



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung). Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - L-D** Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstetage - Erdgeschoß und ein als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoß  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - 0** offen
  - Baugrenze
  - Satteldach ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - Straßenbreite
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
  - Hochspannungsleitung mit Schutzzone und Nennspannung
  - Trafostation
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
  - Pflanzbot für Einzelbäume (veränderbar)
  - lockere raumbildende Gehölzpflanzung
  - bindende Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung je 2 qm ein Gehölz; Pflanzflächenbreite: mindestens 5 m

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
  - Garagen mit Einfahrt zulässig Einfach- oder Doppelgaragen
  - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Entwicklung (neu zu vermessen)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
  - GRENZPUNKTE UND GRENZEN
    - Grenzstein
    - Flurstücksgrenze
    - Nutzungsartengrenze, Fahrbahngrenze (Randstein)
- BAUWERKE**
  - ▨** Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
  - ▩** Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
  - ▧** Böschung
- WEGE**
  - abgemerkter Weg
- VERSCHIEDENES**
  - 125** Flurstücksnummern
  - Höhengichtlinien
  - Grundstücksnumerierung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUWEISE**
  - Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
  - Bei Einzelhausgrundstücken 600 qm
- ALLGEMEINE GESTALTUNG**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.
- FIRSTRICHTUNG**

Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.
- EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

**Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung**

Holzlatzen- und Hanfzelzäun, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzpräparierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tamengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckenstrüchern zu hinterpflanzen. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Pfeiler nur beim 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 Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteinoberkante max. 1,0 m bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig. Einfriedigungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Geländeveränderungen: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.

Stützmauern: sind unzulässig. Zur evtl. Geländeabstützung ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung.

- GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
  - Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (5) BayBO entsprechen. Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen mit Giebelstellung zur Grenze.

- Die Bauanträge von den Nebengebäuden der Parzellen 1, 6 und 7 im Bereich der Sicherheitszone der Freileitung sind der OBAG zur Überprüfung vorzulegen.**
- GEBAUDE**
  - Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
 

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Dachform:    | Satteldach        |
| Dachneigung: | 28 - 33°          |
| Dachdeckung: | Pfannen ziegelrot |

Kniestock: zulässig bis 1,00 m bis OK-Pfette Bei Landhaustypen mit allseits holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestocke möglich bis 1,50 m einschließlich Pfette.

Dachgaupen: zulässig als stehende Giebelgaupen oder abgeschleppte Gaupen. Die Vorderfläche der Gaupe darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand von Organo muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschrittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen. Oberstand mind. 0,30 m Oberstand mind. 0,50 m ab fertigem Gelände max. 4,25 m Sockelhöhe: max. 0,50 m ab fertigem Gelände

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEPFLANZUNG - GRONORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - Eingrünung des Baugebietes Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte eine lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen.
  - Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verudeung zu schützen.
  - Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden. Pflanzliste Für Neuanpflanzungen wird empfohlen: z.B. Bäume: Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Ulme, Birke, Lärche, Hainbuche, Esche u.a. Nadelbäume: Nadelbäume sind nur im untergeordneten Maße zulässig. Zugelassen sind heimische Nadelgehölze, wie Tanne, Kiefer, Fichte. Sträucher: Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen, Weidorn u.a.
  - Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse
  - Entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Baugebietes ein 0,4-kV-Niederspannungskabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, die sich der Kabeltrasse nähern, ist die Bezirksstelle Ortenburg zu verständigen.
  - Pflanzungen im Leitungsbereich Erdkabel Soweit Baupflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.
  - Pflanzungen im Leitungsbereich von Hochspannungsfreileitungen Aus Sicherheitsgründen dürfen im Leitungsbereich der Hochspannungsfreileitungen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher Verwendung finden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen Leitersellen von 20 KV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterselle durch Windlast gegeben sein.
- GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

Bis zur endgültigen Fertigstellung der Kabelfernsehanlage können auf eigene Kosten Einzelantennen (nicht sichtbar) verwendet werden.

- Aufstellungsbeschluß:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 09.07.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.07.89... ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.89... hat in der Zeit vom 10.08.89 bis 10.09.89... stattgefunden.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister
- Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.89... wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.89 bis 29.09.89... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 05.08.89... ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister
- Satzung:**

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.11.90... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 27. Dez. 1990  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister
- Anzeige:**

Die Gemeinde hat den am 25.04.90... als Satzung beschlossenen Bebauungsplan... nach § 11 Abs. 1 angezeigt. Fristgerecht wird festgesetzt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben ist (§ 11 Absatz 3 BauGB, § 2 Absatz 2 Zust.VBBauGB - vom 27.87).

Landratsamt I.A. Hellingbr...  
Ortenburg, den 24.04.91
- Inkrafttreten:**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 07.05.91... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 7 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 20.05.91  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN WEWECKLEITE 3

STADT/M./GEMEINDE: ORTENBURG  
LANDKREIS: PASSAU  
REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

PRÄAMBEL: Die Gemeinde/Markt/Stadt... erläßt gemäß § 2 Absatz 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I Seite 2191), Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 15.9.77 (BGL I, Seite 1763) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (farbig)

Planunterlagen: Amtliche Plankarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre... Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßstabtreue nicht geeignet. Zusätzliche Veranschaulichung durch amtliche topographische Plankarten im Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000... Die Entlang des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entorstungsrechtlichen Ein-... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit). Umrandung, Aufnahmen und Rückstellungen auf die Unklarheiten und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgelesen werden. Nachträgliche Übernahmen für nachträgliche überkommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden. Umkehrrecht für die Planung behält sich nur alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ORTS-BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAULICHE PLANUNG  
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
GRÜNDUNGSPLANUNG

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOBL  
LITSCHENGASSE 707, 8300 LANDSHUT

LANDSHUT, DEN 16.05.1993

PLAN TEAM

ZEICHNUNGS-NR. B87-1786-2