

# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

ORTENBURG „MOOSHAM-WEST“ Deckblatt Nr. 1

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

---

## VERFAHREN

---

### 1. Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§§4, 4a BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand im Rahmen eines Fachstellengespräches am 10.06.2005 statt.

### 2. Änderungsbeschluss

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 23.06.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 05.07.05 hat am 21.07.05 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 21.07.05 wurde mit Begründung in der Zeit vom 15.09.05 bis einschließlich 14.10.05 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.09.05 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 5. Weitere Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 1 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.09.05 bis einschließlich 14.10.05 beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluss vom 17.11.05 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 21.07.05 gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 25.11.05



R. Hoenicka, 1. Bürgermeister

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 wurde am 13.12.05 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 4 BauGB) 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.

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

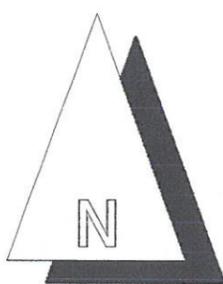
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 sowie der §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 13.12.05



R. Hoenicka, 1. Bürgermeister

MARKT ORTENBURG  
 BEBAUUNGSPLAN:  
 "MOOSHAM-WEST"  
 DECKBLATT NR. 1  
 ENTWURF M 1:1000  
 21.07.2005



**FLÄCHENNACHWEIS:**

A - GESAMTFLÄCHE GRUNDSTÜCKE 1+2+3: (INCL. ERWEITERUNGSOPTION)	ca. 22.639m <sup>2</sup>
B - GESAMTFLÄCHE REGENRÜCKHALTEBECKEN:	ca. 1.225m <sup>2</sup>
C - GESAMTFLÄCHE ERSCHLIESSUNG: (INCL. BOSCHUNGEN)	ca. 1.712m <sup>2</sup>
D - BEREITS GESCHAFFENE AUSGLEICHSFLÄCHE:	ca. 1.900m <sup>2</sup>
E - NEUE AUSGLEICHSFLÄCHE:	ca. 8.330m <sup>2</sup>

ANHANG-1

Moosham

RECHTSKRAFTIGER BEBAUUNGSPLAN:  
 GE/GI-MOOSHAM-WEST

ERWEITERUNGSOPTION  
 ca. 1.788m<sup>2</sup>

607 St 2119

DONAU-UN-SALZAC

MARKT ORTENBURG  
 BEBAUUNGSPLAN:  
 "MOOSHAM-WEST"  
 DECKBLATT NR. 1  
 ENTWURF M 1:1000  
 21.07.2005

PLANUNG:

architekturbüro  
 ameres + gewald  
 am reutacker 4 · 94474 vilshofen  
 telefon 08549 - 770 · fax 08549 - 8714  
 ludwigplatz 28 · 94447 plattling  
 telefon 09932 - 46 62 · fax 09932 - 47 12



GE	WH II 6.5
GRZ 0.5	GFZ 0.8
0	SD PD
LW'' T/N 60/45dB(A)/m <sup>2</sup>	

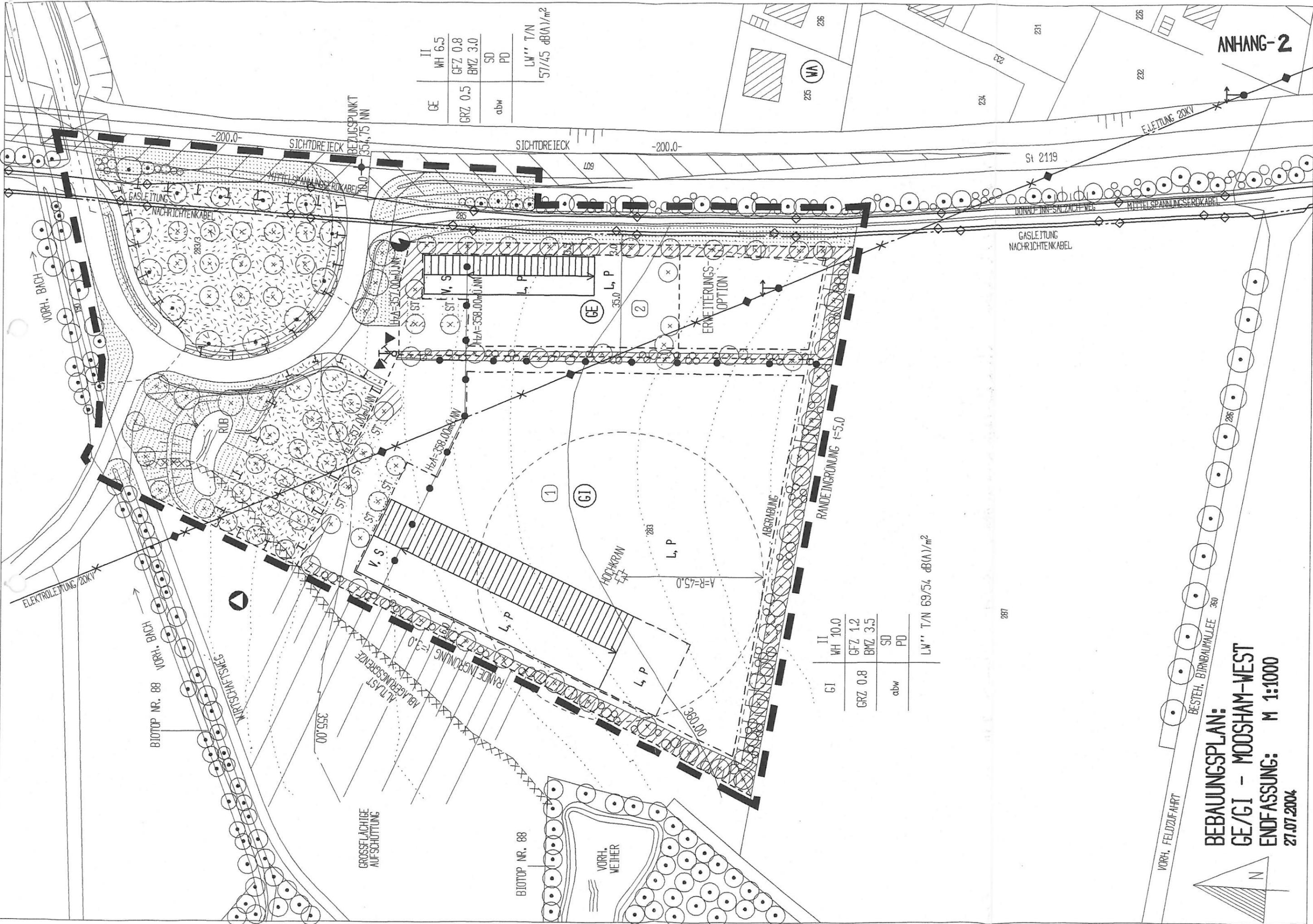
GE	WH II 6.5
GRZ 0.5	GFZ 0.8
abw	SD PD
LW'' T/N 57/45dB(A)/m <sup>2</sup>	

GI	WH II 10.0
GRZ 0.8	GFZ 1.2
abw	SD PD
LW'' T/N 69/54dB(A)/m <sup>2</sup>	

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN:  
 GE/GI-MOOSHAM-WEST

Moosham

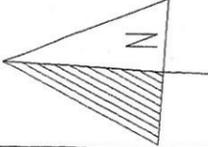




II	WH 6.5	GFZ 0.8	BMZ 3.0	SD	PD	LW'' T/N
GE	GRZ 0.5	abw				57/45 dB(A)/m <sup>2</sup>

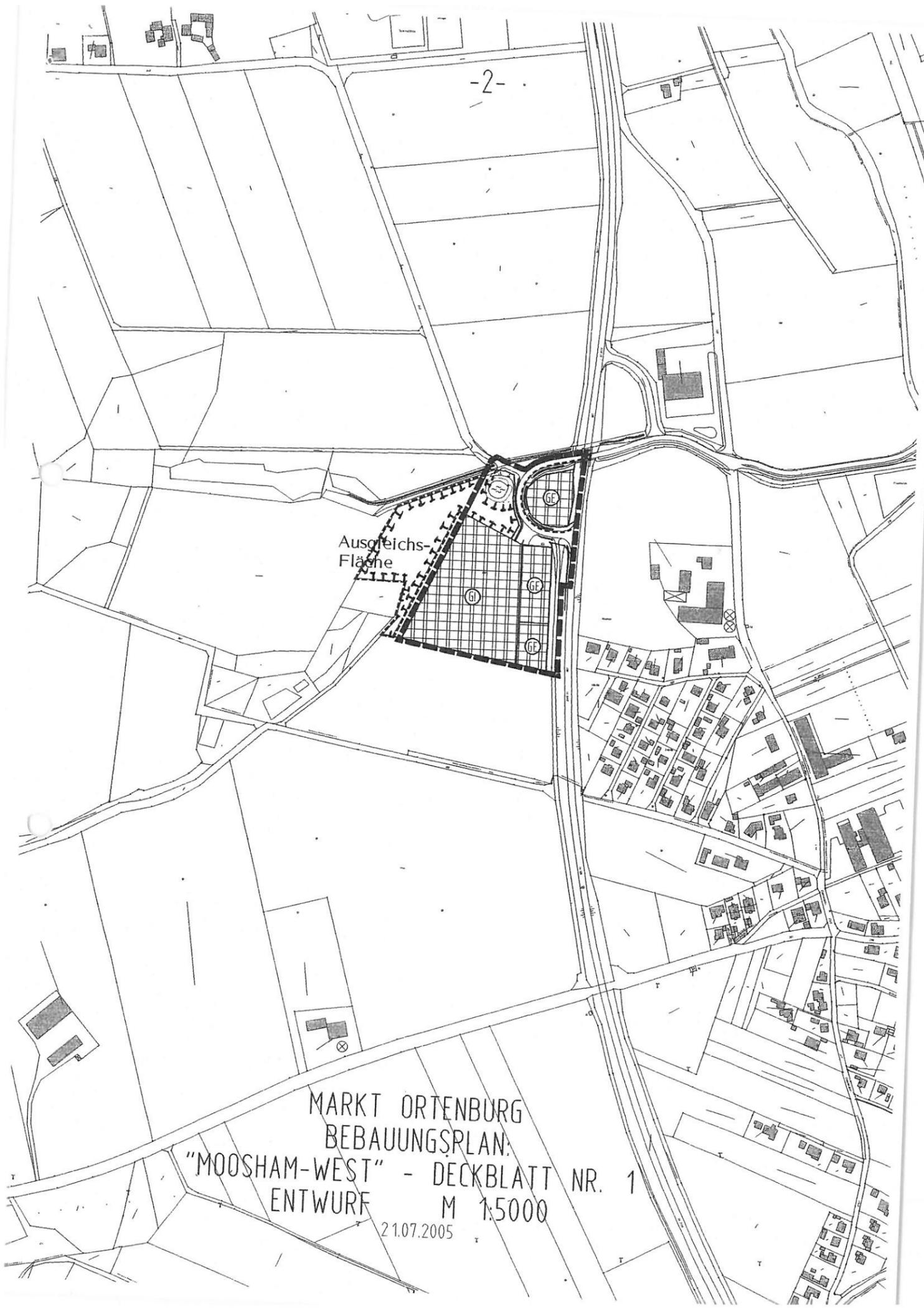
GI	II	WH 10.0	GFZ 1.2	BMZ 3.5	SD	PD	LW'' T/N
							69/54 dB(A)/m <sup>2</sup>

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

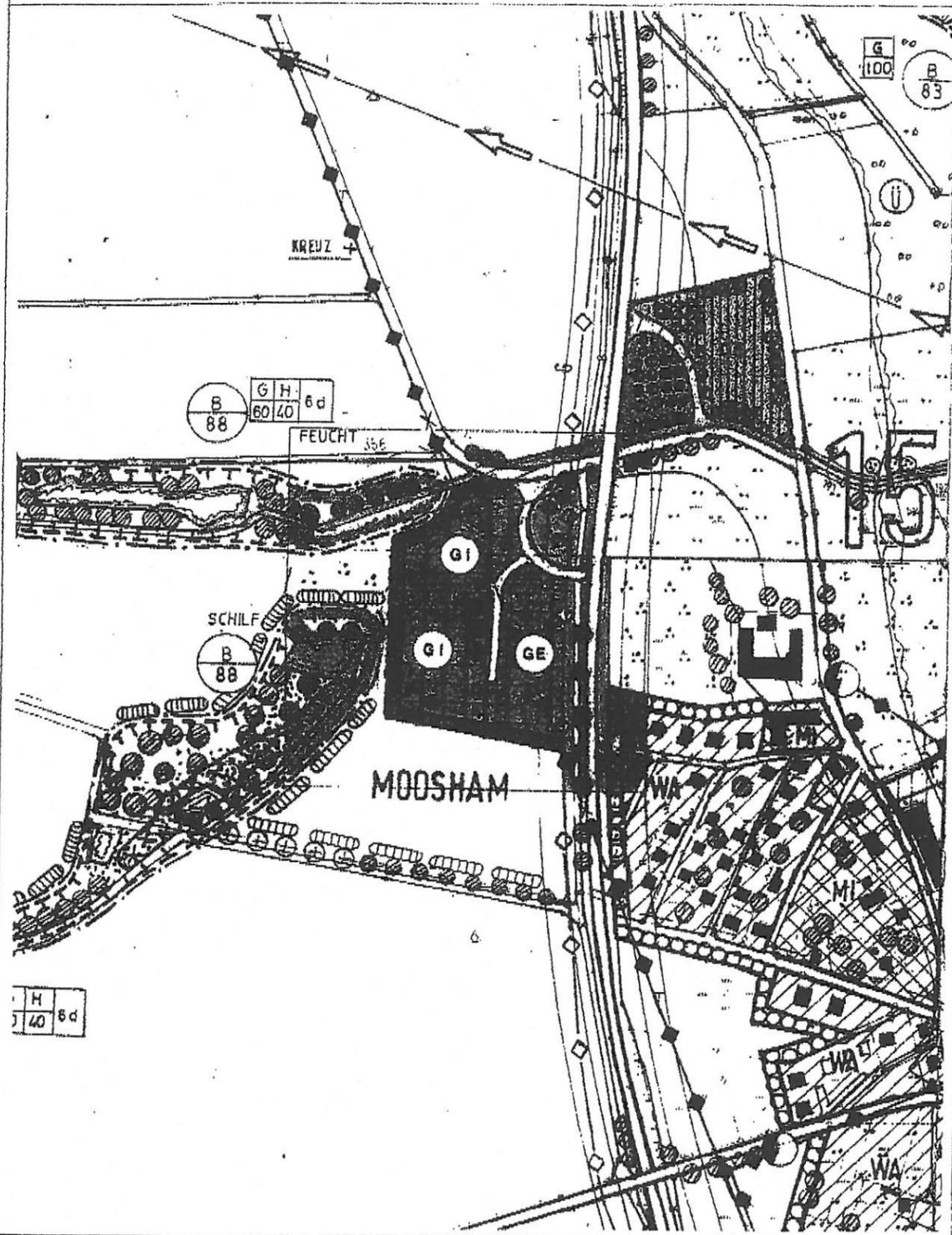


Ausgleichs-  
Fläche

MARKT ORTENBURG  
BEBAUUNGSPLAN:  
"MOOSHAM-WEST" - DECKBLATT NR. 1  
ENTWURF M 1:5000  
21.07.2005



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – FORTSCHREIBUNG



ORT: ORTENBURG – MOOSHAM-WEST

ÄNDERUNG: AUSWEISUNG GE/GI    BESTAND    M 1 : 5.000

## 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)

dieses Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 als Satzung

## SATZUNG

### § 1

Der Bebauungsplan Ortenburg „**Moosham-West**“ Deckblatt Nr. 1 der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 21.07.05 ist beschlossen.

### § 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

### 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



### 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 :

VORENTWURF i.d.F. vom 05.07.2005  
ENTWURF i.d.F. vom 21.07.2005

### Änderungsvermerke:

geändert Anlaß

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen  
Kartenstand: aktualisierte DFK 2005  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,  
Höhenschichtlinien zeichnerisch interpoliert

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN  
ORTENBURG "MOOSHAM-WEST" DECKBLATT- NR. 1**

**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
- 1.5 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 )	Zahl der Vollgeschoße ( II ), Wandhöhe (WH in m )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ )
Bauweise ( o ) offen	Dachform ( SD / PD ) Satteldach/Pulldach
	Lw <sup>a</sup> T/N Schalleistungspegel Tag/Nacht in dB (A)/m2 [-> siehe detaillierte Festsetzungen unter II.8 Imm.-schutz]

- 2.1 Geschoßflächenzahl: **0,8** oder GFZ 0,8 als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl: 0,5 oder GRZ 0,5 als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschoße: II (zwei) als Höchstmaß
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 6,50 m

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 auch gesonderte Festsetzungen im Absatz II/1.2]

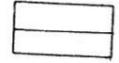
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )

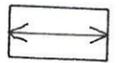
- 3.1 o offene Bauweise ( § 22 Abs. 4 )  
es sind Hausformen mit 50 m Längenbeschränkung zulässig.

**Abstandsflächen**

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind 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

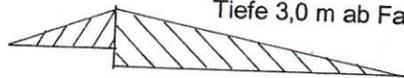
6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

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 50,0 m beidseitige Länge



**Sichtdreiecke bei Ausfahrt zur ST 2119**

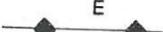
sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 10,0 m ab Fahrbahnrand und 200,0 m beidseitige Länge

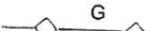
**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Elektrizität (Umformerstation)

 Abfall, (Altlast-ehemalige Mülldeponie überschüttet)

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

8.2  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 **Planzgebot nach § 178 BauGB**

Je Grundstück ist im Vorgartenbereich mind. 1 Baum je 100 m2 als Hochstamm zu pflanzen.  
Je 4 Pkw-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)

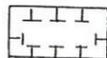
10.1  Wasserflächen

10.2 RRB Regen-Rückhalte-Becken

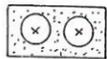
**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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



Entwicklung Streuobstwiese mit artenreichem Grünland

Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (Sorten gem. II / 5.3 A2)  
Aufbringung von Heudrusch artenreicher Wiesen der Gemeinde,  
auf je 2 offene Stellen mit je ca. 100 m<sup>2</sup>  
Mahd 2-schürig pro Jahr (ab Mitte Juni/September), keine Düngung,  
kein Einsatz von Pestiziden



Pflanzung Feldgehölz

Baum- und Straucharten der Pflanzlisten II / 5.3 A1 und A3  
Zäunung gegen Wildverbiß.  
Die dazwischenliegenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1 zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze



großkroniger Laubbaum 1.Ordnung, kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung



Sträucher gem. Pflanzliste II / 5.3 A3

13.2.2 zu erhaltende Bäume und Sträucher



neu gepflanzte, vorhandene Laubbäume



vorh. Sträucher

**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.

**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)

15.12  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 rechtskräftigen Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

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 m² sind mit einer Fassadenbegrünung mit entsprechenden Kletterhilfen zu versehen.

## 1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet am Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen Wandhöhen dominant in der freien Landschaft wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben.

Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen und Aufschüttungen max. 1,00 m hoch zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren.

Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei gelände- und betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m 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. Einleitung von Grund- und Schichtenwasser 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, Zelt- bzw. Pultdach auch Bogendach zulässig,
Dachneigung:	21 - 33 ° bzw. 7 - 24 °
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. 1,50 m 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, Zelt-/Walmdach bzw. Pultdach auch Bogendach zulässig,
Dachneigung:	21 - 33 ° bzw. 7 - 24 °
Dachdeckung:	Pfannen und Blechdeckung wie vor
Kniestock:	zulässig bis max. Wandhöhe
Dachgauben:	unzulässig
Wandhöhe:	ab Geländeoberfläche ( talseitig, bei Pultdach an Traufseite ) gemäß Planeintrag max. 6,50 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 (mit Sonderformen wie vor) 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 sind vorhanden und asphaltiert.

##### 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 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße 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 Staatsstraße 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. 50 %** der Grundstücksfläche beim **GE** betragen darf.

### **4.3 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses**

#### **4.3.1 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

Der Planungsbereich ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

#### **4.3.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)**

aus öffentlichen/privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung

dazu wird empfohlen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden Gräben und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBI. S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.

## **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 sind im Grünbereich Alleebäume als Hochstamm zu pflanzen.

Angaben zur Bepflanzung siehe Ziffer II / 5.3

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden qualifizierte Freiflächengestaltungspläne erstellt.

Bereits gepflanzte Laubbäume sind während der Baumaßnahme mit wirksamen Absperrmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Auf dem Wurzelteller dürfen keine Gegenstände gelagert werden.

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.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) wird mit artgerechter Bepflanzung eingegrünt.

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

Bereits gepflanzte Laubbäume [auf der Parzelle 3] sind zu erhalten und während der Baumaßnahme mit wirksamen Absperrmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Auf dem Wurzelteller dürfen keine Gegenstände gelagert werden.

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

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 Jubiläumspfel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel

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

### 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 1 m<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.

Zur Versorgung des Baugebietes wurde eine neue Umformerstation errichtet.

Sinngemäß sind obige Angaben auch auf die Gas-Leitungstrasse der **Erdgas-Südbayern** anzuwenden.

## 8. Immissionsschutz

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

Das ursprünglich geplante Gewerbegebiet wurde gemäß dem Untersuchungsbericht des Ing. Büros Geoplan Nr. 0012-632 vom 20.01.2001 in 4 Teilflächen untergliedert.

- die Teilfläche 1 entspricht der Parzelle 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- die Teilfläche 2 entspricht der Parzelle 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- die Teilfläche 3+4 wurde nicht als Baugebiet ausgewiesen.

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

Die Parzelle 3 des Deckblattes Nr. 1 wurde damals nicht untersucht, aber entspricht den ermittelten Werten der damals untersuchten Parzellen 3+4.

Aus den Untersuchungsergebnissen des o.a. Gutachtens (das bei der Gemeinde aufliegt) resultieren die zulässigen flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel  $L_w$  (Tag / Nacht) und werden in Ableitung der vergleichbaren Werte wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

Parzelle 3       $L_w$  Tag 60 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 Schalleistungspegel 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 entsprechend nachzuweisen. Sind Überschreitungen nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall darauf verzichten.

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

### III. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
283/3	Flurstücksnummern
	Höhenlinien (zeichnerisch interpoliert)
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr)
	bestehende Wohn- und Nebengebäude

### IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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)