

# Rechtskräftiger Bebauungsplan

## B E B A U U N G S P L A N Sammarei - Schusterfeld

MARKT: Ortenburg  
LANDKREIS: Passau  
REG.-BEZIRK: Niederbayern

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Markt Ortenburg hat in der Sitzung am 11.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg  
15. Juni 1998

Ort Datum 1. Bürgermeister

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

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 06.10.1997 bis 16.10.1997 durchgeführt.

Ortenburg  
15. Juni 1998

Ort Datum 1. Bürgermeister

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~10.10.97~~ wurde mit Begründung in der Zeit vom ~~12.7.98~~ bis ~~13.3.98~~ öffentlich ausgelegt.

Ortenburg  
15. Juni 1998

Ort Datum 1. Bürgermeister

**4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:**

Der Markt Ortenburg schließt den Bebauungsplan am ~~14.5.98~~ in der Fassung vom ~~5.5.98~~ als Satzung.

Ortenburg  
15. Juni 1998

Ort Datum 1. Bürgermeister

**5. Anzeigeverfahren nach § 10 BauGB:**

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 10 Abs.2 BauGB geltend gemacht.

Ortenburg 30. 07. 98

Ort Datum 1. Bürgermeister

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB:**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am ~~30. 07. 98~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg 30. 07. 98

Ort Datum 1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO  
NIEDERMEYER HANS  
MARKTPLATZ 20  
94496 ORTENBURG  
Tel. 08542/2741 · Fax 08542/2387



architekt  
Hans Niedermeier  
Markt 20, 94496 Ortenburg  
phon. 08542/2741  
Ortenburg, den 15. Mai 1998

**P R Ä M B E L****Die Marktgemeinde Ortenburg**

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Satzung**

- § 1 Der Bebauungsplan "Sammarei - Schusterfeld" in der Fassung vom 11.09.1997 ist beschlossen.
- § 2 Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Marktgemeinderates Ortenburg vom 11.09.1997 durch das Architekturbüro Hans Niedermeyer, Marktplatz 20, 94496 Ortenburg.

# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## 0.1. Festsetzung der Bauweise

- 0.1.1 Einzelhäuser in offener Bauweise  
 0.1.2 Die Mindestgröße je Baugrundstück beträgt 700 qm  
 0.1.3 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## 0.2 Festsetzung der Vollgeschosse

- 0.2.1 1 Vollgeschoss

## 0.3 Festsetzung der Bauart

- 0.3.1 Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachform:	Satteldach + Krüppelwalmdach (ab mind. 33° Dachneigung)
Dachneigung:	24 - 38 Grad
Dachdeckung:	ziegelrot
Kniestock:	Konstruktiver Dachfuß mit max. 0,50 m bis OK Pfette ab Rohfußboden
Dachgauben:	Als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigungen ab 30° vordere Ansichtsfläche max. 2 qm, Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,5 m. Abstand unter First mind. 1,00 m. Anordnung je Dachseite max. 2 Stck. Zwerchgiebel: Zulässig mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge. Der Zwerchgiebel muß etwa mittig angeordnet sein. Die Dachneigung muß wie das Hauptdach ausgebildet sein. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Wandhöhe:	talseits max 6,00 m, bergseits max. 4,50 m (ausgenommen Zwerchgiebel)
Sockelhöhe:	max. 0,3 m

- 0.3.2 Versetzte Geschosse

(Der Gebäudeversatz muß dabei mind. 1,0 m jeweils gemessen vom Rohfußboden betragen)  
 Untergeschoss und 1 Obergeschoss talseits, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bergseits.  
 Text wie unter 0.3.1

## 0.4. Garagen und Nebengebäude

- 0.4.1 Zulässigkeiten

Garage und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude angepasst werden. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, müssen sie so gestaltet werden, dass eine einheitliche Gestaltung entsteht. Der Zweitbauende muss sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden halten.

Die Garagen bei Parzelle 2 - 5 müssen mit einem Untergeschoss ausgebildet werden. Dieses ist nicht in die Gesamtnutzfläche von 50 qm mit einzubeziehen.

Die Garagen bei Parzelle 7 - 12 müssen in den Hang gebaut werden.

Die Garagen können auch im Gebäude integriert sein.

- 0.4.2 Stellplatzbedarf

Je Wohneinheit muss der Nachweis von 2 Stellplätzen erbracht werden.

## 0.5 Zufahrten, Wege und Plätze

Die Garagenzufahrt muß mind. 5 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

**T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N****0.6 Einfriedungen****0.6.1 Zulässige Einfriedungen**

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Zaunhöhe von 1,5m zulässig.

Zäune zum öffentlichen Straßenraum max 1,20m hoch, ausgenommen im Bereich des Sichtdreiecks(maximal 0,8m hoch ab Straßenoberkante)

Mauern sind an allen Grundstücksgrenzen unzulässig.

Hecken in freiwachsender und geschnittener Form.

Müll- und Wertstofftonnen sind an öffentlichen Straßen hinter Sichtschutzwänden oder in Gebäuden unterzubringen.

**0.7 Grünflächen**

Zur Pflege des Landschaftsbildes werden folgende Festsetzungen getroffen.

0.7.1 Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

0.7.2 Die Ortsrandeingrünung bei den Parzellen 7 - 12 muß als Naturhecke ausgeführt werden.

0.7.3 Unbebaute Grundstücke sind vor Verwilderung zu bewahren, sie müssen zweimal im Jahr gemäht werden.

**0.8 Schallschutz**

Die ermittelten Schallschutzwerte liegen innerhalb der Richtwerte nach DIN 18005. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet nach Bau NVO § 4

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1  max. Geschossflächenzahl

2.5  max. Grundflächenzahl

2.7 I Einfamilienhausbebauung

## 3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 O offene Bauweise

3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.5  Baugrenze (blau)

3.6  Firstrichtung zwingend vorgeschrieben

## 6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsfläche (Goldocker)

6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

## 9. Grünflächen

 private Grünfläche (grün)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

 Bäume (grün dunkel)

 Sträucher (grün dunkel)

## 15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

 Stellplätze

 Garagen

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

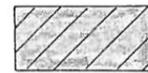
15.13  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein

2185 Flurstücksnummern

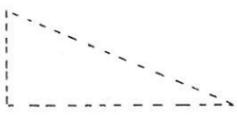
 Vorgesehene Grundstücksgrenzen

 Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.)

 bestehende Wohngebäude

 bestehende Nebengebäude

 Höhenlinien

 Sichtdreieck  
innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Straßenoberkante nicht behindert werden.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
 für den Ausschnitt aus der Flurkarte NO 20-51.17, 18, 22, 23  
 Maßstab 1:1000  
 Vergrößerung aus 1:1000 (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)  
 Bemerkung Iglbach

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). 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 Gebäudesachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Vilshofen, den 17.12.1997

Vermessungsamt Vilshofen

i.A. *J. Lidinger*



2186

# Bebauungsplan "Sammarei Schusterfeld"

WA	0	△
SD o. KWD	I	
0,4		0,8



Ortenburg 5. Mai 1998