

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenrichtlinien), wie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)



1.2.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 - 4 BauNVO)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBauG sowie §§ 6, 7)
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1 Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang



WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, Kniestock zulässig

WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise



3.4 Baugrenze



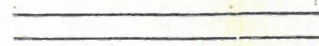
3.6.2 Satteldach



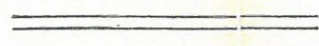
6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

6.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich



6.1.1 Gehsteige und öffentliche Fußwege



Dachgaden sind nicht zulässig

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

Begrenzungslinie der Stellplatzflächen



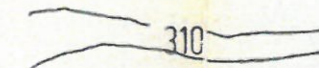
Flurstücksnummern

775

Vorgesehene Grundstücksgrenzen
Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen
Entwicklung



Höhenlinien



Bestehende Wirtschafts- und Gewerbe-
räume (Nebengebäude)



Böschung



ZEICHENERKL.

6.1.2 Straßen

6.1.6 Straßen

6.3 Straßen
sonstige

6.4 Sichtdr
darf di
durch n

8. FÜHRUNG
(§ 9 A

8.1 Elektri

9. GRÜNFLÄ
(§ 9 A

Neu zu

13. SONSTIG

13.1.1 Flächen
Straße
(§ 9 A

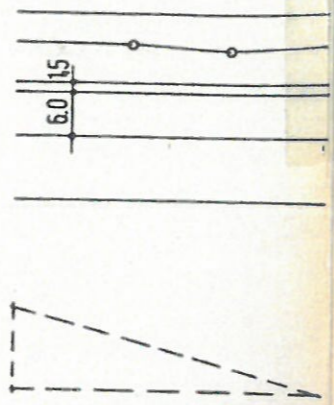
13.1.3 Garagen
Buchsta

Grenze
des Beb

HINWEISE

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 6.1.2 Straßenbankett
- 6.1.6 Straßenbreite mit evtl. Gehsteigbreiten
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4 Sichtdreieck, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Straßenoberkante durch nichts behindert werden.



8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

- 8.1 Elektrizitätsleitung



9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Neu zu pflanzende Bäume und Gehölze

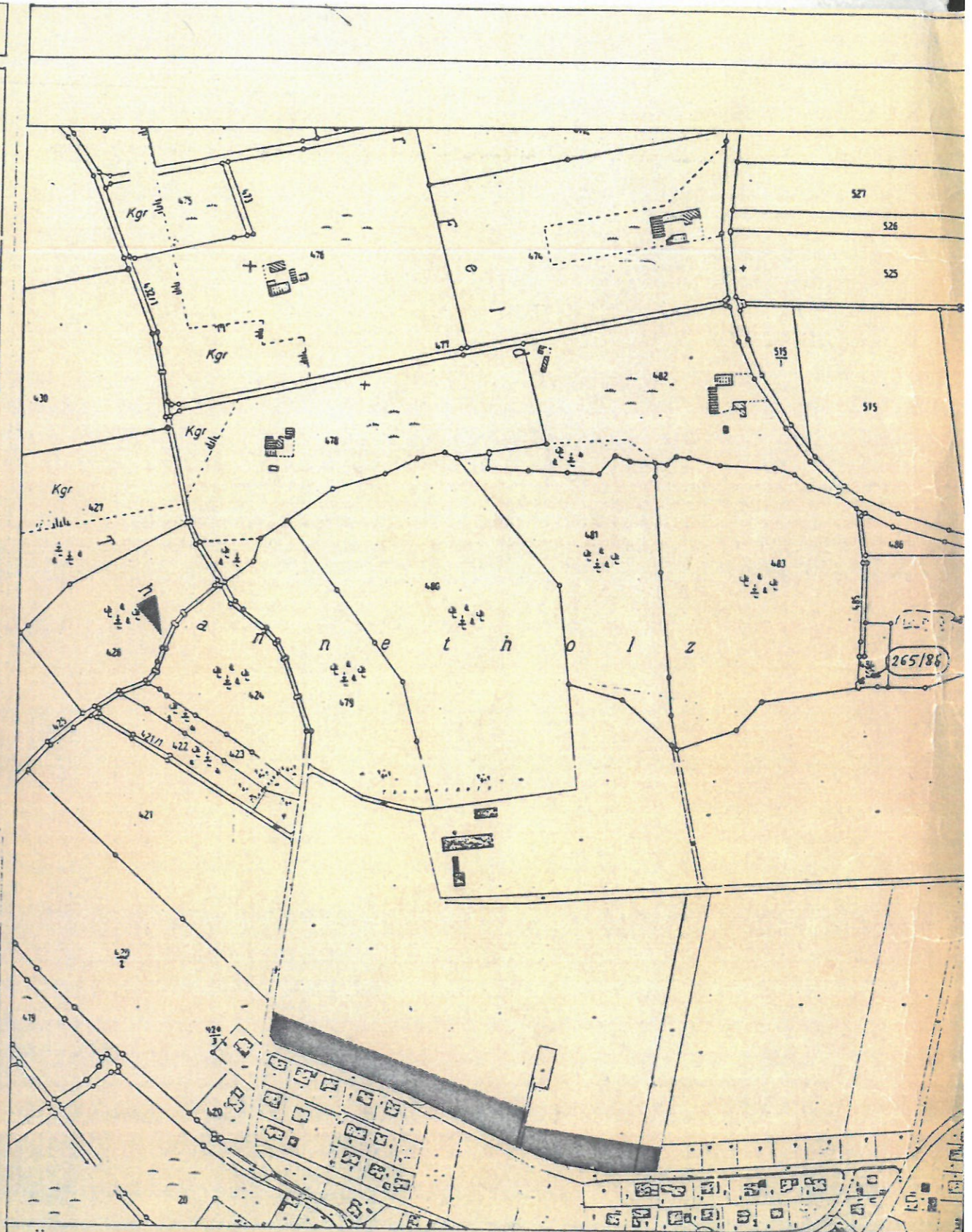


13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

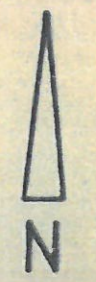
- 13.1.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe e und Nr.12 BBauG)
- 13.1.3 Garagen mit Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr.1 Buchstabe e und Nr.12 BBauG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 9 BBauG)



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

o.1 BAUWEISE

o.11 Bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern: offen

o.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

o.21 Bei Doppelhausgrundstücken: ca. 350 qm
Bei Einzelhausgrundstücken: ca. 550 qm

o.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

o.3.1 Je Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- A. Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise - mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
- B. Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände - Erdgeschoß und 1. Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

Die genaue Geländeneigung, sowie die Geländehöhen an den Gebäudeecken und der Straße in Bezug zum Erdgeschoß, sind im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten darzustellen.

o.3.2 zu 2.1
+ 2.2

Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform	Satteldach
Dachneigung	20 - 30 Grad
Dachdeckung	Pfannen ziegelrot
Kniestock	unzulässig (konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m)
Traufhöhe	bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,50 m. talwärts ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m.
Sockelhöhe	max. 0,50 m.
Dachgauben	sind nicht zulässig

o.3.3 zu 2.1
+ 2.2

Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach
Dachneigung	20 - 30 Grad
Dachdeckung	Pfannen ziegelrot
Kniestock	unzulässig (konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m)
Traufhöhe	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m.
Sockelhöhe	max. 0,50 m.
Dachgauben	sind nicht zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

o.3.4 zu 2.1
+ 2.2

Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform	Satteldach
Dachneigung	28 - 35 Grad
Dachdeckung	Pfannen ziegelrot
Kniestock	zulässig max. 1,00 m bis OK Pfette ab OK.FFB
Dachgauben	zulässig erst ab einer Dachneigung von 33 Grad, mit höchstens 1,00qm Fensterfläche, (Gaubenvorderfläche = Fensterfläche und notwendige Konstruktion). Abstand der Gauben vom Ortgang mind. 2,50m.

Traufhöhe	Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,50 m.
Sockelhöhe	max. 0,50 m.

o.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

o.4.1 zu
13.1.3

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Traufhöhe nicht über 2,50 m. Bei Grenzgaragen mit geneigten Dächern Firsthöhe nicht über 2,75 m. Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegter Geländeoberfläche (abweichend zur Regelung nach Bay.BG.).
Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.
Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoß eingebaut werden. Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoß werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitslich zu gestalten (gleiche Dachform), Dachkehlen sind zu vermeiden. Abgeschleppte Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes sind zulässig. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab Gelände.

o.5 EINFRIEDUNGEN

o.5.1 Einfriedungen

Zaunart	An Straßenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Hecken- gitterpflanzung.
Zaunhöhe	Max 1,00 m über Straßen-, bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen des überörtlichen Verkehrs angrenzen dürfen nur Zäune über 0,80 m über Fahrbahnhöhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück. Mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beide Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
Ausführung	Holzlatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunen Holzimprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Maschendrahtzaun: mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), Tannengrün oder Graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.
Pfeiler	Nur bei Eingangs- und Einfahrtstore zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingang- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen. Die Kreisverwaltungsbehörde kann Mauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Sichtschutz zulassen.

o.6 GRÜNFLÄCHEN

o.6.1 Öffentliche Grünfläche
Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt o.6.3. Sie sind unter Verwendung Bodenstämmiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 100 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Grossbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 71 bis 74 beliebig, jedoch ist mind. 1 Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

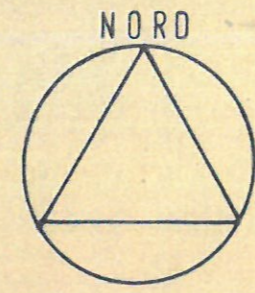
o.6.2 Kinderspielplätze
Die Kinderspielplätze sind für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren einzurichten. Die Ausstattung hat mit geeigneten Geräten zum Klettern, Schaukeln, Hangeln, Balancieren und anderen Bewegungsspielen zu erfolgen. Die Spielflächen, in denen Geräte aufgestellt werden, sind als befestigte Flächen mit 40 cm Spielsandüberdeckung auszubilden. Für die Bepflanzung der Kinderspielplätze sind alle Pflanzarten laut toxischer Liste auszuschließen - "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1976 im LUMBL Nr. 7/8 S. 129.

o.6.3 Neupflanzungen bei WA, MI und öffentlichen Grünflächen
Die privaten Vorflächen sowie die sonstigen privaten Freiflächen (Art. 8a BayBo) sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 bis 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 71 bis 74 beliebig, jedoch ist mind. 1 Baum an der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen.
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.

- | | |
|---------|-------------------------------------|
| Bäume | Rotbuche - Fagus Sylvatica |
| | Stieleiche - Quercus Robur |
| | Spitzahorn - Acer Platanoides |
| | Winterlinde - Tilia Cordata |
| | Sommerlinde - Tilia Platyphyllos |
| | Zitterpappel - Populus Tremula |
| | Ulme - Ulmus Carpinifolia |
| | Birke - Betula Verucosa |
| | Kiefer - Pinus Silvestris |
| | Fichte - Picea Excelsa |
| | Lärche - Larix Decidua |
| | Obstbäume |
| Gehölze | Hasel - Corylus Avellana |
| | Liguster - Ligustrum Vulgare |
| | Heckenkirsche - Conicera Xylosteum |
| | Kornelkirsche - Cornus Sanguinea |
| | Vogelbeere - Sorbus Aucuparia |
| | Feldahorn - Acer Campestre |
| | Traubenkirsche - Prunus Padus |
| | Schneeball - Viburnum Opulus |
| | Pfaffenhütchen - Euonymus Europaeus |
| | Wildrose |

- Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze
- Lebensbaum - Thuya (alle Arten)
 - Scheinzypresse - Chamaecyparis (alle Arten)
 - Blaufichte - Picea Pungens Glauca
 - Trauerweide - Salix Alba Tristis
 - Trauerbirke - Betula Verucosa Tristis
 - Blutbuche - Fagus Sylvatica Atropunicea

Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zwecke ist es insbesondere erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mind. zweimal jährlich zu mähen.



M A S S T A B

BEBAUUNGSPLAN
1:1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1:5000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000 Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden

Gezeichnet	2.6.92	nr
Geprüft		
Geändert		
Anlaß	Datum	Zeichen
Geltungsbereich	11.6.92	nr
Festsetzungen	05.8.92	nr

BEBAUUNGSPLAN

FORTSETZUNG "OBERFELDSTRASSE"

GEMEINDE/MARKT/STADT:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

ORTENBURG
PASSAU
NIEDERBAYERN

Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)

1. Aufstellungsbeschuß:

Die Marktgemeinde hat in der Sitzung vom 23.04.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.04.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg - 1.09.92
Ort Datum 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.06.92 bis 11.06.92 durchgeführt

Ortenburg - 1.09.92
Ort Datum 1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.92 wurde mit Begründung in der Zeit vom 25.06.92 bis 28.07.92 öffentlich ausgestellt

Ortenburg - 1.09.92
Ort Datum 1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 11 BauGB:

Die Marktgemeinde beschließt den Bebauungsplan am 11.08.92 in der Fassung vom 05.08.92 als Satzung.

Ortenburg - 1.09.92
Ort Datum 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Ortenburg - 7. Dez. 1992
Ort Datum 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 04.12.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg - 7. Dez. 1992
Ort Datum 1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
NIEDERMEYER HANS
MARKTPLATZ 20
8359 ORTENBURG

05. Aug. 1992