



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**0.1 BAUWEISE**  
 0.11 BEI FREISTEHENDEN GEBÄUDEN OFFEN  
 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
 0.21 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN CA. 550 qm  
 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE  
 0.31 FOLGENDE GEBÄUDETYPEN SIND ANZUWENDEN:  
 BEI EBENEM ODER SCHWACH GENEIGTEM GELÄNDE --  
 ERDGESCHOSS MIT 1. OBERGESCHOSS BZU. ERDGESCHOSS  
 MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS  
 DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG SOWIE DIE GELÄNDEHÖHEN AN  
 DEN GEBÄUDEECKEN UND DER STRASSE IM BEZUG ZUM ERDGESCHOSS  
 SIND IM GRUNDRISS, SCHNITT UND ANSICHTEN DARZUSTELLEN.

0.32 ZU 2.1  
 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1. OBERGESCHOSS  
 (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)  
 DACHFORM : SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG : 20° -- 30°  
 DACHBEDECKUNG : PFANNEN ZIEGELROT, DUNKELBRAUN ODER  
 ANTHRAXIT  
 KNIESTOCK : UNZULÄSSIG (KONSTRUKTIVER DACHFUSS  
 BIS MAX. 0,40m)  
 TRAUFGÄHNE : AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVER-  
 WALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDE-  
 OBERFLÄCHE MAX. 6,50m  
 SOCKELHÖHE : MAX. 0,50m

0.33 ZU 2.1  
 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM  
 DACHGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)  
 DACHFORM : SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG : 20° -- 30°  
 DACHBEDECKUNG : PFANNEN ZIEGELROT, DUNKELBRAUN ODER  
 ANTHRAXIT  
 KNIESTOCK : ZULÄSSIG MAX. 1,00m BIS OBERE  
 DACHGAUPEN : ZULÄSSIG MIT HÖCHSTENS 1,00m FENSTER-  
 FLÄCHE (GAUPENVORDERFLÄCHE = FENSTER-  
 FLÄCHE UND NOTWENDIGE KONSTRUKTION)  
 ABSTAND DER DACHGAUPEN VON ORTGANG  
 MIN. 2,50m  
 TRAUFGÄHNE : AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVER-  
 WALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDE-  
 OBERFLÄCHE MAX. 4,50m  
 SOCKELHÖHE : MAX. 0,50m

**0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**  
 0.41 ZU 13.1.3  
 BEI FREISTEHENDEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN:  
 TRAUFGÄHNE NICHT ÜBER 2,50m. BEI GRENZGARAGEN MIT GENEIGTEN  
 DÄCHERN FIRSTHÖHE NICHT ÜBER 2,75m AB NATÜRLICHER ODER  
 VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELETER GELÄNDEOBER-  
 FLÄCHE (ABWEICHUNG ZUR REGELUNG NACH BAY. BO)  
 WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND SIE  
 EINHEITLICH ZU GESTALTEN (GLEICHE DACHFORM, DACHKEHLEN  
 SIND ZU VERMEIDEN. ABGESCHLEPTE DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG  
 EINES ÜBERDACHTEN FREISITZES SIND ZULÄSSIG, TRAUFGÄHNE NICHT  
 ÜBER 2,50m AB GELÄNDE.  
 GARAGENVORPLÄTZE SIND ORDNUNGSGEMÄSS MIT BITUMENDECKE  
 BZU. VERBUNDPLASTER ZU BEFESTIGEN.

**0.5 EINFRIEDUNGEN**  
 0.51 EINFRIEDUNGEN  
 ZAUNART : AN STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER  
 MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG.  
 ZAUNHÖHE : MAX. 1,00m ÜBER STRASSESEITE BZU. BÜRGERSTEIG-  
 OBERKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON  
 EINMÜNDUNGEN DES ÜBERORTLICHEN VERKEHRS ANGRENZEN  
 DÜRFEN NUR ZÄUNE VON 0,80m ÜBER FAHRBAHNHÖHE  
 ERRICHTET WERDEN (SICHTDREIECK). BERECHNET WIRD  
 STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK.  
 MINDESTENS JEDDOCH 20,00m FRONTLÄNGE IN BEIDEN  
 RICHTUNGEN. EINE HECKENHINTERPFLANZUNG IST IN  
 DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.

**AUSFÜHRUNG** : HOLZLATTEN- UND HANICHELZAUN:  
 OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGIER-  
 MITTEL. ZAUNFELDER VOR ZAUNPFÖSTEN DURCHLAUFEND.  
 MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFÖSTEN AUS ROHR- ODER  
 WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN), TAMMEN-  
 GRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN. MIT DURCH-  
 LAUFENDEM DRAHTGEFLECHT. MASCHENDRAHTZÄUNE AN  
 DEN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN  
 ZU HINTERPFLANZEN.

**PFÖSTER** : NUR BEI EINGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULÄSSIG,  
 MAX. 1,00m BREIT UND 0,40m TIEF. NICHT HÖHER  
 WIE ZAUN. AUS VERPUTZTEM MAUERWERK MIT ZIEGEL-  
 ABDECKUNG ODER AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON.  
 PFÖSTERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON  
 RÖHLEN, SOWEIT ERFORDERLICH, ÜBERSCHRITTEN  
 WERDEN. EINGANGS- UND EINFAHRTSTÖRE SIND DER  
 ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.  
 UNZULÄSSIG SIND ALLE ARTEN VON UNVERPUTZTEN  
 FERTIGTEILBETONSTEINEN. DIE KREISVERWALTUNGS-  
 BEHÖRDE KANN MAuern AN DEN SEITLICHEN GRUND-  
 STÜCKSGRENZEN ZUM SICHTSCHUTZ ZULASSEN.

**0.6 GRÜNLÄCHEN**  
 0.61  
 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN  
 DIE GRÜNLÄCHEN WERDEN ALLGEMEIN ZUGÄNGLICH  
 ANGELEGT. ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG PUNKT 0.63  
 SIE SIND UNTER VERWENDUNG BODENSTÄNDIGER BÄUME  
 UND STRÄUCHER GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTER-  
 HALTEN. JE 100qm GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MINDESTENS  
 1 GROSSBAUM BODENSTÄNDIGER ART ZU PFLANZEN. DER  
 STANDORT IST UNTER BEACHTUNG ABGBB ART. 71 - 74  
 BELIEBIG, JEDDOCH IST MIND. 1 BAUM AN DER ÖFFENTLICHEN  
 VERKEHRSFÄCHE ZU PFLANZEN.  
 0.62  
 KINDERSPIELPLÄTZE  
 DIE KINDERSPIELPLÄTZE SIND FÜR KINDER IM ALTER  
 VON 6 - 12 JAHREN EINZURICHTEN. DIE AUSSTATTUNG  
 HAT MIT GEEIGNETEN GERÄTEN ZUM KLETTERN, SCHAUKELN,  
 HÄNGELN, BALANCIEREN UND ANDEREN BEWEGUNGSSPIELEN  
 ZU ERFOLGEN. DIE SPIELFLÄCHEN, IN DENEN GERÄTE  
 AUFGESTELLT WERDEN, SIND ALS BEFESTIGTE FLÄCHEN  
 MIT 40cm SPIELSAHNDÜBERDECKUNG AUSZUBILDEN. FÜR  
 DIE BEPFLANZUNG DER KINDERSPIELPLÄTZE SIND ALLE  
 PFLANZARTEN LAUT TOXISCHER LISTE AUSZUSCHLIESSEN  
 "GEFÄHRDUNG VON KINDERN DURCH GIFTIGE PFLANZEN"  
 BEKANNTMACHUNG DER BAY. STAATSMINISTERIUMS FÜR  
 LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN VOM  
 21. JUNI 1976 IM UMBL NR. 7 / 8 S. 129.  
 NEUBEPFLANZUNG BEI UA UND ÖFFENTLICHEN GRÜN-  
 FLÄCHEN  
 DIE PRIVATEN VORFLÄCHEN SOWIE DIE SONSTIGEN  
 PRIVATEN FREIPLÄCHEN (ART. 86 BAYBO) SIND UNTER  
 VERWENDUNG BODENSTÄNDIGER BÄUME UND STRÄUCHER  
 GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.  
 JE 200 - 300qm GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MINDESTENS  
 1 GROSSBAUM BODENSTÄNDIGER ART ZU PFLANZEN.  
 DER STANDORT IST UNTER BEACHTUNG ABGBB ART.  
 71 - 74 BELIEBIG, JEDDOCH MIND. 1 BAUM AN DER  
 ÖFFENTLICHEN GRÜNLÄCHE ZU PFLANZEN!

ZUM SCHUTZE DES ORTS- UND LANSCHAFTSBILDES SIND UNBEBAUTETE  
 GRUNDSTÜCKE VOR VERWILDERUNG ZU BEWAHREN. ZU DIESEM ZWECK IST  
 ES INSBESONDERES ERFORDERLICH, DIE GRUNDSTÜCKE JEWEILS NACH  
 BEDARF, MINDESTENS ZWEIMAL IM JAHR ZU MÄHEN.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**  
 GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAUPLÄNE (PLANZEICHEN-  
 RICHTLINIEN), WIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLAN-  
 ZEICHENVERORDNUNG)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1.1.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 ABS. 1-4 BAUBVVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE a  
 BAUBVVO SOWIE § 6,7)  
 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE  
 ERGEBEN, GELTEN FOLGENDE WERTE:

2.1 ZULÄSSIG: 2 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHST-  
 GRENZE ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS  
 WA) GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.2 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG ZUM AUS-  
 BAU AUF 2 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE  
 WA) GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE b  
 BAUBVVO UND §§ 22, 23 BAUBVVO)

3.1 OFFENE BAUWEISE  
 3.4 BAUGRENZE  
 3.6.2 SATTELDACH  
 3.6.5 FIRSTRICHTUNG: DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG  
 VERLÄUFT PARALLEL ZUM MITTELSTRICH

**6. VERKEHRSFÄCHEN** (§9 ABS. 1 NR. 3 BAUBVVO)

6.1 STRASSENVERKEHRSFÄCHEN ÖFFENTLICH  
 6.1.1 GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE  
 6.1.2 STRASSENBÄNKETT  
 6.1.6 STRASSENBREITE MIT EVENTUELLEN  
 GEHSTEIGSBREITEN  
 6.3 STRASSENBEZUGSLINIE, BEGRENZUNG  
 SONSTIGER VERKEHRSFÄCHEN  
 6.4 SICHTDREIECK, INNERHALB DER SICHTDREIECKE  
 DARF DIE SICHT AB 0,80m STRASSENÖBERKANTE  
 DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER  
 BESEITIGUNG VON ABWÄSSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN**  
 (§9 ABS. 1 NR. 5 UND 7 BAUBVVO)

7.4 TRAFOSTATION  
 8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND HAUTWASSER-  
 LEITUNGEN (§9 ABS. 1 NR. 6 BAUBVVO)

8.1 ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN  
 9. GRÜNLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 8 BAUBVVO)  
 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN  
 9.2 KINDERSPIELPLATZ  
 ERHALTENSVERRE BÄUME UND GEHÖLZE  
 NEU ZU PFLANZENDE BÄUME UND GEHÖLZE

**13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**

13.1.1 FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE, DIE ZUR  
 STRASSE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN  
 (§9 ABS. 1 NR. 1 BUCHST. a UND NR. 2 BAUBVVO)  
 13.1.3 GARAGEN MIT EINFAHRT (§9 ABS. 1 NR. 1  
 BUCHST. a UND NR. 22 BAUBVVO)  
 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
 DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS. 9 BAUBVVO)

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**  
 BEGRENZUNGS- UND STELLPLÄTZFLÄCHEN  
 FLURSTÜCKSNUMMERN  
 VORGESCHENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - TEILUNG  
 DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORNETEN  
 BAULICHEN ENTWICKLUNG  
 HÖHENLINIEN

BESTEHENDE WIRTSCHAFTS- UND GEWERBERÄUME  
 (NEBENGEBÄUDE)



**MARKT ORTENBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN ZELLSTRASSE**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES VOM 5. APR. 1983 WURDE MIT DER BE-  
 GRÜNDUNG GEM. § 2a ABS. 6 BAUBVVO VOM 6. JUNI 1983 NIS - 8. JULI 1983  
 ÖFFENTLICH AUSGELEGT

MARKT ORTENBURG, DEN ... 5. OKT. 1983  
*Füller*  
 DER BÜRGERMEISTER

DER MARKT ORTENBURG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM ... 18. AUG. 1983  
 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUBVVO UND ART. 4 BAYBO ALS SATZUNG  
 BESCHLOSSEN

MARKT ORTENBURG, DEN ... 5. OKT. 1983  
*Füller*  
 DER BÜRGERMEISTER

DAS LANDRATSAMT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED  
 VOM 26.6.83 NR. 59.86.555. GEMÄSS § 11 BAUBVVO GENEHMIGT.  
 LANDRATSAMT PASSAU

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER TAGUNG DER BEKANNTMACHUNG, DIE AM  
 22.7.83 GEMÄSS § 12 BAUBVVO RECHTSVERBINDLICH DIE GENEHMIGUNG  
 DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WÄHREND ORT-  
 LICH DURCH ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG AM 22.7.83 ... BEKANNTMACHUNG  
 IN DER BEKANNTMACHUNG WURDE DARAU HINGEWIESEN, DASS DER BEBAUUNGS-  
 PLAN IN VERWALTUNGS- UND NUTZUNGSANSPRÜCHEN UND HINGE-  
 WIESEN, EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES  
 BAUBVVO BEI DER AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT AUSNAHME DER VOR-  
 SCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG ODER DIE BEKANNTMACHUNG IST UMW-  
 ÄCHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN  
 NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DER INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-  
 PLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DEM MARKT ORTENBURG BEWÄHRT  
 WORDEN SIND (§ 155 BAUBVVO)

PLANUNG *Klaus Haberfelner*  
 Bauingenieur  
 Gustav-Haydn-Str. 15, T. 0851/3305  
 8390 Passau 17  
 18. AUG. 1983 *Haberfelner*

MARKT ORTENBURG, DEN ... 07.8.83  
*Füller*  
 DER BÜRGERMEISTER