

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeiten der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 1.1 **WA** Wohnbauflächen: Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau-NVO, Absatz 1-3 i.d.F. v. 15.09.1977
  - 1.2 **GE** Gewerbeflächen: Gewerbegebiete § 8 Bau-NVO, Absatz 1-3  
Eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind, § 8 Bau-NVO.
  - 1.3 **MI** Mischflächen: Mischgebiete § 6 Bau-NVO, Absatz 1-4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG sowie § 16 u. 17 Bau-NVO)
  - 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zulässig 2 Vollgeschosse
  - 2.2 **GRZ GE 0,8 GRZ WA 0,4** Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 Bau-NVO)
  - 2.3 **GFZ GE 1,6 GFZ WA 0,8** Geschosflächenzahl (§ 17 Abs. 1 Bau-NVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG u. §§ 22 u. 23 Bau-NVO)
  - 3.1 **○** offene Bauweise
  - 3.4 **—** Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
  - 6.1 **—** Straßenverkehrsfläche öffentlich
  - 6.3 **—** Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - 6.5 **▨** Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern. Ab 0,8 m über Straßenebene darf die Sicht innerhalb der Sichtdreiecke nicht behindert werden.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
  - 9.10 **○** Neu anzupflanzen bzw. Erhaltung bestehender Baumgruppen. (Schaffung einer Grünzone, siehe textliche Festsetzungen 0.6)
  - 9.11 **○** Kinderspielplatz
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - 13.1.1 **■** Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e u. Nr. 2 BBauG)
  - 13.1.3 **Ga** Garagen mit Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e u. Nr. 12 BBauG)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 9 BBauG)
- KARTENZEICHEN**
  - 15.1 **○** bestehende Grundstücksgrenzen
  - 15.2 **234** Grundstücksplanummer
  - 15.3 **▨** vorhandene Wohngebäude
  - 15.4 **▨** vorhandene Nebengebäude, best. Wirtschaftsgebäude
  - 15.5 **305 NN** Höhenlinien

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
  - 0.1.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 0.2.1 Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.  
Die Bauwerksachsen sind rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen anzuordnen.  
Für den ruhenden Verkehr sind auf Privatgrundstücken in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraßen Parkplätze in genügender Anzahl nachzuweisen. (Art. 55 BayBO).
  - 0.2.2 Je Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
    - a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise - mit Erdgeschoss u. Untergeschoss
    - b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
 Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoss sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.  
Zulässig 2 Vollgeschosse bzw. Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
- DACHFORMEN, DACHNEIGUNGEN, DACHEINDECKUNG**
  - 0.3.1 Gewerbegebiete
    - Dachform: je nach Bedarf: Flachdach, Pultdach, oder flach geneigte Satteldächer
    - Dachneigung: nicht über 17°
    - Dacheindeckung: Flachdach: Als Kiespreßdach ohne Überstand mit allseits waagrecht Traufe  
Pultdach: Als Blechdach oder Pappeneindeckung mit dreiseitiger waagrecht Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen)

- Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete**
  - Dachform: Satteldach
  - Dachneigung: 20 - 30°
  - Dacheindeckung: Pfannen ziegelrot, dunkelbraun oder anthrazit
  - a) zulässig 2 Vollgeschosse - Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
  - Kniestock: unzulässig (konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m)
  - Traufhöhe: Bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,50 m
  - Sockelhöhe: max. 0,50 m
  - b) zulässig 2 Vollgeschosse - Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
  - Kniestock: unzulässig (konstruktiver Dachfuß max. 0,40 m)
  - Traufhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m
  - Sockelhöhe: max. 0,50 m
  - c) zulässig 2 Vollgeschosse - Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
  - Kniestock: zulässig max. 1,00 m bis OK Pfette
  - Dachgaupen: zulässig mit höchstens 1,00 m Fensterfläche (Gaupenvordächer - Fensterfläche unnotwendige Konstruktion) Abstand d. Dachgaupen v. Organg mind. 2,5 m
  - Traufhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,50 m
  - Sockelhöhe: max. 0,50 m
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
  - 0.4.1 Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern: Traufhöhe nicht über 2,50 m. Bei Grenzgaragen mit geneigten Dächern Traufhöhe nicht über 2,75 m, ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegter Geländeoberfläche (abweichend zur Regelung nach BayBO). Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggaragen mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden. Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden. Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoss werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.  
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachformen). Dachkehlen sind zu vermeiden. Abgeschleppte Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes sind zulässig. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab Gelände. Garagenvorplätze sind ordnungsg. mit Bitumendecke bzw. Verbundpflaster zu befestigen.

**0.5 EINFRIEDUNGEN**

- Einfriedungen im GE**
  - Zaunarten:
    - a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannegrün oder graphitfarben gestrichen mit durchlaufendem Geflecht (verzinkt oder grün beschichtet). Unzulässig alle Arten von Rohrstrahlrahmen.
    - Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.
    - b) Holzlatenzäune:
      - Behandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten mind. 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
      - Zaunhöhe: Maximal 2,0 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante.
    - Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig. Maximal 1,0 m breit, 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Beton.
    - Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen grenzen, dürfen nur Zäune bis 0,8 m Höhe errichtet werden. Die Länge der Beschränkung wird im Bebauungsplan durch das eingetragene Sichtdreieck bestimmt.  
Eine Heckenhinterpflanzung ist nur dann erlaubt, wenn im Bereich des Sichtdreiecks die oben angegebene Höhe von 0,8 m nicht überschritten wird.
- Einfriedungen im WA und MI**
  - Zaunart: An Straßenseite Holzlatenz-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.
  - Zaunhöhe: Max. 1,00 m über Straßen-, bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen des überörtlichen Verkehrs grenzen dürfen nur Zäune über 0,80 m über Fahrbahnhöhe errichtet werden (Sichtdreieck) gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück. Mindestens jedoch 20,0 m Frontlänge in beide Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

- Ausführung:**
  - Holzlatenz- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.
  - Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannegrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.
  - Pfeiler: Nur bei Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein, oder Sichtbeton, Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen. Die Kreisverwaltungsbehörde kann Mauern an den seitlichen Grundstücksbegrenzen zum Sichtschutz zulassen.
- GRÜNFLÄCHEN**
  - 0.6.1 Grünflächen im GE  
Mindestens 6,0 m unmittelbar neben und parallel der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine massive Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind weitgehend zu erhalten. Siehe auch Ziffer 9.10 sowie "sonstige Hinweise".
  - 0.6.2 Kinderspielplätze  
Die Kinderspielplätze sind für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren einzurichten. Die Ausstattung hat mit geeigneten Geräten zum Klettern, Schaukeln, Hangeln, Balancieren und anderen Bewegungsspielen zu erfolgen. Die Spielflächen, in denen Geräte aufgestellt werden, sind als befestigte Flächen mit 40 cm Sandschichtabdeckung auszubilden. Für die Bepflanzung der Kinderspielplätze sind alle Pflanzenarten laut toxischer Liste auszuschließen "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" - Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1976 im Luml. Nr. 7/8 S. 129.
  - 0.6.3 Neupflanzung bei WA und MI  
Die privaten Vorflächen sowie die sonstigen privaten Freiflächen (Art. 8 a BayBO) sind unter Verwendung bodenständiger 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 AGBG Art. 71 - 74 beliebig zu wählen. 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

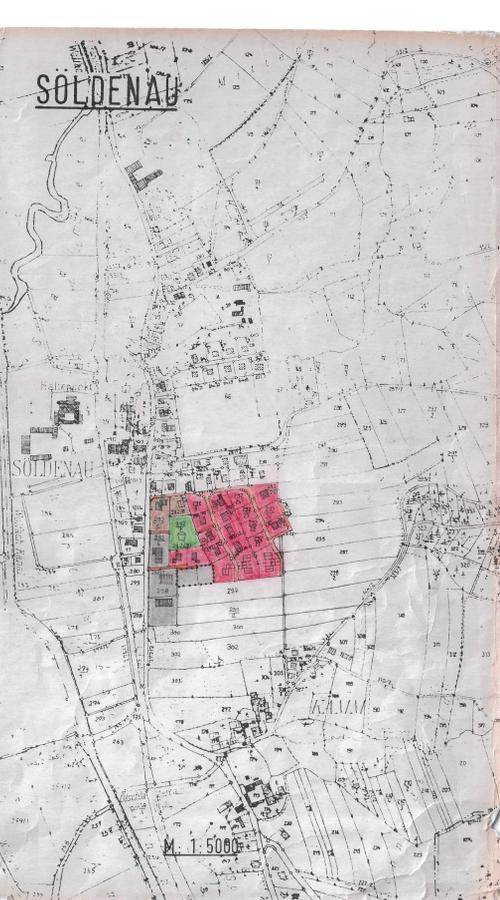
  

Gehölze:	Hassel	- Corylus Avellana
	Liguster	- Ligustrum Vulgare
	Heckenkirsche	- Cornus Xylosteum
	Kornelkirsche	- Cornus Sanguinea
	Vogelbeere	- Sorbus Aucuparia
	Feldahorn	- Acer Campestre
	Traubenkirsche	- Prunus Padus
	Schneeball	- Viburnum Opulus
	Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
	Wildrose	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

  
 nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:
 

	Lebensbaum	- Thuja (alle Arten)
	Scheinzypresse	- Chamacyparis (alle Arten)
	Blaufichte	- Picea Pungens Glauca
	Trauerweide	- Salix Alba Tristis
	Trauerbirke	- Betula Verucosa
	Blutbirke	- Fagus Sylvatica
		- Atriplicia

  
 Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesondere erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mindestens zweimal jährlich zu mähen.
- BEFREIUNGSMÖGLICHKEITEN VON DEN FESTSETZUNGEN**
  - 0.7.1 Hinsichtlich der Firstrichtung (Gebäudestellung)  
Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.
  - 0.7.2 Allgemeine Ausnahmen  
Von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den festgelegten Baugrenzen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zulassen, soweit öffentliche Belange oder überwiegende nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.



**NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES SÖLDENAU**  
STADTMARKT: ORTENBURG  
LANDKREIS: PASSAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

**1. AUSLEGUNG**  
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Absatz 6 BBauG am 23.03.1987 bis 24.07.1987 im Verwaltungsgebäude Untenloibach öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.05.1987 öffentlich durch Anschlag bekanntgemacht.  
Ortenburg, den 15.07.1987  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**2. SATZUNG**  
Die Stadt/Gemeinde Ortenburg hat mit Beschluß des St.M.-Gemeinderates vom 14.05.1987 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 Abs. 3 Bay. Verfassung auf Satzung beschlossen.  
Ortenburg, den 15.07.1987  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**3. GENEHMIGUNG**  
Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 21.07.1987, Az. 5.a - Bb erklärt, daß nach Überprüfung des Bebauungsplanes eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.  
Passau, den 28.01.1988  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**4. INKRAFTTRETEN**  
Die Stadt/Gemeinde Ortenburg hat am 28.01.1988 die Genehmigung des Deckblattes nach § 12 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.  
Ortenburg, den 28.01.1988  
*[Signature]*  
Bürgermeister

Passau, 20.02.1987  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. W. Tinsmann  
8550 Passau  
Danziger-Str. 40 - 2 051 / 59998