

Bearbeitung Bebauungsplan:

Arch. Dipl.-Ing.
E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Tel.: 08503/9343-0
Fax: 08503/9343-20

Bearbeitung Grünordnungsplan:

Dipl.Ing. B.Franz
Landschaftsarchitektin
Ilzleite 22
94034 Passau

Tel.: 0851/42839
Fax: 0851/42624

25.05.2000

Inhaltsverzeichnis

A. Plandarstellung

Lageplan M 1/1000
mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

§ 2 Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzungen

§ 4 Maß der baulichen Nutzungen

§ 5 Bauweise

§ 6 überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Flächen für den überörtlichen Verkehr u. für die örtlichen Hauptverkehrszüge

§ 8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasser
schutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 10 Öffentliche und private Grünflächen

§ 11 Schutz des Oberbodens

§ 12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 13 Freiflächengestaltungsplan

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 14 Dächer

§ 15 Außenwände und Oberflächen

§ 16 Farb- und Fassadengestaltung

§ 17 Höhenlage der Gebäude

§ 18 Verkehrsflächen

§ 19 Geländegestaltung

§ 20 Einfriedungen

§ 21 Werbung

IV. Schlußbestimmungen

§ 22 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

C. Hinweise

D. Begründung

E. Städtebauliche Planung

F. Ökologische Bewertung

PRÄAMBEL

SATZUNG

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moosham-Nord“

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetze vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542) und vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) (FN BayRS 2020-1-1-I) beschließt der Marktrat in der Sitzung vom **25.05.2000** den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moosham-Nord“ als Satzung.

B. Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung der Architekten E. Wenzl + M. Huber bzw. der Landschaftsarchitektin Barbara Franz in der Fassung vom 25.05.2000 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise und Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885), das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan als **GE** bezeichneten Flächen werden als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) - unzulässig sind Vergnügungsstätten nach §8 BauNVO Abs.3 Nr. 3

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) **GRZ** 0,5 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
- (2) **GFZ** 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
- (3) **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (4) **Wh_{max}** nach Planeintrag
Die maximale Wandhöhe (nach Art. 6 Abs. BayBO) wird bezogen auf das Niveau des Erdgeschosses festgesetzt

**§ 5 Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise

**§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Baugrenzen:

Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

Bauliche Anlagen sind mit den gesetzlichen seitlichen Grenzabständen gemäß BayBO zulässig.

§ 7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

überörtliche Hauptverkehrsstraße siehe Planeintrag
Die genaue Lage wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (frei Strecke) sind entlang der Bundes- und Staatsstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen,
wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze,
Aufschüttungen und Abgrabungen, Stütz-
mauern etc. mindestens 20 m

bis zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m

bis zu einer einfachen Einzäunung mindestens 5 m
(z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfosten-
durchmesser < 40 mm und einer Rohr-
wandstärke < 2,9 mm)

bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	6 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsablagen abgeleitet werden.

§ 8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Materialwahl, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen. Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nicht in festgesetzten Pflanzenstreifen liegen.
- (2) Stellplatzschlüssel
Es gilt die IM Bek. 78/Art. 53 BayBO
(Es wird der jeweilige Mittelwert festgelegt)
- (3) Einfahrten sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig

§ 9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln oder über Versickerungsmulden und -anlagen zu versickern, soweit der Untergrund dies zuläßt.

Versickerungsanlagen und Teiche sind mit einem Überlauf an den vorhandenen Vorfluter anzuschließen.

Für den Bau von Versickerungsanlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Vor Durchführung dieser Maßnahme ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.

§ 10 Öffentliche und private Grünflächen

(1) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Streuobstwiese auszubilden. In den Sickermulden und Sickergräben sind die Grünflächen extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr).

(2) Private Grünflächen

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

§ 11 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

§ 12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(1) Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 200 qm Grundstücksfläche nach Artenliste 1, 2 oder 3 zu pflanzen. die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

(2) Zur Begrünung von Parkplätzen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Parkplatzbäume sind auf die nach (1) geforderte Gesamtzahl der Bäume anzurechnen.

(3) Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, daß keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten.

Die Bepflanzung darf nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

(4) Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

(5) Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

(6) Artenlisten

Artenliste 1

Bäume: H. 3xv.mB, STU 20-25cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2

Bäume: H. 3xv.mB, STU 12-14 cm

Obstgehölze

Prunus avium „Plena“	gefüllte Vogelkirsche
----------------------	-----------------------

Artenliste 3

Heister 2xv.mB, 200 – 250 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

v. Sträucher 4 Triebe, 60 - 100 cm

Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Wildrosen i. S.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nur in der dem Wohnhaus zugeordneten Gartenfläche in einem Anteil von max. 20 % der Gesamtpflanzung zulässig.

Standortgerechte Nadelgehölze gemäß potentieller natürlicher Vegetation:

Abies alba – Tanne
Pinus silvestris – Kiefer

(7) Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

(8) Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

§ 13 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 14 Dächer

(1) Dachform, -neigung und Material

zulässig sind folgende Dachausbildungen:

Satteldach (SD) 5° - 10°

zusätzlich zulässig sind:

Pultdach (PD) 5° - 10° bei Gebäudebreite ≤ 10 m

Zeltdach (ZD) 5° - 10° bei Gebäudebreite und -länge ≤ 15 m

Hauptgebäudeachsen bzw. -fassaden sind parallel zu den eingezeichneten Firstlinien zu errichten.

Für geneigte Dachflächen sind folgende Deckungsmaterialien zulässig:

- Blecheindeckung (in Naturtönen)

(2) Dachaufbauten

Dachgaupen sind unzulässig.

Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig.

Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig

(4) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig.

Max. 2 Stück pro Dachseite.

Randabstand zum Ortgang: mind. 4 m

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

(5) Kniestock

Bei 2 Vollgeschossen (II): max. 30 cm
(OK Rohdecke - OK Pfette)

§ 15 Außenwände und Oberflächen

- (1) Außenwände sind so zu konstruieren, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
- (2) Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
 - auffallend unruhige (Zier-)Putze
 - Kunststoffverkleidungen
 - Ornament-Strukturgläser
- (4) Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt:
1 Pflanze je 2 m Wandlänge
Für rankende und schlingende Pflanzen müssen entsprechende Kletterhilfen angebracht werden.

§ 16 Farb- und Fassadengestaltung

- (1) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- (2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 17 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, daß sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

Gewässer, Überschwemmungsgebiet:

Der Planungsbereich liegt am Rande des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wolfach (Gew. II. Ordnung). Beim größten bekannten Hochwasser vom 08.08.1968 (HHW) wurde eine Wasserspiegelhöhe von ca. 343,00 m ü. NN erreicht.

Der Hochwasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes sowie die Hochwasserrückhaltung werden durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst. Zur Gewährleistung der hochwasserfreien Lage (HW_{100}) ist eine Geländekote von mind. 344,50 m ü. NN durch Auffüllung einzuhalten.

Alternativ zur Auffüllung ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (einschl. Kellerlichtschächte) auf eine Kote vom mind. 344,50 m ü. NN zu legen.

§ 18 Verkehrsflächen

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) öffentliche Verkehrsflächen nach Planeintrag
- (3) private Verkehrsflächen nach Planeintrag

folgende Materialien sind zulässig:

- wassergebundene Decke
- Pflasterfläche
- Kiesmastix
- Asphalt

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden

zulässig sind:

- Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge
- wassergeb. Decke
- Schotterrasen
- Rasengitterstein

Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.

§ 19 Geländegestaltung

- (1) Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur bei gelände- oder betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m haben und sind nach Möglichkeit einzugrünen.

(2) Böschungen

Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 : 1,5.

Sie sind nach Möglichkeit weich zu modellieren und müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten.

(Geländemodellierung).

§ 20 Einfriedungen Art. 9 BayBO

Einfriedungen der Grundstücke in Form von Metall- und Maschendrahtzäunen sind in einer Höhe bis 1,80 m zulässig.

Andere Materialien, massive Einfriedungen sowie die Ausbildung von gemauerten oder betonierten Sockelbereichen sind ausgeschlossen.

Entlang der Straßen sind Zäune mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, sodaß die festgesetzten Baumreihen zwischen Straße und Einzäunung stehen.

Außerdem zulässig sind:

- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung

§ 21 Werbung

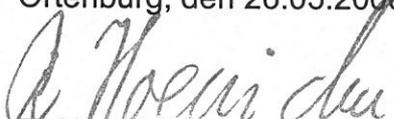
- a.) **Gestaltungsgrundsätze**
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.
- b.) **Zulässigkeit von Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur mit Zustimmung des Marktes Ortenburg errichtet werden.
- c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 63 BayBO `98.

IV. Schlußbestimmungen

§ 21 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Marktes Ortenburg in Kraft.

Ortenburg, den 26.05.2000


R. Hoenicka
1. Bürgermeister

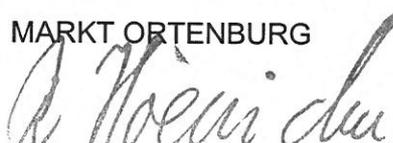


Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moosham-Nord“ wurde am **07.12.2000** durch Anschlag an den Gemeindetafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Die Bekanntmachung wurde am **07.12.2000** angeheftet und wird am **08.01.2001** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 07.12.2000

MARKT ORTENBURG


R. Hoenicka
1. Bürgermeister



C. Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Ortenburg bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.4 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz sollten die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten

hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten-spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

1.5 Löschwasserversorgung

vgl. Angabe Kreis- bzw. Stadtbrandrat

Werden bei Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies im Rahmen der einzelnen Bauanträge aufzuzeigen und nach aktuellen Vorschriften so zu gestalten, daß keine wassergefährdenden Stoffe in das Oberflächen- bzw. Grundwasser gelangen können.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

2.3 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Landshut, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4 Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle.

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 OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG-Bezirksstelle mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

2.5 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. die Außenstelle Landshut des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

D. Begründung

Grundlagen

1. Planungsanlaß, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Ortskernsanierung des Marktes Ortenburg sind mehrere Betriebe als störend im städtebaulichen Sinne definiert worden. Damit verbunden ist die Frage nach neuen Standorten für die auszulagernden Betriebe.

Für den ersten auszulagernden Betrieb ist aus verschiedenen Gründen möglichst schnell eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen, vor allem deswegen, weil für die bestehende Fläche bereits Bedarf für Nachfolgenutzungen (Altenheim) besteht.

Aus diesem Grund wurde eine Fläche ausgesucht, die in diesem Sinne unmittelbar ohne weitere Abhängigkeiten zur Verfügung steht und als Gewerbefläche ausgewiesen werden kann.

1.1 Ziel

Ziel dieser Bauleitplanung ist, ein Gewerbegebiet für einen Busbetrieb in geeigneter, verkehrstechnisch günstiger Lage zu entwickeln und möglichst natur- und landschaftsverträglich einzufügen.

In Anlehnung an die in der Region vor allem aber auch in unmittelbarer Nachbarschaft vorzufindenden Hofanlagen (Drei- bzw. Vierseithöfe) soll die neue Anlage hofartig strukturiert sein.

Um die Sichtbeziehungen von Westen zum Altort und zum Schloß möglichst gering zu halten, wurden Traufhöhen begrenzt und die Dachneigungen sehr flach festgesetzt.

Technisch ergibt sich daraus die Dachentwicklung mit Blech. Die Freiflächen sind so angelegt, daß im Westen die Grünbereiche möglichst an die Baukörper herangehen, im Osten und Süden sind entsprechende Parkierungs- und Rangierflächen vorgesehen.

Als typisches Merkmal für die Grünflächen in der Region werden Streuobstwiesen auch für den Bereich westlich der Auffahrt zur Umgehungsstraße ST 2119 festgesetzt.

Im Sinne eines möglichst harmonischen Landschaftsbildes sind auch Festsetzungen zur Höhenlage und zur Modellierung des Geländes gemacht worden.

Der bestehende Baumbewuchs am Wasserlauf im Süden ist als wertvoller Bestand als zu erhalten festgeschrieben.

Die relativ großen Dachflächenwässer werden über eine Retentionsfläche im Süden in den Vorfluter geleitet.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung westlich des Ortskernes von Ortenburg.

Es wird begrenzt im Süden durch die zukünftige Verbindungsstraße zur Staatsstraße St 2119, im Westen von der Staatsstraße St 2119 (Mooshamer Spange), im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Osten von der Mooshamer Straße.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1,60 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 185, 190 teilweise

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt im „Isar-Inn-Hügelland“ und fällt nach Westen um ca. 5 m.

Der höchste Punkt im Gelände liegt bei ca. 349 m ü NN., der tiefste bei ca. 344 m ü. NN.

2.3 Nutzungen

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Baugrund

Der Baugrund besteht aus bindigen Lehmböden mit guter Tragfähigkeit.

Die Versickerungsmöglichkeit von anfallendem Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenkonsistenz sehr gering.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Ortenburg gehört zur Region Donau-Wald (Planungsregion 12, Bayern) und liegt im westlichen Teil des niederbayerischen Landkreises Passau.

Der Raumstruktur nach gehört Ortenburg zum ländlichen Raum abseits überregionaler Entwicklungsachsen.

Ortenburg an der Grenze zwischen den Naturräumen Niederbayerisches Hügelland und Bayerischer Wald.

Das südliche und südwestliche Gemeindegebiet liegt im Niederbayerischen Hügelland und darin wiederum in der naturräumlichen Untereinheit des „Isar - Inn - Hügellandes“.

Das Unterzentrum Markt Ortenburg befindet sich an der regionalen Entwicklungssachse Vilshofen - Griesbach.

Ortenburg ist ein ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie ein Gebiet mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr, das aufgrund des Landschaftscharakters für eine fremdenverkehrliche Entwicklung geeignet ist.

3.3 Fachplanungen

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Integration der geplanten Anbindung bzw. Auffahrt der „Mooshammer Spange“ an die Umgehungsstraße ST 2119.

E. Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Ziel der Planung ist es, auf dem Planungsgebiet einen Busbetrieb mit entsprechenden Bauten und Freiflächen realisieren zu können.

1.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, daß ein kompakter Gewerbebetrieb entsteht der durch die grünplanerischen Festsetzungen so eingegrünt wird, daß das Ortsbild von Ortenburg nicht beeinträchtigt wird. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil Gebäudelängen > 50 m zulässig sind, aber trotzdem die Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden sollen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Dachlandschaft

Ziel der Planung ist eine ruhige Dachlandschaft mit geringen Dachneigungen (5 – 10°) ohne Dachaufbauten.

Die Gebäudeausrichtung ist durch die Firstlinien vorgegeben.

2.2 Höhenlage und Geländegestaltung

Die Baukörper sollen sich harmonisch in Orts- bzw. Landschaftsbild einfügen, unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen.

Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

3. Grünordnung

3.1 Gestalterisches Konzept

Die städtebauliche Konzeption für den Busbetrieb Dobler greift die Idee des niederbayerischen Vierseithofes auf, der ebenso wie der künftige Gewerbebetrieb abgerückt von der Ortschaft in der freien Landschaft steht.

Zwar in Ortsnähe, aber doch in der Landschaft, läßt sich der Gewerbebetrieb mit großem Bauvolumen und hohem Anteil an versiegelter Fläche nur in einer Gebäudeformation, die sich an den Vierseithof anlehnt, ohne gravierende Störung des Orts- und Landschaftsbildes in die Landschaft integrieren.

Unterstützt wird diese Einbindung durch die Verwendung freiraumplanerischer Elemente, die ebenfalls der ortstypischen Hofstelle entlehnt sind. Die Anlage ausgedehnter Obstwiesen zwischen der Bauparzelle und der Umgehungsstraße sowie zwischen geplanter Auffahrt und Umgehungsstraße, unterstützt die Einbettung des Bauwerkes in die Landschaft. Außerdem dienen die Obstwiesen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Baumaßnahme entsteht.

Im Norden wird im Anschluß an die Feldflur eine Feldheckenpflanzung vorgeschlagen, die sich aus Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zusammensetzt.

Im Süden entlang der Mooshammer Spange wird der offene Graben sowie der dazugehörige Baum- und Strauchbestand als zu erhalten festgesetzt. Dieser Gehölzbestand ist zur Eingrünung des Grundstücks Dobler zu ergänzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen gemäß Artenliste 1 zur Eingrünung der Gebäude und als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese Baumreihe ist im Hinblick auf das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung, da sie das Erscheinungsbild des Bauwerkes vom Ortsrand gesehen positiv beeinflusst.

3.2 Ökologisches Konzept

Die geplanten ausgedehnten Obstwiesen (5.000 qm) im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes und die geplanten Feldhecken im Norden und Süden des Baugrundstücks Dobler, bieten Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Sie tragen zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Landschaft bei und dienen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die bauliche Nutzung. Gegenüber der bestehenden intensiven Wiesennutzung wird auf den bepflanzten Flächen außerhalb des Baugrundstücks eine Aufwertung der Landschaftsstruktur erreicht.

Innerhalb des Baugrundstücks Dobler werden Versickungsflächen für das anfallende Dachwasser in Kombination mit einer Teichanlage vorgesehen. Auch hier wird zum Ausgleich für Bebauung und Versiegelung neuer Lebensraum für spezielle Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Darüber hinaus wird durch die Versickerung von Oberflächenwasser auch die Grundwasserneubildung gefördert.

Um den Schutz der Naturgüter Boden und Grundwasser sicherzustellen, sind befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplatzflächen und Flächen die nicht für den unmittelbaren Betriebsablauf erforderlich sind, müssen demzufolge mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet soll über die Mooshamer Straße erschlossen werden.

4.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch die OBAG gesichert. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gewährleistet.

4.3 Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz abgeführt.

Das Planungsgebiet liegt bisher nicht im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg, kann aber abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen werden. Die noch erforderlichen Maßnahmen zur Abwasserentsorgung, insbesondere auch zur Niederschlagswasserableitung, sind in einem Bauentwurf aufzuzeigen, mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau abzustimmen und bis spätestens zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens im Planungsgebiet abzuschließen.

4.4 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die ZAW Donau-Wald mbH.

5. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch den Bau der Zufahrt zur Staatsstraße sowie dem Unterhalt der öffentlichen Grünflächen Kosten. Umlagefähige Kosten entstehen durch den Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen
Sämtliche Kosten werden in der Realisierungsplanung festgestellt.

MARKT ORTENBURG

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gewerbegebiet Moosham - Nord

Anlage 1

Ökologische Bewertung des Planungsgebietes
Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Ilzleite 22
94034 Passau

Tel.: 0851/42839
Fax: 0851/42624

30.05.2000

27.11.2000 überarbeitet

Inhaltsverzeichnis

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
2. Ermittlung der Eingriffsschwere
3. Ermittlung des Kompensationsfaktors
4. Berechnung der Ausgleichsflächen

Karten

Vegetationsbestand und Beeinträchtigungsintensität
Ausgleichsflächen

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes Moosham Nord und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (April 1999).

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden)

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a)

Arten und Lebensräume
- intensiv genutztes Grünland

mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1b)

Arten- und Lebensräume
- Feldgehölze

Boden
- antropogen überprägter Boden (Grünland)

Gewässer
- strukturreicher Graben

Klima und Luft
- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1c)

Landschaftsbild
- Bereiche mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen
- Bereich mit Ensemblewirkung
- ungestörte Kulturlandschaft mit Blickbeziehung zum Ortskern

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie II eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

festgesetzte GRZ = 0,5

Eine GRZ von 0,5 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$). Daraus wird die Einordnung in den Gebietstyp A abgeleitet.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld II einzuordnen. Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,8 - 1,0 vorgegeben.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. der grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden)

Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen
- Bündelung von Versorgungsleitungen

Schutzgut Wasser

- Erhalt von Oberflächengewässern
- Vermeidung von Gewässerverfüllung
- naturnah gestaltete Wasserrückhaltung

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkung - regionaltypische Bauform („Vierseithof“) fördert die Einfügung in die Kulturlandschaft

Grünordnerische Maßnahmen (Liste 5)

- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen
- Naturnahe Gestaltung privater Nutzgärten
- Eingrünung mittels Gehölzgruppen und Baumreihen zur Einbindung des Bauwerkes in die Landschaft
- Entwicklung von Obstwiesen

Umfangreiche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,8.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

- 4.1. Ausgleichsfläche für das Baugrundstück
 $9170 \text{ qm} \times 0,8 = 7.336 \text{ qm}$
- 4.2. Ausgleichsfläche für die geplante Straße
 $1.280 \text{ qm} \times 0,8 = 1.024 \text{ qm}$
- 4.3. Vorgesehene Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.3.1. innerhalb des Baugrundstückes:
2.430 qm
- 4.3.2. innerhalb des Geltungsbereiches jedoch außerhalb des Baugrundstückes:
5.000 qm
- 4.3.3. Ausgleichsfläche gesamt:
2.430 qm
5.000 qm

7.430 qm

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsflächen entsprechen den berechneten Ausgleichsflächen für die private Baumaßnahme. Die öffentliche Straßenbaumaßnahme kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr ausgeglichen werden. Hierfür sollte im Rahmen der Gesamtmaßnahme Mooshamer Spange eine Ausgleichsflächenlösung gefunden werden.