

# rechtsverbindliche Endfassung

## Bebauungsplan „Unteriglbach - Erlengrund“

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß vom 14.05.1998  
Bürgerbeteiligung vom 06.07.1998 bis 29.07.1998  
Öffentliche Auslegung vom 18.09.1998 bis 19.10.1998 u. 08.02.1999 bis 10.03.1999  
Satzungsbeschluß vom 18.03.1999

Ortenburg, den 26.05.1999

*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister



### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am **26.05.1999** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und ist somit rechtsverbindlich.

Ortenburg, den 26.05.1999

*R. Hoenicka*  
R. Hoenicka  
1. Bürgermeister



Planungsträger	Markt Ortenburg Unteriglbach, Am Stausee 1, 94496 Ortenburg
Maßstab	Bebauungsplan Bestand/Fortschreibung M 1:1000
Stand	Entwurf vom 01.12.1998

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „UNTERIGLBACH - ERLENGRUND“

Für die Grundstücke Fl.Nr. 408, 409/1 und 409/2 besteht seit 1994 der rechtskräftige Bebauungsplan „Kraftfahrzeug- und Handwerksmuseum Unteriglbach“.

Aus verschiedenen, insbesondere persönlichen und wirtschaftlichen Gründen, läßt sich dieses Projekt jedoch nicht verwirklichen.

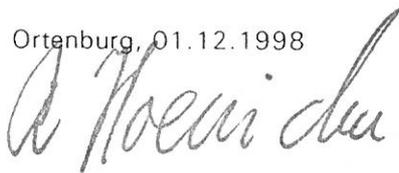
Der Marktgemeinderat hat deshalb entschieden, in diesem Bereich ein Mischgebiet auszuweisen, nachdem auch Bedarf hierfür besteht; gleichzeitig wird der bisherige Bebauungsplan „Kraftfahrzeug- und Handwerksmuseum Unteriglbach“ aufgehoben.

Zur Sicherung der beabsichtigten Renaturierung des Iglbaches ist im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung vorgesehen, entlang des Baches einen 10 m breiten Streifen zur Verfügung zu stellen. Außerdem soll der Bereich vom Iglbach bis zur gekennzeichneten Grenze, nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau, von jeglicher Bebauung und Aufschüttung freigehalten werden.

Die Gemeinde wird von der Aussetzung der Eingriffsregelung BauGB § 19 Gebrauch machen, sofern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewahrt bleiben.

Die Erschließung ist gesichert durch die vorbeiführende Gemeindestraße, sowie vorhandene Kanalisation und Wasserleitung.

Ortenburg, 01.12.1998



R.Hoenicka  
1. Bürgermeister



Vilshofen, den 02.03.1994  
 Vermessungsamt Vilshofen  
 i.A. *J. Schimpf*  
 (Stempel)

Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 21-52.17  
 Maßstab 1: 1000  
 Vergrößerung aus 1: (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet)  
 Gemarkung *Jg lbach*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bockand abweichen.

UNTERIGLBACH

MI	II		
0,4		SD	E

BEBAUUNGSPLAN  
 "UNTERIGLBACH-ERLENGRUND"  
 ENTWURF M=1/1000

MARTIN + BETTINA DENZ  
 ARCHITEKTEN · DIPL. ING. (FH)  
 RENNWEG 8 · 94034 PASSAU  
 TEL. 08 51 / 577 77 · FAX 5 96 21

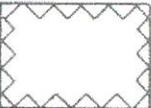
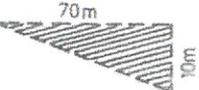
59872 01.12.1999

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§22 und 23 BAUNVO)

-  Offene Bauweise
-  Firstrichtung
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  **Baugrenze**  
Die überbaubaren Flächen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Baugrenzen festgelegt, zu den übrigen Grundstücksgrenzen (seitlich und rückwärtig) durch die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.  
Ein Zusammenbau von Hauptgebäuden an den Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BAUGB)
-  Fläche nur mit nicht störendem Gewerbe bebaubar
-  von Bebauung und Aufschüttung freizuhalten Fläche
-  Renaturierungsfläche des Iglbaches
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Geplante Grundstücksgrenze
-  Sichtdreieck

Planung: Martin + Bettina Denz  
Architekten, Dipl.-Ing.(FH)  
Rennweg 8, 94034 Passau  
Tel 0851/57777 Fax 59621

Passau, 01.12.1998

MARKT ORTENBURG - BEBAUUNGSPLAN „UNTERIGLBACH - ERELENGRUND“  
ENTWURF

9822

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI) in Parzelle 2 ist ein nicht störendes Gewerbe zu errichten
Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude	<p>Max. zulässige bebaubare Grundstücksfläche 40% = Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Unterkellerungen sind nicht zulässig.</p> <p>Die Aufschüttung des Geländes auf eine Kote von 347,90 m üNN ist lt. vorliegendem hydrotechnischen Nachweis vom 24.11.1993 (Büro Schönbuchner, Vilshofen) erforderlich. Es wird empfohlen OKF EG auf mindestens 348,50 m üNN festzulegen.</p> <p>Max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden bei</p> <p>a) Erdgeschoß - E - 4,50 m</p> <p>b) Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß - E + DG - 4,50 m</p> <p>c) Erdgeschoß und Obergeschoß - E + 1 - 6,20 m</p>
Zahl der Wohneinheiten	Pro selbständiges Gebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Dachform	Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, wobei ein Krüppelwalm erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebelfläche umfassen darf.
Dachneigung	24° bis 38°. Sofern das letzte Geschoß keine Decke hat, der Dachraum also offen ist, ist auch eine Dachneigung ab 15° möglich.
Firstrichtung	Der Dachfirst des Hauptgebäudes hat entweder parallel oder senkrecht zur Straße zu erfolgen und parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.
Dachdeckung	Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot, braun oder anthrazit.
Dachgaupen	Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und zwar max. 2 Stück je Dachseite. Max. Ansichtsfläche pro Dachgaupe: 1,5 m <sup>2</sup> Abstand untereinander und vom Ortgang: mind. 2,0 m

Stellplätze	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.
Garagen und Nebengebäude	<p>Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind beim gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.</p> <p>Max. Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze 3,00 m bergseits.</p> <p>Der Vorplatz der Garagen muß mindestens 5 m ab Grundstücksgrenze betragen und darf nicht eingezäunt werden, sofern die Ausfahrt der Garagen unmittelbar zur Straße erfolgt.</p>
Wandhöhe	Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Zäune	Die Einfriedungen dürfen an der Straßenfront nicht höher als 1,20 m und an den Sichtdreiecken nicht höher als 0,80 m über Straßenoberkante sein.