

BEBAUUNGSPLAN ORTENBURG „GRÜNER WEG“

rechtsverbindliche Endfassung

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß	vom	05.03.1998
Bürgerbeteiligung	vom	07.04.1998 bis 23.04.1998
Öffentliche Auslegung	vom	17.06.1998 bis 20.07.1998
Satzungsbeschuß	vom	17.09.1998

Ortenburg, den 22.02.1999



R. Hoenicka
1. Bürgermeister

INKRAFTTRETEN:

Der Bebauungsplan wurde am 22.02.1999 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Ortenburg, den 22.02.1999



R. Hoenicka
1. Bürgermeister

Planungsträger
Markt Ortenburg
Unterglabbach
Am Stausee 1
94496 Ortenburg

Architekt
Hans Niedermeyer
Marktplatz 20
94496 Ortenburg
08542/2741

Maßstab
M 1 : 1.000
M 1 : 5.000

Stand
Entwurf vom 27.07.1998

Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan "Grüner Weg"

1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung.

Das Verfahren ist in den §§ 1 - 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlass der Aufstellung

Die allgemeine Entwicklung des Marktes Ortenburg macht es nötig, weitere Wohngebiete bereitzustellen.

Entlang der Griesbacher Straße liegt ein noch unbebautes Grundstück mit ca. 10.000 qm Fläche. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die vorgesehene Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen.

3. Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Ausweisung des Gebietes spricht die Nähe zum Ortskern, die gute Anbindung an das Fußwegenetz und die bestehende Verkehrsanbindung durch die Eichfeldstraße.

4. Städtebauliche Situation

Das Gelände liegt ca. 600 m von der Ortsmitte entfernt. Es ist leicht nach Süd-West geneigt. Die Erschließung ist über die Eichfeldstraße im Westen gesichert. Im Norden, Westen und Süden befindet sich Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Baugebiet an das Gelände eines Baumarktes.

Als städtebauliche Zielsetzung sollen folgende Punkte gelten:

Durch die Lage des Grundstückes im zentrumsnahen Entwicklungsbereich soll eine effektive Nutzung des Geländes mit angemessener Dichte angestrebt werden.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Planungsgebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosszahl bestimmt.

5.3 *Bauweise*

Es gilt die offene Bauweise

5.4 *Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen*

Bei den Einmündungen richtet sich die Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraßen nach den Höhen der vorhandenen Verkehrsflächen. Innerhalb des Baugebietes wird versucht, dass die Straßenhöhen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen.

5.5 *Erschließung und Versorgung*

5.5.1 *Straßen*

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die vorhandene Eichfeldstraße.

5.5.2 *Straßenbeleuchtung*

Die Beleuchtung der Straße erfolgt mit Standleuchten.

5.5.3 *Kanalisation*

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

5.5.4 *Wasserversorgung*

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Ortswasser-
netz gesichert.

5.5.5 *Stromversorgung*

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG.

6. **Grünordnung**

Die Gartenbereiche sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern besetzt werden.

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude	Max. zulässige bebaubare Grundstücksfläche 40% = Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden bei a) Erdgeschoss und Obergeschoss = E+1 WH=6,20m b) Erdgeschoss und ausg. Dachgeschoss =E+DG WH=4,50m c) bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50m auf Gebäudetiefe (=Breite des Gebäudes) ist ein Hanghaus (UG+EG) zu errichten, wobei die Wandhöhe 3,50m bergseits und 6,20m talseits nicht überschreiten darf.
Bauweise	offen
Zahl der Wohneinheiten	Pro selbstständiges Gebäude(Einzelhaus,Doppelhaushälfte und einzelnes Reihenhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Dachform	Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm, wobei ein Krüppelwalm erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebellfläche umfassen darf.
Dachneigung	24° bis 38°. Sofern das letzte Vollgeschoß keine Decke hat, der Dachraum also offen ist, ist auch eine Dachneigung ab 15° möglich.
Firstrichtung	Der Dachfirst des Hauptgebäudes hat entweder parallel oder senkrecht zur Straße zu erfolgen,jedoch immer parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.
Dachdeckung	Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot, braun oder anthrazit.
Dachgaupen	Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30° beim Hauptdach zulässig und zwar max. 2 Stück je Dachseite; max. Ansichtsfläche 2,0 qm; Abstand untereinander und vom Ortgang mind.2,0 m.
Stellplätze	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind beim gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Max. Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze 3,00m bergseits.

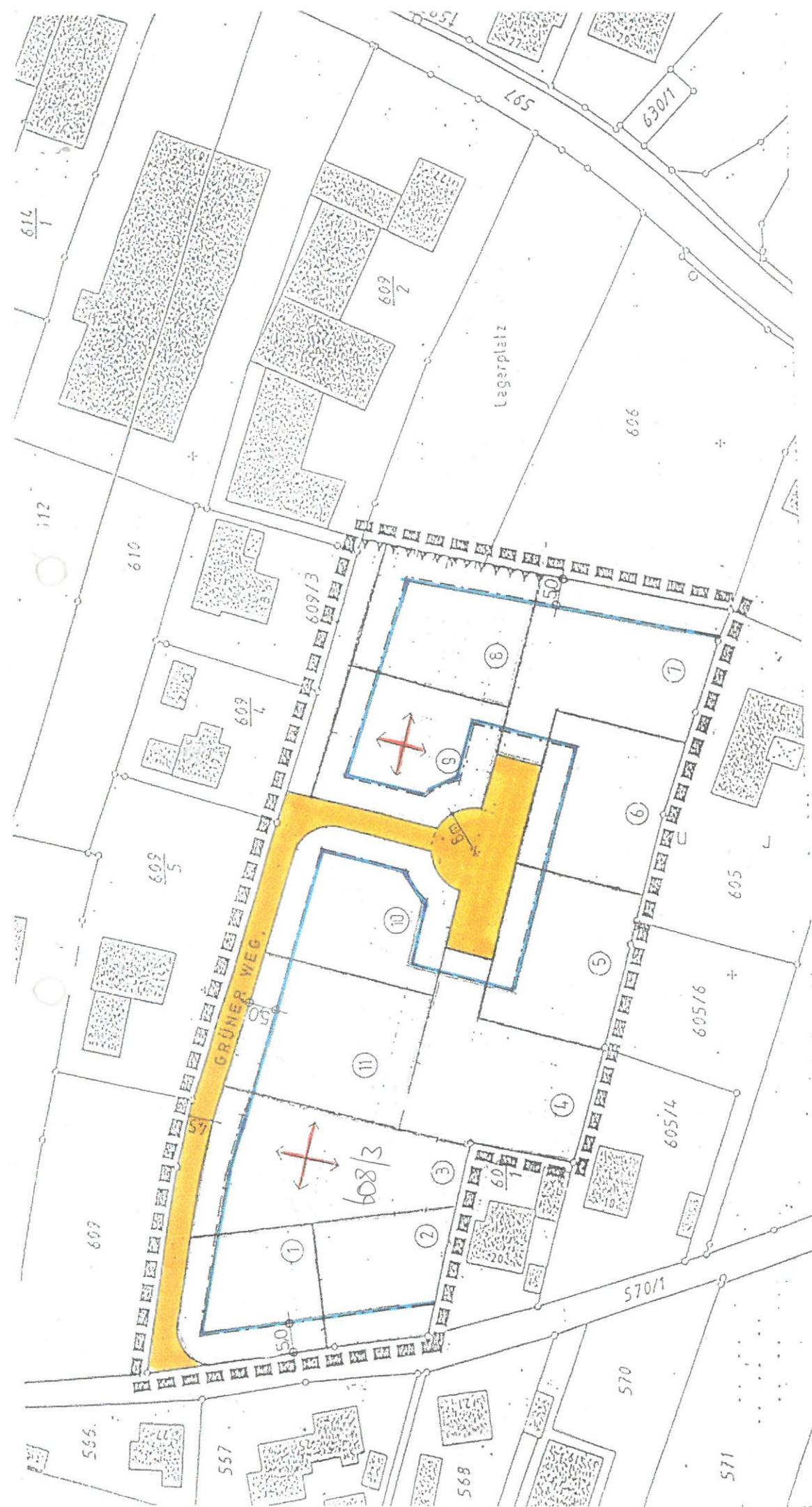
Der Vorplatz der Garagen muß mindestens 5m ab Grundstücksgrenze betragen und darf nicht eingezäunt werden, sofern die Ausfahrt der Garagen unmittelbar zur Straße erfolgt.

Wandhöhen

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zäune

Die Einfriedungen dürfen an der Straßenfront nicht höher als 1,20m und am Sichtdreieck nicht höher als 1,00m über Straßenoberkante sein.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 10 20-53-6

Maßstab 1: 1000

Vermessung aus: *Einheitsmaßnahme mit Bedeutungsgleichheit*

Gemarkung Ortenburg

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster leitende Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenechweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Vilshofen, den 30.10.1996

Vermessungsm. Vilshofen



WA	○	△	E
SD+KWD	II		
	0,4		

DATUM DER AUSFERTIGUNG
21.7.98

2. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



nur Einzelhäuser zulässig



vorgeschriebene Firstrichtung



Straßenverkehrsfläche



Lärmschutz



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

608

Flurstücksnummer



Vorgesehene Grundstücksgrenze

Grüner Weg

Straßenbezeichnung

1

Grundstücksnummerierung (Pazellen-Nr.)



Baugrenze

Die überbaubaren Flächen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Baugrenzen festgelegt, zu den übrigen Grundstücksgrenzen (seitlich und rückwärtig) durch die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO. Ein Zusammenbau von Hauptgebäuden an den Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Für die Parzellen 7, 8 und 9 werden wegen der vorbeiführenden Privatstraße bzw. der Lärmschutzeinrichtung im Osten des Baugebietes, ebenfalls Baugrenzen festgelegt.

ORTENBURG

