

Übersichtslageplan Masstab 1 : 5.000

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  Gewerbegebiet gemäß BauNVO 1990 § 8; unzulässig sind (2) 3. und 4.; (3)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

GE	III	Gewerbegebiet (GE)
0,8	a	
WH: 15,0	FH: 18,0	


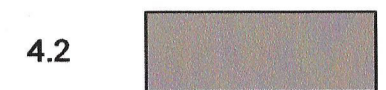
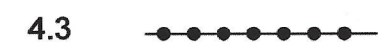
Z	Zahl der Vollgeschosse	III
GRZ	Grundflächenzahl	0,8
a	abweichende Bauweise	- mit Grenzabstand wie offene Bauweise
		- Baukörperlänge bis maximal 100 m
WH	maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Firsthöhe
FH		

Die Bestandhöhe wird auf 364,11 m ü.N.N. festgesetzt. Als Beschränkung der Wand und der Firsthöhe für alle Gebäude gilt das Mass von der festgesetzten Bestandhöhe von 364,11 m ü.N.N., die Wandhöhe darf die Höhe von 379,11 m ü.N.N. und die Firsthöhe von 382,11 m ü. NN nicht überagen. Gleichzeitig darf die maximal festgesetzten Wandhöhe von 15,0 m und die Firsthöhe von 18,00 m nicht überschritten werden.



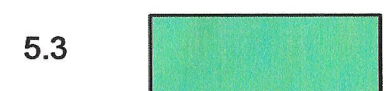
3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1  Baugrenze

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord" (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkarte)
 4.2  Fläche für bauliche Anlagen; zulässig sind nur private Verkehrsfläche, Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
 4.3  Nutzungsartengrenze

5.0 GRÜNFLÄCHEN

5.1  zu pflanzende Einzelbäume :
 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen, Punkt 3 A eine geringfügige Standortverschiebung bis max. 2m ist zulässig.
 5.2  Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen, Punkt 3 B + C eine geringfügige Standortverschiebung bis max. 2m ist zulässig.
 5.3  private Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern; bauliche Anlagen sind unzulässig

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 1 Aufbau eines 12,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 5-7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (80%) und Bäumen I. und II. Ordnung (20%), (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 3) in der gesamten Länge


E 2 Aufbau eines 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 3) in der gesamten Länge

E 3 Aufbau eines 2,0 m breiten Grünstreifens, Überstellung in der gesamten Länge mit Bäumen I. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 3), Ansaat einer extensiven Wiesenmischung. Dieser Grünstreifen darf durch die notwendigen Zufahrten in einer maximalen Breite je Zufahrt von 10 m unterbrochen werden.

6.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

E 4 Erhalt des mindestens 3,0 m breiten Grünstreifens, mit der vorhandenen Gehölzpflanzung.

7.0 PLANLICHE HINWEISE

7.1  Straße mit Namensbezeichnung

7.2  Flurstücksgrenze

7.3  vorhandene Gebäude

7.4  Flurstücksnummer

7.5  Höhenlinie Bestand

7.6  oberirdische Versorgungsleitung - Strom

7.7  unterirdische Versorgungsleitung - Strom

7.8  bestehende Mauer

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

- 1.1 Allgemeine Festsetzungen
 Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO zu bestimmen. Als Wandhöhe für die Gebäude gilt das Maß der festgesetzten Geländeöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.2 Abstandsflächen
 Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der Art. 6 und 7 BayBO, Dezember 2005. Bestehende Gebäude sind davon ausgenommen.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BayBO

- 2.1 Dachform: Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite
 Puttdach
 Flachdach
- 2.2 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten
 Blechdeckung
 Flachdachabdichtung
 zulässig sind: reflektierende Materialien; Solaranlagen sind zulässig
- 2.3 Dachfarbe: zulässig sind: gedecktes Rot, Braun oder Grautöne
- 2.4 Kniestock: beim Satteldach maximal 0,35 m (konstruktiv)
- 2.5 Dachgauben nicht zulässig
- 2.6 Dachaufbauten: Dachaufbauten für betriebliche Technik sind bis zu 2,00 m ab OK Dachhaut zulässig.
- 2.7 Stellplätze: sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

3.0 EINFRIEDUNGEN

Art: Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
 Höhe: max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
 unzulässig.
 Zaunsockel: - es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Rundrohrsäulen erlaubt.

4.0 WASSERWIRTSCHAFT

Das Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem
Schmutzwasser
 Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
 Das Niederschlagswasser des südlichen Bereichs und der Erweiterungsfächen wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation in den Königbach eingeleitet. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind hierfür ausreichend leistungsfähig. Das Oberflächenwasser des nördlichen Teils wird separat erfasst und in einem Rückhalteleim im Bereich des Königbaches aufgefangen und von dort gedrosselt dem vorhandenen Vorflur zugeleitet.

5.0 LÄRMSCHUTZ

Das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Geoplan mit der Nr. SCH706-015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45692 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht für GE 1 und GE2,
 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht für GE 3,
 62 dB(A)/m² am Tag bzw. 47 dB(A)/m² in der Nacht für GE 4,
 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht für GE 5 und
 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht für GE 6.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.
 Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
 Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
 Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung:
 Bäume in priv. Grünfl.: mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
Bäume II. Ordnung:
 mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
 Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100-150 cm
 Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
 Pflanzabstände: in und zwischen den Reihen 1,0 - 1,5 m

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistem und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtstriebecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufstehen der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenebene). Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

Gehölzarten	
A) Bäume I. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Birne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbere
Malus domestica	Wild-Äpfel
Juglans regia	Walnuss
Obstbäume (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)	

C) Bäume Säulenform

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche

D) Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Begrünung der Fassaden sind Kletterpflanzen an Spalieren / Kletterhilfen anzubringen. Geeignete Gerüstkletterpflanzen können folgender Auswahlliste entnommen werden; eine Abstimmung auf die Art der jeweiligen Kletterhilfe ist unbedingt erforderlich.

Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera x telmanniana	Gold-Geißblatt
Polygonum aubertii	Schling-Knöterisch
Wisteria sinensis	Glyzinie
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Aristolochis macrophylla	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein

5. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

6. FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 6.1 **Eingrünung des dem jeweiligen Antrag zu Grunde liegenden Baugrundstückes Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke**
 Die 500 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrubes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Pflanzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden. Die freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden. Die offenen Bereiche sind mit einer mageren Wiesenmischung anzubauen.
- 6.2 **Mindestbepflanzung**
 Mindestens 20 % der Baugrundstücke (= Parzelle) müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein.
- 6.3 **Einzäunung**
 Der Zaun ist soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste Punkt 3) zu bepflanzen.
- 6.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
 Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Abgrabungen bis max. 6,0 m sind zulässig. Aufschüttungen bis max. 2,0 m. Die randlichen Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 sein. Die randliche Böschung darf durch Terrassierung des Geländes verkürzt werden. Die dann entstehende Böschung innerhalb der Betriebsfläche, die die zwei unterschiedlich hohen Ebenen unterteilt, darf nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen. Die Böschung ist mit freiwachsenden Sträuchern überstellt mit Bäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Dieser Grünstreifen darf für die notwendigen Auf- und Abfahrten unterbrochen werden.
 Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern, Gabionen oder geschalle Sichtbetonwände bis zu einer maximalen Höhe von 4 m sind zulässig.
- 6.5 **PKW - Stellplätze**
 Innerhalb der Stellplatzflächen ist 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze - 2x5 Parkplätze -) zu pflanzen.
 Die Baumpflanzungen in Nahbereich der PKW-Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.).
 Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße zu versehen.
- 6.6 **Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan**
 Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmass und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventueller erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der Pkw - Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl private Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Pflanzungen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzulegen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

7. LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

8.0 AUSGLEICHFLÄCHEN

Externe Ausgleichsfläche
 Die berechnete externe Ausgleichsfläche von 5.821 m² wird vom Okokonto des Marktes Ortenburg auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 717/0, Gemarkung Iglbach, Marktgemeinde Ortenburg abgebaut.

IV. HINWEISE

- Sicherstellung des Pflanzraumes**
 Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 80 cm
 Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
 Gehölze: Auftrag Oberboden: 40 cm
 Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 20 cm
- Schutz der heimischen Insektenwelt**
 Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.
- Ökologisches Bauen**
 Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.
 Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!
- Einsatz von Recyclingmaterial**
 Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutzgranulat aus der Bauschutzverwertung verwendet werden.
 Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z.230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, so tragen kommen.
- Bodendenkmäler**
 Auf dem Gelände des geplanten Baugrubes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind die entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung "GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord"

1. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2007 öffentlich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 4 und 4a BauGB erfolgte in Form eines Fachstellengesprächs am 12.09.2007 („Scoping“).

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 11.05.2007 wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 28.10.2007 bis einschließlich 16.11.2007 durchgeführt. Diese wurde durch Auslastung an den gemeindlichen Bekanntmachungsstellen am 18.10.2007 öffentlich bekannt gegeben. Der Öffentlichkeit wurde somit Gelegenheit zur Erörterung oder Äußerung und Information gegeben.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 Der Marktgemeinderat des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom 22.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
 Der Planentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 22.11.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2007 bis 21.01.2008 öffentlich ausgelegt.

6. Weitere Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 Zum Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 22.11.2007 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2007 bis 21.01.2008 beteiligt.

7. Satzungsbeschluss
 Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.02.2008 den Bebauungsplan i. d. F. vom 22.11.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 18. JUNI 2010 (Siegel) Johann Hälsler Erster Bürgermeister

8. Änderungsbeschluss
 Der Marktgemeinderat des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom 19.06.2008 den am 21.02.2008 gefassten Satzungsbeschluss aufgehoben und die Änderung des noch nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplanes i. d. F. vom 22.11.2007 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Auslegung der geänderten Planfassung und die erforderliche Fachstellenbeteiligung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.10.2008 öffentlich bekanntgemacht.

9. Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs
 Der geänderte Planentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 19.06.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2008 bis einschließlich 28.11.2008 öffentlich ausgelegt.

10. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 19.06.2008 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2008 bis einschließlich 28.11.2008 beteiligt.

11. Satzungsbeschluss
 Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.12.2008 den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.06.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 18. JUNI 2010 (Siegel) Johann Hälsler Erster Bürgermeister

12. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am 15.06.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Auslastung an den gemeindlichen Bekanntmachungsstellen öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Verwaltungsbüro Untergbach, Zimmer 1 (Baum) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird Auskunft über deren Inhalt gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Ortenburg, den 18. JUNI 2010 (Siegel) Johann Hälsler Erster Bürgermeister