Grad sollen stehende Giebelgauben und bei einer Dachneigung von 38 - 45 Grad sollen SchlepPGAuben zur Ausführung kommen.

Zwerchgiebel: zulässig zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mind. 38° betragen, der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf maximal 1,2 m aus der Hauptfassade hervortreten und höchstens 3,0 m breit sein.

Die in den Schnitten angegebenen Koten über N.N. sind als Obergrenze für das Erdgeschoß einzuhalten. Niedriger angeordnete Koten für das Erdgeschoß sind zulässig.

3. Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

3.1 Zulässigkeiten

Garagen sind als Tiefgaragen auszubilden. *entfallen; s. Deckblatt 1*

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

3.2 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes wird eine Richtzahl von 1,5 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

Die Tiefgaragen können auch außerhalb des Hauptgebäudes mit begrünter oder begehbarer Dachfläche angeordnet werden.

4. Zufahrten, Wege und Plätze

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

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen.

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

Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben zu schützen.

Stützmauern sind bei statisch- und geländebedingten Erfordernissen zulässig.

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt.

Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 5.3

Sie sind unter Verwendung bodenstämmiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 - 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 71 bis 74 beliebig, jedoch sind mind. 2 geeignete Großbäume je Grundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

5.2 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze müssen auf den Einzelgrundstücken angeordnet werden, BayBO Art. 8 und DV BayBO § 1

5.3 Neupflanzungen bei WA, MI und öffentlichen Grünflächen

Die privaten Vorflächen sowie die sonstigen privaten Freiflächen (Art. Ba BayBo) sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 bis 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 71 bis 74 beliebig, jedoch sind mind. 2 Bäume je Grundstück an der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen.

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

Bäume:	Rotbuche	- Fagus Sylvatica
	Stieleiche	- Quercus Robur
	Spitzahorn	- Acer Platanoides
	Winterlinde	- Tilia Cordata
	Sommerlinde	- Tilia Platyphyllos
	Zitterpappel	- Populus Tremula
	Ulme	- Ulmus Carpinifolia
	Birke	- Betula Verucosa
	Obstbäume	

Gehölze:	Hasel	- Corylus Avellana
	Liguster	- Ligustrum Vulgare
	Heckenkirsche	- Conicera Xylosteum
	Kornelkirsche	- Cornus Sanguinea
	Vogelbeere	- Sorbus Aucuparia
	Feldahorn	- Acer Campestre
	Traubenkirsche	- Prunus Padus
	Schneeball	- Viburnum Opulus
	Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
	Wildrose	

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:

Lebensbaum	- Thuya (alle Arten)
Scheinzypresse	- Chamaecyparis (alle Arten)
Blaufichte	- Picea Pungens Glauca

6. Oberflächenentwässerung

An der Süd-West-Ecke des Neubaugebietes ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 135 cbm zu errichten um eine geordnete Oberflächenentwässerung zu sichern. Das Wasser der zu entwässernden Flächen wie Dächer, Straßen, Wege, Höfe und Rampen ist über das Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Der Abfluß aus dem Rückhaltebecken darf den natürlichen Abfluß des überbauten Geländes nicht überschreiten.

7. Immission aus umliegenden Gebäuden

Die Geruchsentwicklung aus landwirtschaftlichen Betrieben ist zu dulden.
Glockenschlag und Glockengeläut der Katholischen Kirchengemeinde ist zu dulden.

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO)

WA

1.2.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 - 4 BauNVO)

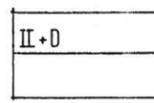
MI

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

Zulässig 2 Vollgeschoße und Dachgeschoß als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß und Dachgeschoß

WA	GRZ = 0,3	GFZ = 0,8
MI	GRZ = 0,5	GFZ = 1,0



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

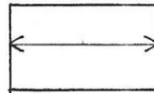
3.1 offene Bauweise



3.4 Baugrenze (blau)

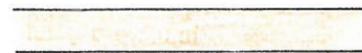


3.6.2 Satteldach oder Krüppelwalmdach (zwingend festgesetzte Firstrichtung)



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

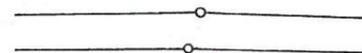
6.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich



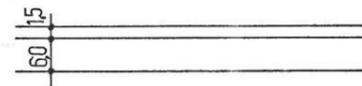
6.1.1 Gehsteige und öffentliche Fußwege



6.1.2 Straßenbankett



6.1.6 Straßenbreite mit evtl. Gehsteigbreiten



6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen (grün)



6.4 Sichtdreieck, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Straßenoberkante durch nichts behindert werden.



7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Abwasser
Regenrückhaltebecken 135 cbm

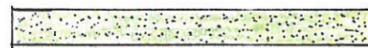


Abfall
Recyclinghof der Stufe 1

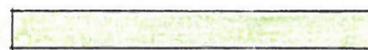


9. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

öffentliche Grünflächen



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



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 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Bäume und



Sträucher



15. **Sonstige Planzeichen:**

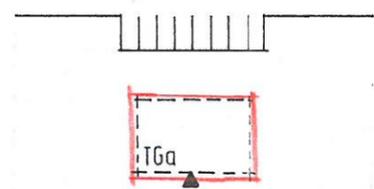
15.2 Mindesttiefe 5,00 m

t = 5,0 m

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

Stellplätze, grundsätzlich dürfen diese zur Straße hin nicht eingezäunt werden

Garagen mit Einfahrt



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



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Flurstücksnummern

917

Vorgesehene Grundstücksgrenzen



Straßenbezeichnung

PASSAUER STR.

bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand:

März 1994
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. Zwischenhöhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert.
Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

V. GESETZESGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

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

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. 1990 Teil I Nr. 3 S. 133)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl. S. 115).

Die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. Teil I S. 833)

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Gemeinderates des Marktes Ortenburg vom

durch

ARCHITEKTEN, INGENIEURE
NIEDERMEYER SALOMON FONTEYNE
94496 Ortenburg
Marktplatz 20 Säcklerstr. 12
Tel. 08542/2741 08542/7421
Fax 08542/2387 08542/7382

Ortenburg, den 20.07.1994

architekt

Hans Niedermeyer

Marktplatz 20 • 94496 Ortenburg
phon 0 85 42 / 27 41 • fax 23 87

Änderungsvermerke:

geändert am	Anlaß	von

**Begründung und Erläuterung
zum Bebauungsplan
"Passauer Straße Flur 917"**

Marktgemeinde: Ortenburg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Aufgestellt:

Ortenburg, den 20.07.1994

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 auch während der Planaufstellung.

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

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Ortenburg macht es nötig, weitere Wohngebiete bereitzustellen.

Entlang der Passauer Straße liegt ein noch unbebautes Grundstück mit ca. 8.000 qm Fläche. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die vorgesehene Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen.

3. Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Ausweisung des Gebietes spricht die Nähe zum Ortskern, die gute Anbindung an das Fußwegenetz und die bestehende Verkehrsanbindung durch die Passauer Straße.

4. Städtebauliche Situation

Das Gelände liegt ca. 400 m von der Ortsmitte entfernt. Es ist unterschiedlich stark nach Süden-Osten geneigt.

Die Erschließung ist über die Passauer Straße im Süden gesichert.

Im Nord-Osten grenzt das Gebiet derzeit an eine bestehende Streuobstwiese. Der westliche und nördliche Teil des Gebietes grenzt an die bestehende Bebauung.

Dieser Bereich ist ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen, Bebauungsplan "Bodenacker".

Als städtebauliche Zielsetzung sollen folgende Punkte gelten.

Das bestehende Gebäudeensemble soll aufgrund seines für Ortenburg wichtigen Geschichtsbezugs (Keltereikeller) und aufgrund seiner reizvollen Fassadengestaltung erhalten und wenn möglich einer Nutzung zugeführt werden an der die Öffentlichkeit teilhaben kann (z.B. gastronomische Nutzung).

Durch die Lage des Grundstückes im zentrumsnahen Entwicklungsbereich soll eine effektive Nutzung des Geländes mit angemessener Dichte angestrebt werden.

Die vorhandenen Sichtbeziehungen von Schloß und Kirche dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bebauung soll sich in die topographischen Gegebenheiten einfügen.

Die neu zu schaffende Grünordnung soll die landschaftlich typischen Gegebenheiten (Streuobstwiese) mit einbeziehen.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 *Art der baulichen Nutzung*

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO)
Mischgebiet (MI), (§ 6 Abs. 1 - 4 BauNVO)

5.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Planungsgebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächen (GFZ), Grundflächen (GRZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

5.3 *Bauweise*

Es gilt die offene Bauweise

5.4 *Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen*

Bei den Einmündungen richtet sich die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen nach den Höhen der vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Baugebietes wird versucht, daß die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen.

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die vorhandene Passauer Straße

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straße erfolgt mit Standleuchten.

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

5.5.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG.

6. Grünordnung

Die Gartenbereiche sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern besetzt werden, wobei eine verstärkte Bepflanzung an der Nord-Ostseite der Grundstücke erfolgen soll.

Markt Ortenburg, den 20. 07. 94



1. Bürgermeister

