TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 GE m.E. Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)
Für das GE m.E. sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einzuhalten.
Wohngebäude sind nur zulässig in baulicher Verbindung mit dem Gewerbebau und nur für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
zulässig sind nur Anlagen für den Reitsport

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Grundflächenzahl: GRZ = 0,8 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.1 Gebäude:
Die Baumassen der Gebäude sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

2.1.1 Betriebsgebäude:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: mind. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen, natur- bis ziegelrot
Wandhöhe: max. 8,50 m ab Geländeoberfläche.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.2 Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: mind. 24°
Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot
Wandhöhe: max. 6,80 m ab Geländeoberfläche
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 Fassadengestaltung

bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden
Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten oder Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke

bei Betriebsgebäuden
Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen, Glasverkleidungen, sowie platinierte Stahl- und Alu-Bleche.
Die Verwendung greller Farben an Fassaden oder Fassadenverkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende Materialien.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 qm pro Betrieb sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder sonstiger überbaubarer Flächen zulässig.
KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

2.5 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für neue Baumaßnahmen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO.

2.6 Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen
Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben.
Zaunhöhe: max. 1,80 m einschließlich Sockel über OK Straße bzw. Gehweg
Sockelhöhe: max. 0,15 m
Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft
Zulässig sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung
Zaunhöhe: max. 1,80 m ab natürlichem Gelände
Sockel: unzulässig

3. BAUGRENZEN:

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1 Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Wirtschaftsweg
6.4 Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1 8.0 / 8.0 bestehende 20-KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1 öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
9.2 private Grünfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1 Private Grünflächen:

- Räumliche Gliederung der Bauparzellen mit einer lockeren Gehölzpflanzung in einer Mindestbreite von 6,0 m (3,0 m je Grundstücksanteil) laut Pflanzliste.
- Randeingrünung des Bauquartiers auf Fl.Nr. 415 (Teilfläche) mit einer mind. 3,0 m breiten dichten Gehölzpflanzung
- Randeingrünung der Bauquartiere auf Fl.Nr. 1720 und 1716 (Teilfläche) in wechselnder Breite mit einer mind. 8,0 m breiten dichten Gehölzpflanzung.

13.2 Mit den jeweiligen Bauanträgen sind für die einzelnen Bauquartiere detaillierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

13.3 Pflanzliste - siehe Ziffer 13.10

Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern

best. Baumbestand

13.4 Die nach den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmende Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
[redacted]

13.5 Bei Fassadenflächen, die auf eine Länge von 5 Metern keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 Meter Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen.

13.6 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten.
Die Mieten dürfen nicht mit Machinen befahren werden.

13.7 Die Bepflanzungen sind in der auf die Gertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

13.8 Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

13.9 Abstandszone zu Erdkabeln:

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strächerart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der Versorgungsanlage überprüft werden kann.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.10 Pflanzliste:
Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße;

Großbäume — Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm oder Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 350 - 400 cm Höhe

Betula pendula	Sandbirke
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Franix excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume — Hochstämme mit Stammumfang 8/10 oder Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 300 - 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Malus communis	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume	
Pyrus communis	Wild-Birne

Gehölze über 4 m Höhe	Sträucher 125 - 150 cm Höhe
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Honunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe	Sträucher 80 - 100 cm Höhe
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Bewährte Baum und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen:

Kleinbäume	
Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus leav. P's Scarlett	Rot-Dorn
Malus (alle Arten)	Zierapfel
Prunus (alle Arten)	Zierkirsche

Sträucher	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis (alle Arten)	Berberitze
Buddleia (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alba	Hartriegel
Cornus max	Kornelkirsche
Forsythia	Forsythie
Kerria jajponica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzea amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronatius	Bauernjasmin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.2 private Stellplätze, private Zufahrt

15.3 20m — Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
Anbaufreie Zone von 20,0 m zum Fahrbahnrand der St 2119

16. SCHALLSCHUTZ:

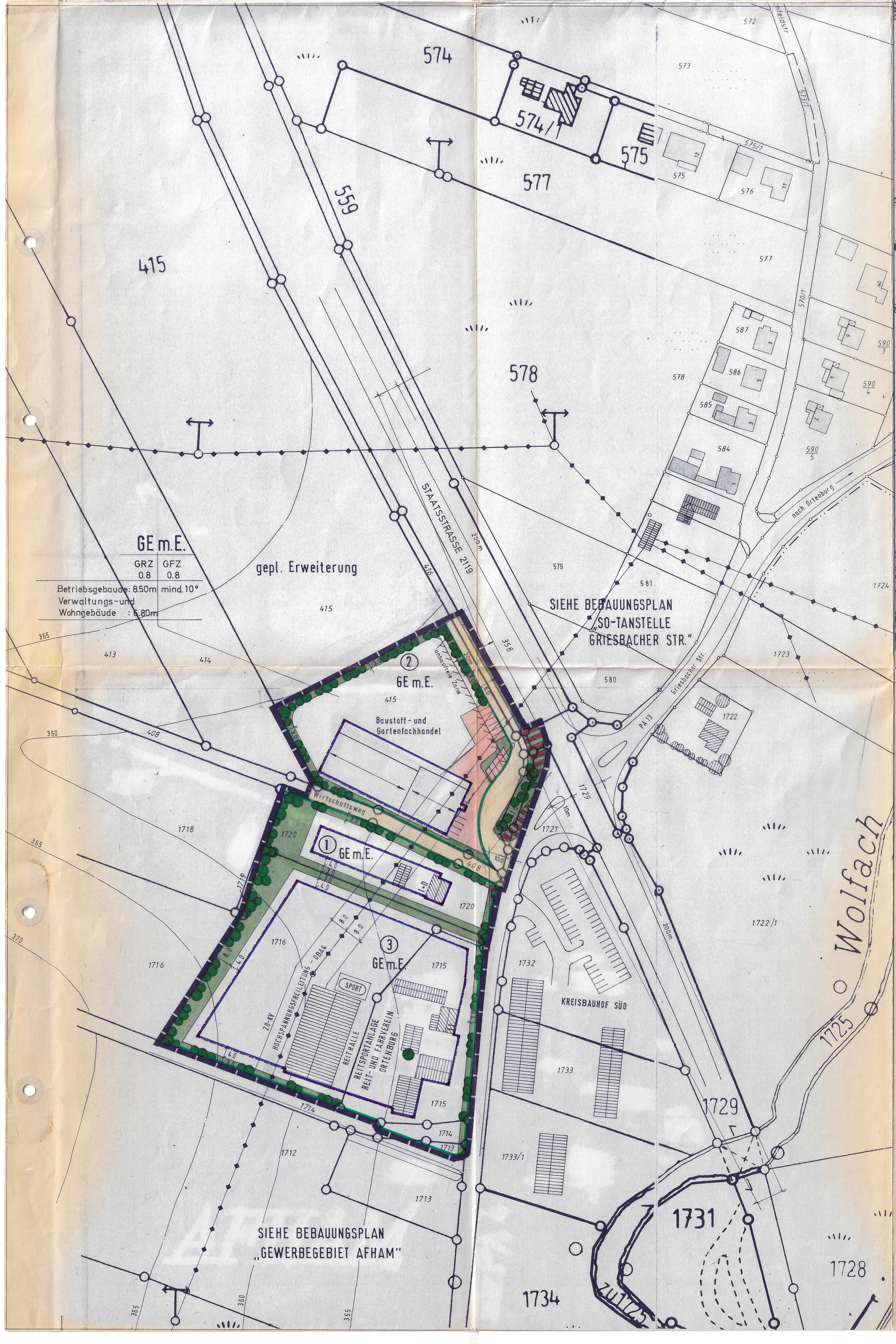
Für alle innerhalb des „Gewerbegebietes Afham-Erweiterung" zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden, immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w", bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche nachweist. Die Flächenschalleistungspegel wurden unter den Bedingungen freier Schallausbreitung nach den Vorgaben der DIN 18005 ermittelt:

Immissionswirksame Flächenschalleistungspegel L_w" (dB(A)/m²)			
Gewerbefläche	S (m²)	Tag	Nacht
GE 1 (Fl.Nr. 1720)	1803	68,4	53,6
GE 2 (Fl.Nr. 415)	6287	61,7	47,3

Alternativ zu diesem Nachweis der immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel kann auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswertanteile nachgewiesen werden:

Orientierungswertanteile OWA (dB(A))		
	GE 1	GE 2
Immissionspunkt (Schutzwürdigkeit)	Tag/Nacht	Tag/Nacht
IP 4 / Wohnhaus Fl.Nr. 1720 (MI)	-- / --	54,5 / 40,1
IP 5 / Wohnhaus Fl.Nr. 1722 (MI)	47,2 / 32,4	47,2 / 32,8
IP 9 / Wohnhaus Fl.Nr. 584 (WA)	42,6 / 27,8	44,0 / 29,6

Bei Bauanträgen für Betriebswohnungen ist eine schalltechnische Berechnung zu verlangen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend TA-Lärm bzw. VDI-Richtlinie 2058 durch geeignete Objektschutzmaßnahmen bestätigt. Nachzuweisen ist außerdem, daß die Schutzwürdigkeit der Betriebswohnung keine weitere Einschränkung der zulässigen Emissionen bestehender oder geplanter Betriebe in der Nachbarschaft nach sich zieht.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

17. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG:

Die Bauanträge sämtlicher Bauvorhaben, die innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung vorgesehen sind, sind dem Energieträger frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

18. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

Von den Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Grundstücksentwässerung Bauquartier GE 1:
Die Versickerungsanlagen sind über einen Notüberlauf auf den Straßengraben entlang der St 2119 anzuschließen.

Oberflächenversiegelung:

Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die befestigten Freiflächen und KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen u.ä.). Die Art der Versickerung ist im Entwässerungsplan zum Bauantrag aufzuzeigen.

19. HINWEISE:

19.1 Rückhaltemöglichkeiten:

Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen, Sickerschächten oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

19.2 Energieversorgung:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Bezirksleitung rechtzeitig zu melden.
Innerhalb der Schutzzone der 20-KV-Hochspannungsfreileitung sind sämtliche Bauvorhaben mit dem Energieträger frühzeitig abzusprechen (siehe Pkt. XIII der Begründung)
Notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden.

19.3 Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Passau, mitzuteilen.

19.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Die Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über brennbare Flüssigkeiten sind zu beachten.

19.5 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bei allen Bauvorhaben sind frühzeitig die bestehenden Ver- und Entsorgunsleitungen vor Ort festzustellen.
Den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern sind die Pläne frühzeitig zur Überprüfung vorzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Grundflächenzahl
Feld 3 = Geschoßflächenzahl
Feld 4 = Wandhöhe
Feld 5 = Dachneigung

Grenzstein

Flurstücksgrenze

bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

bestehendes Nebengebäude (Mittelstich = Firstrichtung)

Straßen, Wege

415 Flurstücksnummer

10 m / 5 m Höhenlinien

Hochspannungsmast

PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I), des BauGB - Maßnahmen G 28.4.1993, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I.S.127),der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

§ 1 Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Afham - Erweiterung" in der Fassung vom ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgefruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Passau sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Afham-Erweiterung" wird der Überschneidungsbereich (Fl.Nr. 1713/Teilfläche, 1714/Teilfläche, 1715 und 1716) mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Afham" außer Kraft gesetzt.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom 1994 Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	02.12.96	
GEPR.:		
GEÄND. AM	ANLASS	VON

ZEICHNUNGS-NR.
B 96-2016

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET AFHAM ERWEITERUNG

MARKT: ORTENBURG
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Marktrat hat in der Sitzung vom 12.12.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.12.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Ortenburg, , den 21. Juli 1997
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.96 bis 12.12.96 durchgeführt.
Ortenburg , den 21. Juli 1997
1. Bürgermeister

3. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.96 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.97 bis 12.03.97 öffentlich ausgelegt.
Ortenburg , den 21. Juli 1997
1. Bürgermeister

4. Satzung:
Der Marktrat hat mit Beschluß vom 20.03.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.
Ortenburg , den 21. Juli 1997
1. Bürgermeister

5. Anzeige:
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Passau gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.
Passau , den -1. OKT. 1997
Mühlberger

6. Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan wurde am 08.10.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Ortenburg , den 08.10.97
1. Bürgermeister

Landshut, den 02.12.96

KRITSCHEL
INGENIEURBÜRO
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
ERSCHLIESSUNGSPLANUNGEN
GABELSBERGERSTRASSE 16
84034 LANDSHUT
TELEFON 0871/61091
TELEFAX 0871/630664