

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs. 1 BauGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. **GE – Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO.
- 1.1.1. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
- 1.1.1.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt im GE: **GRZ 0,8**
- 1.1.1.2. Als Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO maßgebend und wird so festgesetzt.
- 1.2. Zahl der Vollgeschosse (gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO)
- 1.2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt: **III – drei Vollgeschosse maximal.**
- 1.3. Maximal zulässige Wandhöhe
- 1.3.1. Die zulässige Wandhöhe beträgt **8,50 m maximal.**
- 1.3.2. Die Wandhöhe ist das Höchstmaß ab festgelegtem Höhenbezugspunkt, hier 379,80 m ü.NN. (an der südlichen Zufahrt).

2. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 2.1. Bauweise:
- 2.1.1. **b – Besondere Bauweise**, gemäß § 22 BauNVO. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 2.1.2. Im gesamten Geltungsbereich gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen). Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- 3.1. Gebäude
- 3.1.1. Dachform **Sattel-, Pult- oder Flachdächer** zulässig.
- 3.1.2. Dachneigung **0 – 30°**
- 3.1.3. Dachdeckung Als Dachdeckung sind **Alu- oder Zinkdeckung, sowie begrünte, bekieste Folien-/Flachdächer (auch Bitumendachbahnen) in Grautönen**, zulässig.

- 3.2. Fassaden
- 3.2.1. Als Fassaden sind zulässig:
 - glatter Sichtbeton und Mauerwerk;
 - nichtspiegelnde Metalloberflächen;
 - Metall- und Glaskonstruktionen;
 Die Farbgebung ist auf die vorhandene Bebauung abzustimmen.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten und Mindestpflanzgrößen
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung/Bezugsfähigkeit der Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Nachpflanzungen haben der Pflanzqualität der entfernten Pflanzung zu entsprechen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss) dauerhaft zu sichern. Bei Einhaltung in der Anzahl, sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Grünflächen, wird die Verwendung der unter Punkt 4.2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,25 m²
- 4.2. Zu verwendende Gehölze
- 4.2.1. Auswahlliste Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur i.A.u.S.	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.A.u.S.	Winter-Linde
- 4.2.2. Auswahlliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hantriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- 4.3. Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände, nach den entsprechenden Richtlinien, sind einzuhalten. Als Pflanzung, im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, sind nur flachwurzelnähe Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnähe Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.4. Grenzabstände
- 4.4.1. Die Grenzabstände der Pflanzungen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
Zu Nachbargrundstücken **2,00 m** bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,00 m Wuchshöhe.
0,50 m bei Sträucher, bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,00 m.
- 4.5. Beläge
- 4.5.1. Die untergeordneten Verkehrsflächen, wie z.B. Fußwege und Parkplätze, sind versickerungsfähig mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Mineralbeton zu gestalten (soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft, dem nicht entgegenstehen).
- 4.6. Ausgleichsfläche
- 4.6.1. Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, in das beschleunigte Verfahren, deshalb hier nicht notwendig.

ALLGEMEINE HINWEISE

A. BODENDEKMÄLER

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

B. SCHUTZ DES MUTTERBODENS (nach § 202 BauGB)

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

C. ENERGIEVERSORGUNG

Bauvorhaben, die innerhalb der 110 kV Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen errichtet werden. Bei Errichtung von Bauwerken im Mastbereich, sind die Hinweise und Auflagen des Merkblattes "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" unbedingt zu beachten. Die Zufahrt für Instandhaltungsarbeiten, muss z.B. für Lastkraftwagen (bis 7,5t) jederzeit möglich sein.

Im Leitungsbereich der Freileitungen dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Auf die DIN VDE 0210, wird hingewiesen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft "Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel" (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehören auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel, beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m links und rechts zur Trassenachse. Das "Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.



Übersichtskarte 1 : 25000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV90)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 – 11 BauNVO)
- 1.3. Gewerbliche Bauflächen
- 1.3.1. **GE** Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.5. Grundflächenzahl, als Höchstmaß **GRZ 0,8**
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß **III**
- 2.8. Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß **Wandhöhe 8,50 m** über 379,80 m ü.NN.
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.3. **b** Besondere Bauweise
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 3.5. Baugrenze, Gebäude
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.1.2. öffentlich
- 6.1.3. öffentlich, im Bestand
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Oberirdische Freileitung (110 kV), Stromversorgung mit Angabe der Baubeschränkungszonen
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1. Grünfläche, privat
Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebietes
- 9.2. Grünfläche, öffentlich
- 9.2. Zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher
- 9.2.1. Laubbaum II. Ordnung, Artenauswahl gemäß Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Punkt 3.2.1.). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5,00 m, unter Einhaltung der Anzahl, ist erlaubt
- 9.2.2. Sträucher, Artenauswahl gemäß Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Punkt 3.2.2.). Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.2. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

 - 1 = Gebiet
 - 2 = max. Zahl der Vollgeschosse
 - 3 = Grundflächenzahl
 - 4 = Wandhöhe
 - 5 = Bauweise
 - 6 = Dachform
- 16. BAUWERKE, GEBÄUDE
- 16.1. Bestehende Gebäude
- 17. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
- 17.1. Flurstücksnummer
- 17.2. Bestehende Grundstücksgrenze
- 17.3. Gewässer (hier der "Simbach")
- 17.4. Höhenlinien, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NN
- 17.5. Maßangabe in Meter
- 17.6. Böschung

VERFAHRENSVERMERK

Die Aufstellung des Deckblattes soll gemäß dem § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen.

- 1. Der Marktrat von Arnstorf, hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Arnstorf, den
- gez. Alfons Sittiger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- 8. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)
Arnstorf, den
- gez. Alfons Sittiger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Arnstorf, den
- gez. Alfons Sittiger, 1. Bürgermeister (Siegel)

Anmerkungen:
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensschritt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 enthält, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.



MARKT ARNSTORF

Landkreis Rottal – Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

4. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE BAHNHOFSTRASSE BA 2" nach § 13a BauGB

Entwurf in der Fassung vom 14. März 2018

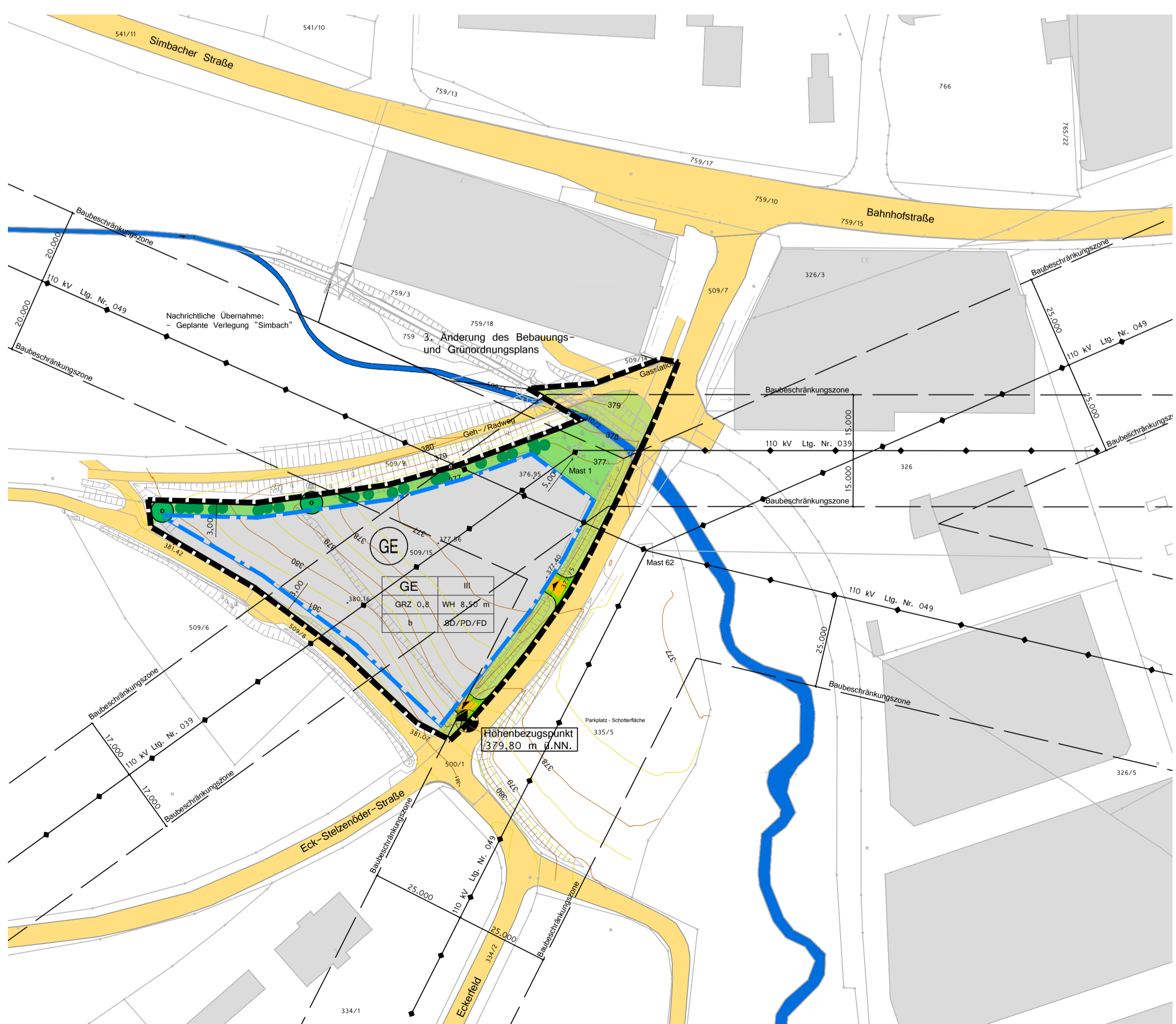
Der Marktrat von Arnstorf erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), sowie Art. 81 Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH -Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15- vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), folgende Satzung über die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE BAHNHOFSTRASSE BA 2".

Arnstorf, den 14. März 2018

Alfons Sittiger, 1. Bürgermeister

Deckblatt
ARCHITEKTURBÜRO KONRAD STADLER
DIPL.ING.(FH) ARCHITEKT
Eichendorfer Straße 10
94424 Arnstorf
Tel: 08723 - 97 81 97
Fax: 08723 - 97 81 98
Email: architek.stadler@t-online.de

Grünordnung
RAINER WOLF
DIPL.ING.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel: 08735 - 93 999 93
Email: arc-wolf@t-online.de



Kartenausschnitt 1 / 1000