

**Deckblatt Nr. 5**  
Erweiterung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
“ Weweckleite 3 ”  
Markt Ortenburg  
Landkreis Passau  
vom 19. Oktober 2000

Bebauungsplan: Erweiterung „Weweckleite 3“  
Gemeinde: Ortenburg

Bl.Nr. 2

Erweiterung des Bebauungsplans „Weweckleite 3“ vom 20. Juni 1991

## INHALT

1. Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplans
2. Textliche Festsetzungen
3. Planliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan
5. Verfahren

Bebauungsplan: Erweiterung „Weweckleite 3“  
Gemeinde: Ortenburg

Bl.Nr. 3

## 1. Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplans

Zweck und Ziel der Planung:

Der Markt Ortenburg hat am 27.07.2000 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weweckleite 3“ mit dem Deckblatt Nr. 5 zu erweitern.

In den Geltungsbereich wird die gesamte Fläche der Fl.- Nr. 122 Gemarkung Dorfbach aufgenommen.

Die obengenannte Fläche ist derzeit als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 ausgewiesen.

Die Festsetzung von Einzel - und Doppelhäusern entspricht der allgemeinen Nachfrage der Bauwerber. Es wird die Möglichkeit geschaffen, Bauland in vernünftig parzellierten Größen auszuweisen.

Lage in der Ortschaft:

Das Baugebiet „Weweckleite 3“ liegt nordöstlich von Dorfbach, an der Birkastraße.

Gelände:

Das Gelände fällt nach Südwesten leicht ab.

Grünordnungsmaßnahmen:

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte eine einpassungsfähige Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Weweckleite 3“ stellt die Erweiterung des bestehenden Trennsystems keine wesentlichen Probleme dar. Durch die Verlegung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Birkastraße, wird das Gebiet auch für spätere Entwicklungen optimal erschlossen.

Bebauungsplan:  
Gemeinde:

Erweiterung „Weweckleite 3“  
Ortenburg

Bl.Nr. 4

Erschließung:

Die Verkehrserschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die südöstlich verlaufende Birkastraße.

Es wird beabsichtigt die geplante Erweiterungsfläche mit Erdgas zu versorgen.

Das Oberflächenwasser aus den privaten Erschließungsflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Bebauungsplan: Erweiterung „Weweckleite 3“  
 Gemeinde: Ortenburg

Bl.Nr. 5

Erweiterung des Bebauungsplans „Weweckleite 3“ vom 20. Juni 1991

## 2. Textliche Festsetzungen

Für den durch Deckblatt Nr. 5 erweiterten Planbereich (Parzellen 13 bis 19) gelten anstatt der bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weweckleite 3“ (Ziffern 0.1 bis 0.8), sowie der Deckblätter Nr. 3 und 4 (Änderung der textlichen Festsetzungen), die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ( in der Fassung vom 23.01.1990 geänd. am 22.04.1993)
Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude:	<p>Max. zulässige bebaubare Grundstücksfläche 40 % = Grundflächenzahl (GRZ) 0.4</p> <p>Es sind nur Einzelhäuser zulässig.          Die Bebauung auf Parzelle Nr. 17 kann entweder mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus ausgeführt werden.          Max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden bei</p> <p><b>EG + DG</b> (Erdgeschoß und Dachgeschoß)          Wandhöhe = 4.50 m</p> <p>Bei einer Geländeneigung von mehr als 1.50 m auf Gebäudetiefe (= Breite des Gebäudes) ist ein <b>Hanghaus</b> (UG+EG+DG) zu errichten, wobei die Wandhöhe 3.50 m bergseits und 6.20 m talseits nicht überschreiten darf.</p>
Bauweise:	offen
Zahl der Wohneinheiten:	<p>Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.          Die Doppelhausbebauung auf Parzelle Nr. 17 darf ebenfalls 2 WE nicht überschreiten ( = 1 WE je Doppelhaushälfte ).</p>

Bebauungsplan: Erweiterung „Weweckleite 3“ BI.Nr. 6  
Gemeinde: Ortenburg

- Dachform: Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, wobei ein Krüppelwalm erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebelfläche umfassen darf.
- Dachneigung: 24° - 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.
- Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° beim Hauptdach zulässig und zwar max. zwei Stück je Dachseite; max. Ansichtsfläche 2.0 m<sup>2</sup>; Abstand untereinander und vom Ortgang mind. 2.0 m.
- Stellplätze: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Garagenvorplatz darf als Stellplatz angerechnet werden.
- Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind beim gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.  
Max. Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze 3.0 m bergseits.  
Der Vorplatz der Garagen muß mind. 5.0 m ab Grundstücksgrenze betragen und darf nicht eingezäunt werden, sofern die Ausfahrt der Garagen unmittelbar zu Straße erfolgt.
- Abstandsflächen: Zwischen den Gebäuden (Wohn- bzw. Hauptgebäuden) sind mind. die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Bebauungsplan:  
Gemeinde:

Erweiterung „Weweckleite 3“  
Ortenburg

Bl.Nr. 7

Dies gilt ebenfalls für Garagen und Nebengebäude,  
die nicht als zulässige Grenzbebauung ausgeführt  
werden.

Wandhöhe:

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 1.20 m und an Sichtdreiecken nicht höher  
als 1.00 m über Straßenoberkante sein.

Erweiterung des Bebauungsplans „Weweckleite 3“ vom 20. Juni 1991

Für den durch Deckblatt Nr. 5 erweiterten Planbereich (Parzellen 13 bis 19)  
gelten anstatt der bisherigen planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans  
„Weweckleite 3“ (Ziffern 0.1 bis 0.8), sowie der Deckblätter Nr. 3 und 4  
(Änderung der planlichen Festsetzungen), die folgenden Festsetzungen:

### 3. Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
( in der Fassung vom 23.01.1990  
geänd. am 22.04.1993)



Es sind nur Einzelhäuser bzw. auf Parzelle Nr. 17  
ist auch eine Doppelhausbebauung  
gem. ( § 22 Abs. 4 BauNVO ) zulässig.



Parzellierung der Grundstücke im Rahmen  
einer geordneten baulichen Entwicklung



Bebauungsplan:  
Gemeinde:

Erweiterung „Weweckleite 3“  
Ortenburg

Bl.Nr. 8

Schema der Nutzungsschablone

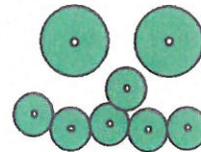
<b>WA</b>	<b>EG+DG</b>	<b>WA</b>	→	Art der baulichen Nutzung
<b>0.4</b>		<b>EG+DG</b>	→	Zahl der Vollgeschoße
	<b>SD, WD, KrWD</b>	<b>0.4</b>	→	Grundflächenzahl GRZ
<b>WH 4.5m</b>	<b>2 WE</b>	<b>E od. ED</b>	→	nur Einzelhäuser zulässig bzw. auf Parzelle 17 Einzel- oder Doppelhausbebauung
		<b>SD, WD, KrWD</b>	→	Dachform
		<b>WH 4.5 m</b>	→	Wandhöhe
		<b>2 WE</b>	→	Wohneinheitenbegrenzung

Baugrenze (blau)



Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung der Landschaft

Bindende Ortsrandeingrünung  
( Deck- und Schutzbepflanzung )  
als dichte Gehölzpflanzung je 2 m<sup>2</sup> ein  
Gehölz;  
Pflanzflächenbreite: mind. 3 m



Bebauungsplan: Erweiterung „Weweckleite 3“  
Gemeinde: Ortenburg

Bl.Nr. 10

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Weweckleite 3“  
Erweiterung durch Deckblatt Nr. 5**

**5. Verfahrensvermerke**

- a) Der Marktrat hat in der Sitzung vom 27.07.2000 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Weweckleite 3“ beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 30.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 13.07.2000 hat am 27.07.2000 stattgefunden.
- c) Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 13.07.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2000 bis 13.10.2000 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 13.07.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit 11.09.2000 bis 13.10.2000 beteiligt.
- e) Der Markt Ortenburg hat mit Beschluß des Marktrates vom 19.10.2000 die Bebauungsplanerweiterung in der Endfassung vom 19.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, 20.10.2000

*R. Hoenicka*

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister



**f) INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschuß zur Bebauungsplanerweiterung wurde am 13. NOV. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich ( Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ) bekannt gemacht.  
Die Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Ortenburg, 13. NOV. 2000

*R. Hoenicka*

R. Hoenicka  
1. Bürgermeister



Verfasser:

## PRÄAMBEL

### SATZUNG über die Änderung des Bebauungsplanes „Weweckleite 3“ in Form des Deckblattes Nr. 5

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetze vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542) und vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) (FN BayRS 2020-1-1-I) beschließt der Marktrat in der Sitzung vom **19.10.2000** die Änderung des Bebauungsplanes „Weweckleite 3“ in Form des *Deckblattes Nr. 5* als Satzung.

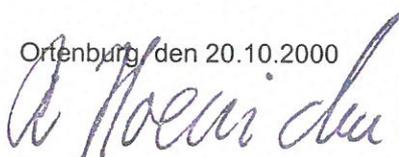
#### § 1

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Weweckleite 3“ in der Endfassung vom 19.10.2000 wird als Satzung beschlossen.

#### § 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 20.10.2000



R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

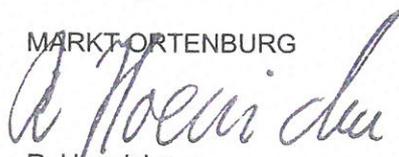


#### Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Weweckleite 3“ in Form des Deckblattes Nr. 5 wurde am **13.11.2000** durch Anschlag an den Gemeindetafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Die Bekanntmachung wurde am **13.11.2000** angeheftet und wird am **11.12.2000** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 13.11.2000

MARKT ORTENBURG



R. Hoenicka  
1. Bürgermeister

