

01.

# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

## ORTENBURG „MOOSHAM-WEST“

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg  
Landkreis Passau

VERFAHREN

ENDFERTIGUNG

**1a. Aufstellungsbeschuß**

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 14.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.04.03 ortsüblich bekanntgemacht

**1b. Änderungsbeschuß**

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 22.04.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

**2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.01 hat am 26.04.01 stattgefunden.

**3. Fachstellenanhörung**

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.02 und zum geänderten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 21.05.04 eine angemessene Frist von 1 Monat gesetzt.

**4a. 1. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.02 wurde mit Begründung in der Zeit vom 23.04.03 bis 23.05.03 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.04.03 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**4b. 2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.04 wurde mit Begründung in der Zeit vom 07.06.04 bis 06.07.04 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.05.04 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**5. Satzung**

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 29.07.04 den Bebauungsplan i.d.F. vom 27.07.04 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen



  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

Ortenburg, den 19.08.04

**6. Inkrafttreten**

Die Genehmigung/Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 19.08.04 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Bauamt Zimmer Nr.1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

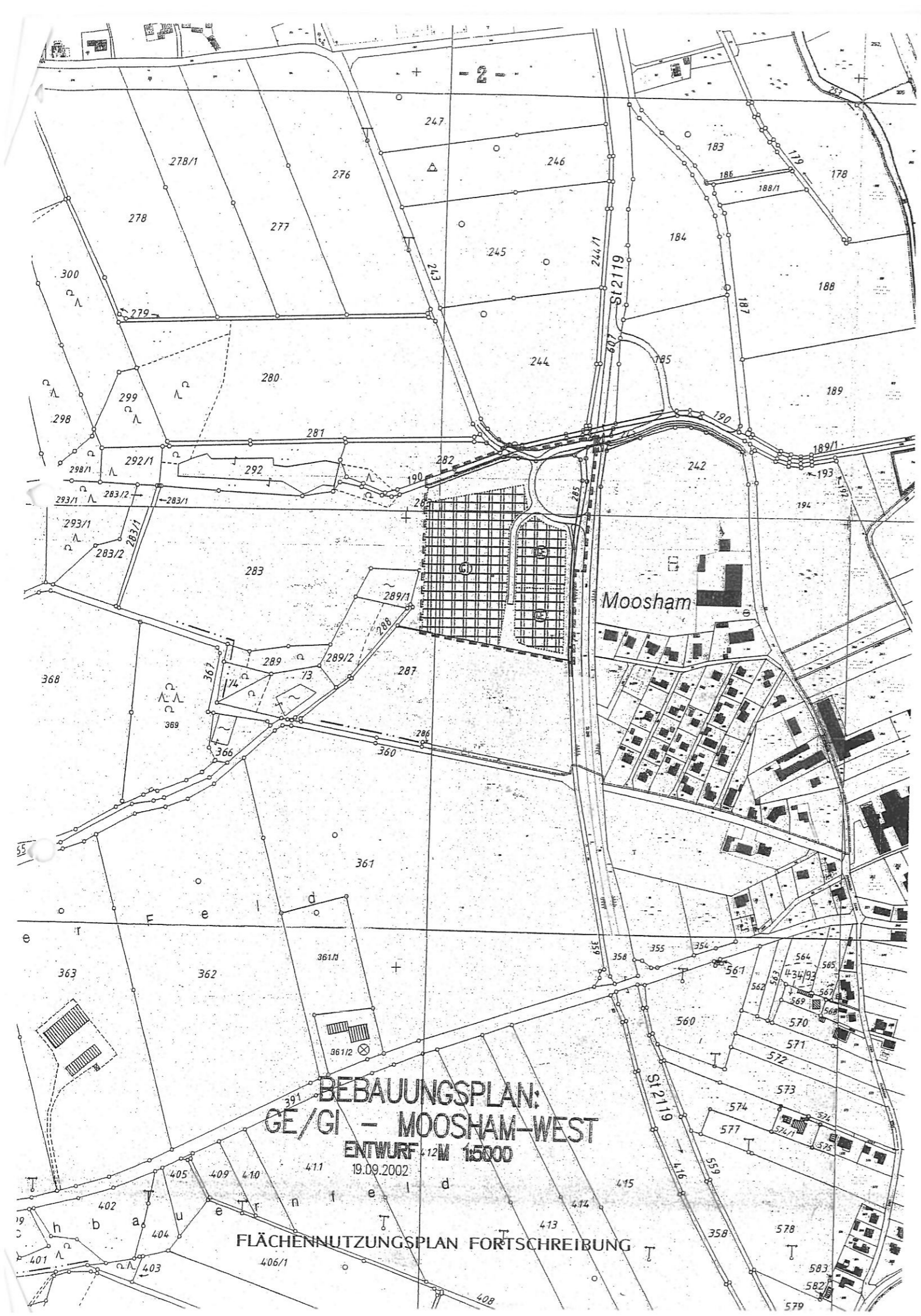
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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



  
1. Bürgermeister R. Hoenicka

Ortenburg, den 19.08.04



**BEBAUUNGSPLAN:  
GE/GI - MOOSHAM-WEST**

ENTWURF 1:12000  
19.09.2002

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FORTSCHRIBUNG



## PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 91 Bay.Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

diesen Bebauungsplan als Satzung

## SATZUNG

### § 1

Der Bebauungsplan Ortenburg „**Moosham-West**“ der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 27.07.04 ist beschlossen.

### § 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom 19.08.04 rechtsverbindlich.

Ortenburg, 19. AUG. 2004

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Marktrates Ortenburg

durch ameres + diewald  
architekturbüro  
mandorf 22 am reutacker 4  
94533 buchhofen 94474 vilshofen  
tel.09932/4662 tel. 08549/770  
fax.09932/4712 fax. 08549/8714



R. Hoernicka  
1. Bürgermeister

### Schalltechnische Beratung:

Ing.-Büro Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
Bearbeiter: Dipl.Ing. Johann Sepp Tel. 09932-95 44-0

### Grünordnerische Beratung / Ausfertigung:

Landschaft + Plan.Passau, Ing.-Büro, Am Burgberg 17, 94127 Neuburg /Inn  
Bearbeiter: Dipl.Ing. FH Dorothee Hartmann Tel. 08507-92 20 53

## PLANART : BEBAUUNGSPLAN

Endfassung i.d.F. vom 27.07.2004

### Änderungsvermerke:

geändert	Anlaß
23.06.03	Einarbeitung der Anregungen aus Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange 1. Auslegung
19.03.04	Vorentwurf, geändertes Gesamtkonzept wegen Altlastgrenze und Bauwerber-Interessen
21.04.04	Entwurf geändertes Gesamtkonzept
21.05.04	Entwurf ergänzt/geändert bzgl. RÜB und Grünordnung/Ausgleichsflächen

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand: Juli 2000

zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,  
Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
ORTENBURG "MOOSHAM-WEST"**

**I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit  
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1. Art der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO )  
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

1.3.1 GE Gewerbegebiet ( § 8 Abs.1-3 BauNVO )  
unzulässig sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO

1.3.2 GI Industriegebiet ( § 9 BauNVO )

1.5 Wohnungen (auch für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter) sind nicht zugelassen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und §§ 8 und 9 Abs.3 Nr.1 )

1.6 Stellplätze, Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe und Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder in den extra bezeichneten Umgrenzungen für Stellplätze zulässig ( §§ 12 - 15 BauNVO )

**2. Maß der baulichen Nutzung** ( § 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB )

Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:

Baugebiet ( GE,GI )	Zahl der Vollgeschoße ( II ),Wandhöhe (WH in m )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ ) Baumassenzahl ( BMZ )
Bauweise ( abw ) abweichend	Dachform ( SD / PD ) Satteldach/Pulldach
	Lw" T/N Schalleistungspegel Tag/Nacht in dB (A)/m2 [-> siehe detaillierte Festsetzungen unter II.8 Imm.-schutz]

2.1 Geschoßflächenzahl: zB. 0,8 bzw. 1,2 oder GFZ 0,8 bzw. 1,2 als Höchstmaß  
\* gemäß Planeintrag unterschiedlich nach Parzelle

2.3 Baumassenzahl: zB. 3,0 bzw. 3,5 oder BMZ 3,0 bzw. 3,5 als Höchstmaß  
\* gemäß Planeintrag unterschiedlich nach Parzelle

2.5 Grundflächenzahl: zB. 0,5 bzw. 0,8 oder GRZ 0,5 bzw. 0,8 als Höchstmaß  
\*gemäß Planeintrag unterschiedlich nach Parzelle

2.7 Zahl der Vollgeschoße: II (zwei) als Höchstmaß

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH zB. 6,50 m bzw. 10,50 m  
\* gemäß Planeintrag unterschiedlich nach Parzelle

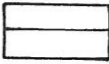
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN ) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Fertiggelände maßgebend.[-> siehe gesonderte Festsetzungen unter I/15.9 u. 15.10 mit den entsprechenden Planeintragungen sowie Absatz II/1.2]



3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )


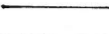

- 3.3 abw abweichende Bauweise ( § 22 Abs. 4 )  
es sind alle Hausformen ohne Längenbeschränkung zulässig.  
**Abstandsflächen**  
Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind jedoch auf die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen anzuwenden.  
Innere Abstandsflächen sind davon nicht berührt, soweit keine brandschutzrechtlichen und gesundheitlichen Bedenken (Belichtung, Belüftung) bestehen.


3.5  Baugrenze (blau)

3.6.1  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar parallel zur Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen

3.6.2  zwingende Firstrichtung

6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsfläche (asphaltiert)  
 bestehende asphaltierte Straßen (ggfs.mit Bezeichnung)  
 Wirtschaftsweg (wassergebunden), Fuß- und Radweg

6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs. 6 BauGB)

 Ein-/Ausfahrt

**Sichtdreiecke bei privaten Ausfahrten**

sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 3,0 m ab Fahrbahnrand und 70,0 m beidseitige Länge




**Sichtdreiecke bei Ausfahrt zur ST 2119**

sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 10,0 m ab Fahrbahnrand und 200,0 m beidseitige Länge



7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Elektrizität (Umformerstation)

 Abfall, (Altlast-ehemalige Mülldeponie überschüttet)

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** ( § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

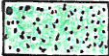
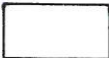

8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch [x = abgebaut]

8.2  E Mittelspannungserdkabel, unterirdisch

8.3  G Gasleitung, unterirdisch

8.4  Oberflurhydrant

### 9. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )

- 9.1  öffentliche Grünflächen
- 9.2  private Grünflächen
- 9.3  private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung,  
Als Ortsrandeingrünung ist entlang der Baugebietsgrenze eine Naturhecke auszuführen,  
Art der Naturhecke: 2-reihige frei wachsende Hecke aus heimischen Wildgehölzen (Laubgehölze) der Ziffer II/5.3 mind. 3 m tief  
Werden Zäune errichtet, so sind diese nur innerhalb -mit mind. 100 cm Grenzabstand - des Pflanzstreifens zulässig.  
Im übrigen sind Grenzabstände von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

#### 9.4 **Plantzgebot nach § 178 BauGB**

Je Grundstück ist im Vorgartenbereich mind. **1 Baum je 100 m<sup>2</sup>** als Hochstamm zu pflanzen.

Je **4** Stellplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.


Zur Eingrünung der Betriebs- und Verwaltungsgebäude und zur Ortsrandeingrünung ist mit der Bauvorlage ein **qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** zu erbringen.

Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude eingeräumt.

#### 9.5 **Einfriedungen**

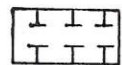
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun möglichst mit Hinterpflanzung) mit einer **max. Höhe von 2,0 m**, ohne Sockelausbildung, oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen. Andere Materialien insbesondere massive Einfriedungen mit gemauerten oder betonierten Sockeln sind unzulässig.

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ( § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1  Wasserflächen
- 10.2 RÜB Regenrückhaltebecken

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

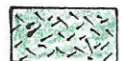
- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.1.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB



Ausgleichsfläche



Pflanzung Obstbaum-Hochstämme (Sorten gem. II / 5.3 A2)







Entwicklung artenreiche Glatthaferwiese mit Biotopmischung RSM 8.1.1 mit Arten heimischer Herkunft  
alternativ: Aufbringung von Heudrusch artenreicher Wiesen, Mahd 1-2 schüurig pro Jahr (Juni/September), höchstens geringe Düngung

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Plantzgebot nach § 178 BauGB




13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze

-   großkroniger Laubbaum 1.Ordnung, kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung
-  Sträucher
-  Zu erhaltende Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

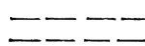
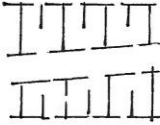
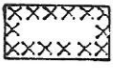


-  Stellplätze
-  Garagen (mit Einfahrt)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt. Die Grundflächen von Stellplätzen, auch überdachten Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet. Dies gilt auch für die Geschoßflächen. Garagenflächen bleiben davon unberührt.

**Stellplatzbedarf**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

Für Betriebs- und Verwaltungsgebäude gelten die Richtzahlen der IM Bek. betr. Vollzug der Art.52 und 53 BayBO ( MABl. Nr. 6/1978 S.181 vom 12.2.1978 ), wobei der jeweilige Mittelwert festgelegt wird und nach oben aufzurunden ist. Der Stellplatzbedarf und -Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen und lageplanmäßig darzustellen. Die Art der Befestigung dieser Flächen ist im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

- 15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.9  Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen
- 15.10 HZA ... NN Höhenlage der max. zulässigen Aufschüttung über NN (gem. Planeintragung)
- 15.12  Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind = ehemalige Mülldeponie (§ 9 (5) Nr. 3 u. (6) BauGB)
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Bezeichnung: [V,S] nur Verwaltung, Sozialräume zulässig  
[P,L] nur Produktion und Lager zulässig

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Grundsätzlich sind alle verputzten oder betonierten Massiv- und Leichtbauweisen (in Holz/Stahl) mit Holz- oder Metall-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig. Fensterlose Außenwände über 50 m<sup>2</sup> sind mit einer Fassadenbegrünung mit entsprechenden Kletterhilfen zu versehen.

#### 1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet am Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen ziemlich hohen Wandhöhen sehr dominant in der freien Landschaft wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben. Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Die Böschungen sind max. 3,00m hoch mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen, höhere Böschungen sind nur mit Bermen gestattet. Die Übergänge an das Urgelände an der Grundstücksgrenze sind weich zu modellieren. Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei gelände- und betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig und sind einzugrünen.

Mit den geplanten Bauwerken und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Einleitung von Grund- und Schichtwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

### 2. Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der Vollgeschoße bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

#### 2.1 Verwaltungsgebäude [V,S = Büros und Sozialräume]

##### Erdgeschoß und 1 Obergeschoß ( E + 1 )

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden, Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

( auch Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich)

Dachform:	Satteldach, Zelddach bzw. Pultdach auch Bogendach in Blechdeckung zulässig,
Dachneigung:	21 - 33 ° bzw. 15 - 27 °
Dachdeckung:	Pfannen ziegelrot, grau und braun, nichtspiegelnde Blechdeckungen und Teil-Verglasungen
Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß, mit max. zulässiger Höhe bis zur max. Wandhöhe
Wandhöhe:	ab Geländeoberfläche max. 6,50 m (bei Pultdach an Traufseite)
Dachgauben:	als stehende Giebelgauben, nur zulässig bei Dachneigung ab 30 ° vordere Ansichtsfläche max. 2,00 m <sup>2</sup> , Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m, Abstand unter First mind. 1,00 m, Anordnung je Dachseite max. 2 Stck
Zwerggiebel:	sind zugelassen mit max. einer Breite von ca. 1/4 der Hauslänge, nur einmal einseitig je Hauslänge, der Zwerggiebel darf max. 1,50m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten
Dacheinschnitte:	Negativgauben sind unzulässig

#### 2.2 Betriebsgebäude [Produktion, Lager]

##### Erdgeschoß und 1 Obergeschoß ( E + 1 )

(auch nur EG als Halle mit nicht ausgebautem Dachraum möglich)

Dachform:	Satteldach, Bogendach oder Pultdach
Dachneigung:	7 - 21 °
Dachdeckung:	Pfannen und Blechdeckung wie vor
Kniestock:	zulässig bis max. Wandhöhe
Dachgauben:	unzulässig



Wandhöhe: ab Geländeoberfläche ( talseitig, bei Pultdach ebenfalls Traufseite )  
gemäß Planeintrag zB. max. 6,50 m bzw. 10,50 m  
Zwerggiebel: zulässig wie vor  
Dachverglasung: als Satteloberlicht oder großflächige Schrägverglasung zulässig

### 3. Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen mit den Betriebsgebäuden zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4,5) BayBO entsprechen.

Dachform: Satteldach bzw. Pultdach, in der Dachneigung der Hauptgebäude  
Wandhöhe: nach den festgesetzten Höchstmaßen im Planeintrag

Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden. Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig (außer bei Hangbauweise im Untergeschoß).

### 4. Straßen,Zufahrten, Wege und Plätze

#### 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen lt. Planeintrag werden asphaltiert.  
Der vorh. Fuß- und Radweg bleibt wie vorhanden mit wassergebundenem Belag.

#### Allgemeines:

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2119 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Str.-km 10.740 – Str.-km 10.990).

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

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2119 Anbauverbote zu beachten:

Die Mindestabstände ebenso für Einzäunung und Bepflanzungen sind darüberhinaus 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, Stützmauern etc.	mind. 20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mind. 10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (zB. Maschendrahtzaun)	mind. 5 m
bis zu Lagerplätzen u. Baustelleneinrichtungen	mind. 15 m
bis zu Bäumen	mind. 10 m
bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m)	mind. 6 m

#### Einmündungen und Kreuzungen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG):

Die Bauflächen sind über die besteh. Einmündung der Gemeindestraße bei Str.-km 10.840 an die Staatsstraße zu erschließen.

Besteh. Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Die Durchfahrtshöhe der Unterführung unter der Staatsstraße 2119 bei Str.-km 10.740 beträgt nur 3,90 m. Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße sind nicht zugelassen.

#### Sichtdreiecke (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG u. Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte RAS-K1):

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstr. ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Es sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

**200 m** beiderseits in Richtung Vilshofen/Griesbach im Zuge der Staatsstraße

**10 m** im Zuge der Gemeindestraße bei Str.-km 10.840, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

#### **Entwässerung:**

Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. auf Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerung der Staatsstr. ist nicht zulässig.

#### **Lärmschutz:**

Für die Berechnung der Lärmpegel können die Angaben der Straßenverkehrszählung 2000 zugrunde gelegt werden. [-> Str.-Bauamt Passau]. Diese werden zum Prognosejahr 2020 hochgerechnet (Zunahmefaktor 1,157). Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

### **4.2 private Verkehrsflächen**

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit-, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Klinker (oder als wassergebundene Decke) auszuführen.

Nicht ständig befahrene Lagerplätze sind nur mit wassergebundener Decke oder mit Schotterrasen zu befestigen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Größe und Art der Geländebefestigungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen, wobei die gesamte **versiegelte Fläche** (incl. überbaute Gebäude) **max. 70 %** der Grundstücksfläche **beim GI** und **max. 50 %** der Grundstücksfläche **beim GE** betragen darf.

## **5. Grünflächen**

### **5.1 öffentliche Grünflächen**

Die Grünflächen werden allgemein zugänglich als Wiese angelegt (Saatgut heimischer Herkunft).

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Laubbäume und Laubgehölze (autochtoner Herkunft) zu verwenden.

Entlang der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Grünflächen und der Gräben zum Regenrückhaltebecken sind im Grünbereich Alleebäume als Hochstamm zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünbereiche können an der Grenze zu privaten Grundstücken eingezäunt werden und sollen hinterpflanzt werden mit standortgerechten Pflanzen.

Angaben zur Bepflanzung siehe Ziffer II / 5.3

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

Der vorhandene Bachlauf (Biotop Nr. 88) und sein Ufersaum sind zu erhalten und vor Einträgen und Befahren zu sichern. Insbesondere dürfen Böden, Baumaterial oder Betriebsstoffe nicht in den Bachlauf gelangen.

Der Oberflächenwasserabfluß zu und aus den RÜB erfolgt soweit möglich in offenem Grabensystem.

Das Regenrückhaltebecken (RÜB) wird mit artgerechter Bepflanzung eingegrünt.

Das RÜB soll zur Steigerung des Lebensraumangebotes mit Flachwasserbereich und verschiedenen Böschungsneigungen ausgebildet werden.

### **5.2 Private Grünflächen, Vorgärten und Ortsränder**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste zugelassen. Auch wildwachsende Arten sind wünschenswert.

Zum **Planzgebot** nach § 178 BauGB wird auf Ziffer I / 9. verwiesen.

Zusätzlich soll ein Baum je 500 m<sup>2</sup> sonstige rückwärtige Grundstücksfläche gepflanzt werden.



### 5.3 Angaben zur Bepflanzung

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes sind folgende bodenständige Bäume und Gehölze aus nachfolgender Liste anzuwenden:

#### A) öffentliche Grünflächen

##### 1. Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung)

Hochstamm 3xv, m.B., STU 12-14

Stieleiche	quercus robur
Spitzahorn	acer platanooides
Winterlinde	tilia cordata
Berg-Ulme	ulmus glabra
Esche	fraxinus excelsior
Zitterpappel	populus tremula
Birke	betula verucosa
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Vogelkirsche	prunus avium
Schwarzerle	alnus glutinosa

##### 2. Obstbäume robuste, heimische Sorten (siehe Liste beim Landratsamt Passau)

Hochstamm 2xv, o.B., STU 6-8

Empfohlene Arten und Sorten:

Apfelsorten: Rheinischer Bohnapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel

Birnsorten: Kolberreut-Birne, Rotbichel-Birne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorte: Bühler Frühzwetschge

##### 3. Sträucher Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m im Raster

Str. 2xv, o.B., 60-100

Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche/roter Hartriegel	cornus sanguinea
Feldahorn	acer campestre
Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulus
Gemeiner Schneeball	viburnum lantana
Weißdorn eingrifflich	crataegus monogyna
Weißdorn zweigrifflich	crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Sal-Weide	salix caprea
Faulbaum	rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	ribes nigrum
Hundsrose	rosa canina

#### B) Private Grünflächen

Liste gemäß A), zusätzlich können Ziersträucher (Flieder, Jasmin, Weigelie u.v.a.) gepflanzt werden aber keine Nadelgehölze

### 5.4 Oberboden

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,50 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist unzulässig.

Werbeanlagen über 1m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig.

Auf die Vorschriften des Art. 63 Abs.1 Nr.11 BayBO wird verwiesen.

## 7. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das e.on-Regionalzentrum zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der e.on / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu entnehmen.

Die vorh. 20 kV-Freileitung wurde bereits abgebaut und verkabelt.  
Zur Versorgung des Baugebietes wird eine neue Umformerstation errichtet.

## 8. Immissionsschutz

Aus Lärmschutzgründen gegenüber der vorhandenen Bebauung WA Moosham werden im einem Gutachten zum Bebauungsplan die zulässigen Schallpegel aus dem Gewerbegebiet parzellenbezogen festgelegt.

Das geplante Gewerbe/Industriegebiet wird gemäß/analog dem Untersuchungsbericht des Ing. Büros Geoplan Nr. 0012-632 vom 20.01.2001 in 2 Teilflächen untergliedert.

Die Teilfläche 1 entspricht der Parzelle 1.  
Die Teilfläche 2 entspricht der Parzelle 2.

Den jeweiligen Teilflächen wurden unterschiedliche, flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel zugeordnet.

Aus den Untersuchungsergebnissen des o.a. Gutachtens (das bei der Gemeinde aufliegt als Anhang zur Begründung) resultieren die zulässigen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schallleistungspegel  $L_w$  (Tag / Nacht) und werden wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

Parzelle 1	$L_w$ Tag 69 dB (A) /m <sup>2</sup>	$L_w$ Nacht 54 dB (A) /m <sup>2</sup>
Parzelle 2	$L_w$ Tag 57 dB (A) /m <sup>2</sup>	$L_w$ Nacht 45 dB (A) /m <sup>2</sup>

$L_w$  Tag = Tagwert (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)  
 $L_w$  Nacht = Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

Unter Einhaltung dieser Schallleistungspegel können die im Beiblatt 1 DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionswerte (Gewerbelärm) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) Tag und 40 dB (A) Nacht eingehalten werden.

Die Einhaltung der Werte ist vom Antragsteller mit der Bauvorlage nachzuweisen.

Fenster in Büro- und Verwaltungsgebäuden müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Nachtbetrieb ist innerhalb obiger Grenzwerte zugelassen.

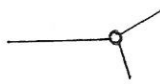





## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 und 8a BNatSchG)

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung werden nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen innerhalb des Baugebietes bereits teilweise ausgeglichen. Sonstige erforderliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden außerhalb auf dem Grundstück der Gemeinde Flur- Nr. 258/5 (am Iglbach-Stausee) festgesetzt. [Anhang 1]

9.1 Als **Ausgleichsmaßnahmen** gemäß § 1a und § 9(1) Nr. 20 BauGB werden **im Geltungsbereich** des Bebauungsplanes festgesetzt:

- 9.1.1 Anlage einer Streu-Obstwiese mit Hochstämmen landkreistypischer Sorten mit Entwicklung von artenreichen Glatthaferwiesen als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Arten und Sorten gem. Ziffer 5.3 A2. Die Streuobstwiesen dürfen nur extensiv (Mahd 1-2 mal pro Jahr, nur geringe Düngung) ohne Einsatz von Pestiziden genutzt werden.
- 9.2 Als **Ausgleichsmaßnahmen** werden gem. § 1a und § 9 (1) Nr. 20 BauGB **außerhalb des Geltungsbereiches** auf dem Grundstück Flur-Nr. 258/5 (am Iglbach-Stausee) festgesetzt:
- 9.2.1 Pflanzung von 2-4 reihigen Laubhecken mit Bäumen und Sträucher gem. Pflanzliste II / 5.3 A1 und A3 gem. Planzeichnung Ausgleichsfläche M 1: 2500. **[Anhang 1]**  
Entwicklung von artenreichen Krautsäumen (2-3m breit) durch Sukzession. Die Säume sind alle 3-4 Jahre abschnittsweise zu mähen, um Gehölzanflug zu vermeiden.
- 9.2.2 Entwicklung von artenreichem Grünland durch Aushagerung des vorhandenen Grünlandes mit 4-maliger Mahd pro Jahr über ca. 3 Jahre. Anschließend sind 3 Magerstandorte durch Abschieben des Oberbodens auf 2 ca. 50-100m<sup>2</sup> großen Flächen zu schaffen.  
Anschließend Aufbringung von Heudrusch artenreicher Wiesen der Gemeinde, alternativ Ansaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen, Biotopmischung RSM 8.1.1 aus beständiger Herkunft.  
Das Grünland ist weiter mit 1-2-maliger Mahd pro Jahr (ab Mitte Juni, Mitte September) zu pflegen.

### III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
394	Flurstücksnummern
	Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert)
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr)
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude

#### Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141, ber. 1998 S. 137); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. 1 S. 2902) vom 17.12.1997 (BGBl. 1 S. 3108)

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3 S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

die Planzeichenverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86)

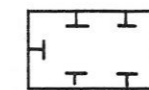




## Markt Ortenburg

### Gestaltung Ausgleichsfläche am Iglbach-Stausee

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bplans Moosham West wird eine Teilfläche von 4.252 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flur Nr. 258/5 (bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche) als Ausgleichsfläche festgesetzt.



Ausgleichsfläche gesamt



Pflanzung Laubhecke (2-4 reihig) mit einheimischen Laubgehölzen; Entwicklung eines 2-3 m breiten südexponierten Saumes



Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung



Entwicklung eines artenreichen Grünlandes durch Aushagerung mit 4 maliger Mahd über 3 Jahre. Dann zweischürige Mahd (Juni, September), keine Düngung



Entwicklung magerer Wiesenbereiche durch Abschieben und Abtransport des Oberbodens. Ansaat artenreicher Kräuterrasen Biotopmischung autochtoner Herkunft oder Aufbringung von Heudrusch aus artenreichen Wiesen Ortenburgs. Zweischürige Mahd (Juni, September), keine Düngung



Geltungsbereich

#### Markt Ortenburg

Ausgleichsfläche am Iglbach-Stausee  
Teilfläche Flur Nr. 258/5

M 1: 2.500

Entwurf September 2002

ergänzt/geändert Mai 2004

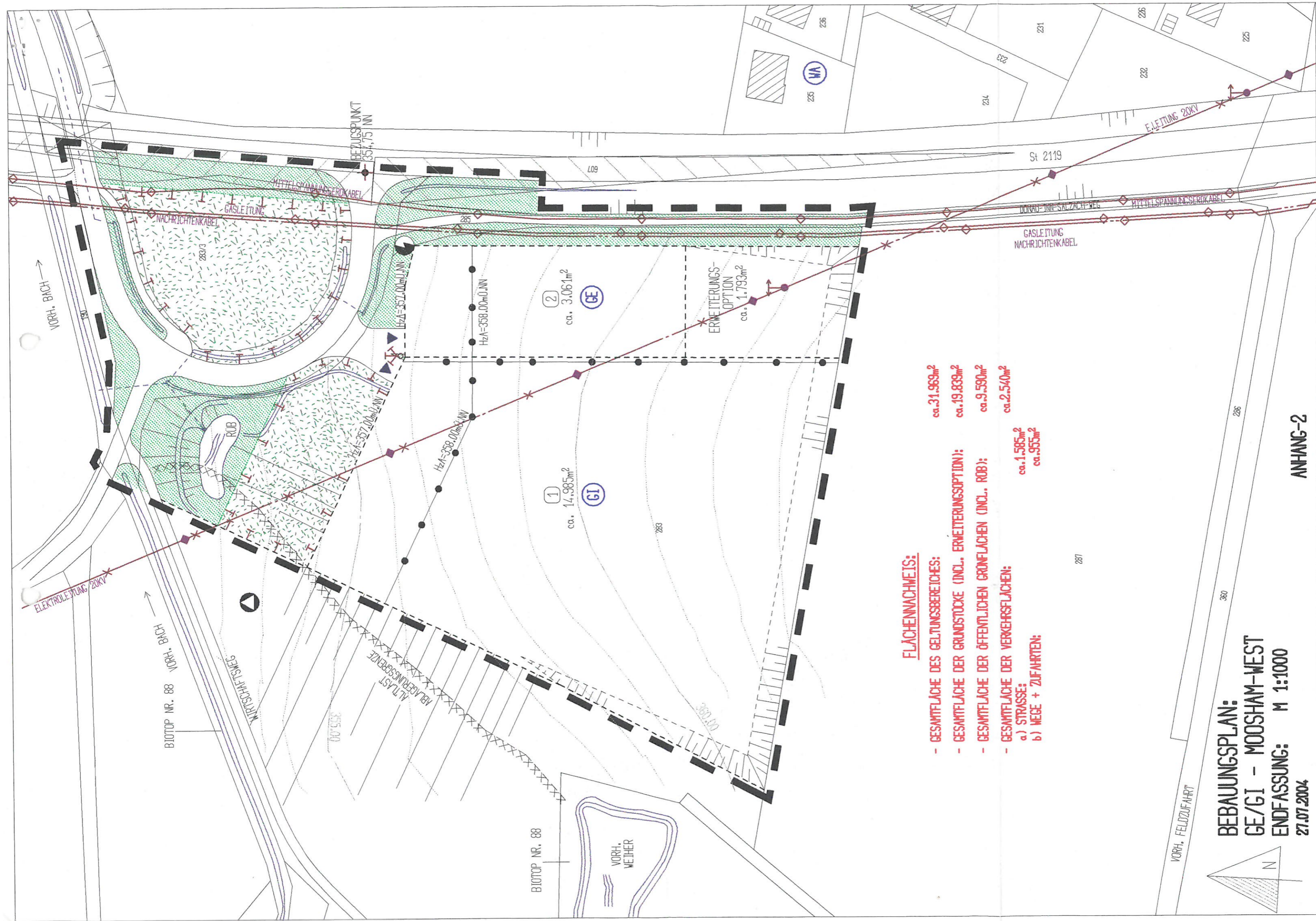
Landschaft + Plan • Passau

Landschaftsarchitekt Thomas Hermann  
Am Burgberg 17 94127 Neuburg/ Inn

Tel.: 08507 / 922053, Fax: 08507/922054

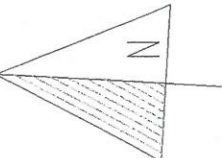






**FLÄCHENNACHWEIS:**

- GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES: ca. 31.969m<sup>2</sup>
- GESAMTFLÄCHE DER GRUNDSTÜCKE (INCL. ERWEITERUNGSOPTION): ca. 19.839m<sup>2</sup>
- GESAMTFLÄCHE DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (INCL. ROB): ca. 9.590m<sup>2</sup>
- GESAMTFLÄCHE DER VERKEHRSLÄCHEN: ca. 2.540m<sup>2</sup>
- a) STRASSE: ca. 1.585m<sup>2</sup>
- b) WEGE + ZUFUHRTEN: ca. 955m<sup>2</sup>



**BEBAUUNGSPLAN:**  
**GE/GI - MOOSHAM-WEST**  
**ENDFASSUNG: M 1:1000**  
**27.07.2004**





GE	II	WH 6.5	LW'' T/N
GRZ 0.5	GFZ 0.8	BMZ 3.0	57/45 dB(A)/m²
abw	SD	PD	

GI	II	WH 10.0	LW'' T/N 69/54 dB(A)/m²
GRZ 0.8	GFZ 1.2	BMZ 3.5	
abw	SD	PD	

**BEBAUUNGSPLAN:**  
**GE/GI - MOOSHAM-WEST**  
**ENDFASSUNG: M 1:1000**  
**27.07.2004**

architekturbüro  
 gmeres + diwald  
 am reutacker 4 · 94474 vlisshafen  
 telefon 08549 - 770 · fax 08549 - 8714  
 ludwigplatz 28 · 94447 plattling  
 telefon 09932 - 46 62 · fax 09932 - 47 12

