

Gemeinde: Markt Arnstorf
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Allgemeines Wohngebiet
„Triefeldener Feld II“**

Präambel:

Die Marktgemeinde Arnstorf erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.03.2018 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

**Verfahrensart: Beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB im
Verfahrensstand: Entwurf zum Verfahren gem. §§ 3.2 und 4.2 BauGB, 08.05.2018**

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

ausgefertigt am

Arnstorf , den
1. Bürgermeister

Bearbeitung

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH), Eichendorfer Straße 10, 94424 Arnstorf
Tel. 08723 - 97 81 97, Fax. 08723 - 97 81 98, mobil: 0171 - 741 24 96,e-mail: architekt.stadler@t-online.de

planwerkstatt karlstetter, Dipl.Ing. LA Martin Karlstetter, Ringstr. 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732 - 2763, Fax. 08732 - 939508, e-mail: Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1.-26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.-26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

1.2. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

1.2.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl je Grundstück beträgt im **WA**

- **GRZ 0,35**

1.3. Zahl der Vollgeschosse (gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO):

1.3.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

- **II** - zwei Vollgeschosse maximal

1.4. Maximal zulässige Wandhöhe

1.4.1. Die zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt:

für Satteldach:

- bergseitig max. 6,00 m
- talseitig max. 7,00 m, für Parzellen 15 und 16: 7,50 m

für Pultdach:

- talseitig max. 6,00 m; Dachneigung nur parallel zur Neigung des Urgefälles zulässig

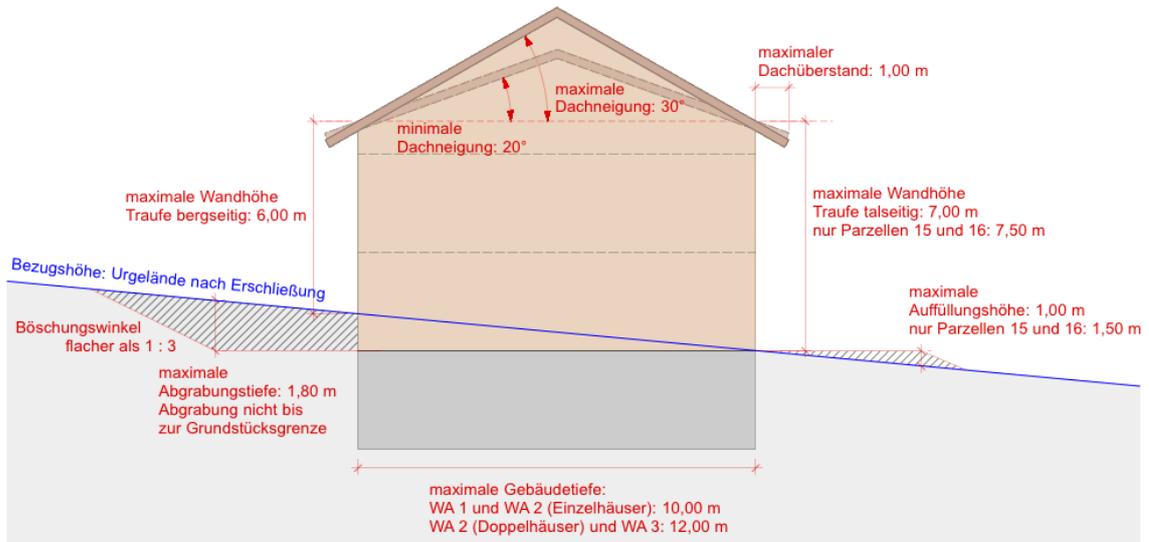
1.4.2. Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt:

- im Mittel 3,50 m

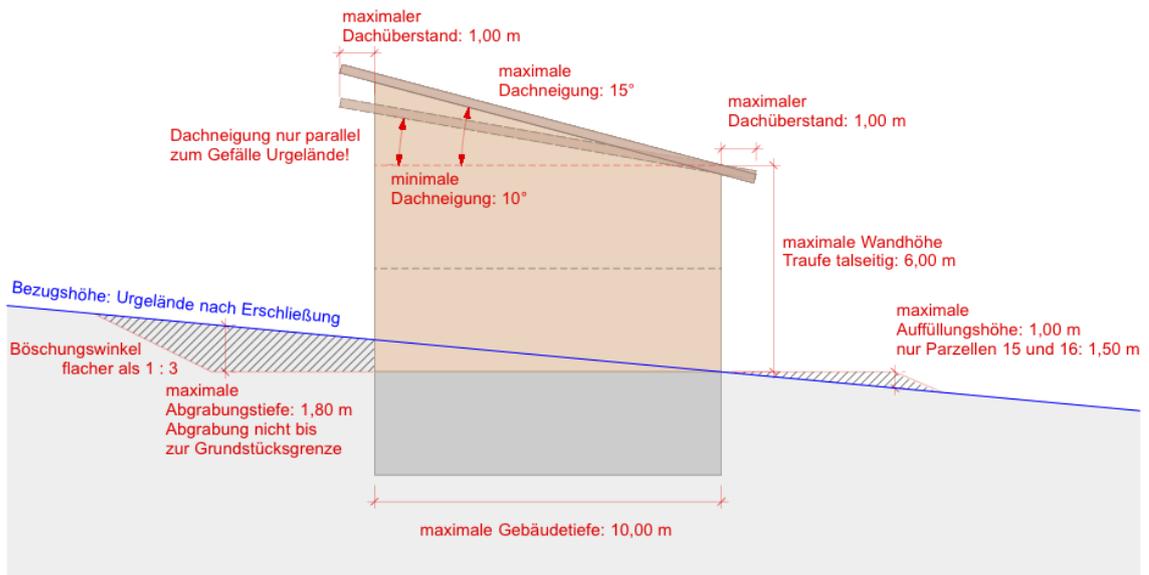
1.4.3. Die Wandhöhen sind vom Bezugsgelände bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite zu messen.

Als Bezugsgelände dient das, nach Abschluss der Erschließung vorgefundene Gelände.

Systemschnitt Hauptgebäude mit Satteldach



Systemschnitt Hauptgebäude mit Pultdach



2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1.  Baugrenze

2.2. Im Planungsgebiet ist zulässig

-  offene Bauweise
-  WA 1: Einzelhäuser
-  WA 2: Einzelhäuser, Doppelhäuser
-  WA 3: Einzelhäuser

- 2.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind die darin genannten Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,50 m auf den Parzellen 1, 2, 3, 6, 7, 13, 14, 15, 16 zulässig.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausbebauung min. 570 m².

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 4.1. Garagenstandorte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig
- 4.2. Wird in die Garage direkt von der öffentlichen Straße aus eingefahren, so ist vor der Garage in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Werden die Garagen von der Privaten Grundstückfläche aus eingefahren, so ist von der Garage ein Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 4.3. Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Pflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen.
- 4.4. Je Grundstück sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen. Die privaten Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden.

5. Nicht zutreffend

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- WA 1: maximal 2 Wohnungen
- WA 2: maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus, maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte

7. Nicht zutreffend

8. Nicht zutreffend

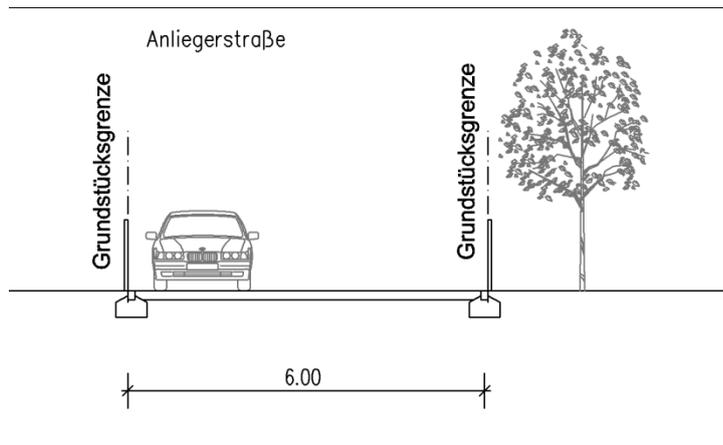
9. Nicht zutreffend

10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

- 11.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 11.2.  öffentliche Verkehrsflächen
- 11.3.  öffentlicher Fußweg

11.4. Regelquerschnitt der Anliegerstraße



12. Nicht zutreffend

13. Nicht zutreffend

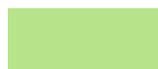
14. Abfall- und Abwasserbeseitigung

14.1. Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig. Überlaufwasser ist in die Trennkanalisation einzuleiten.

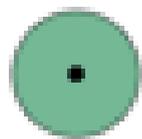
14.2. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

15. Grünflächen

15.1. Öffentliche Grünflächen



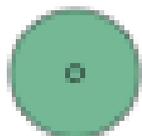
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung, Naherholung
Die Anlage ist naturnah zu gestalten.



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen:

zu erhaltender Baum

Gemäß Festsetzungen durch Planzeichen sind folgende Bäume zu pflanzen, in der Jungwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten:



Bäume 1. Wuchsordnung



Bäume 2. Wuchsordnung

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume in regionaltypischen, standortgerechten und robusten Sorten

Mindestpflanzqualität

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14, ausschließlich autochthoner Herkunft
Obstbäume: Hochstamm

15.2. Private Grünflächen auf Bauparzellen: Allgemeine Pflanzbindungen

Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Nicht verwendet werden dürfen:

- buntlaubige Gehölze
- Säulen-, Hänge- und Kugelformen
- Formschnittgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, m.B., 10-12;
bei Obstbäumen: Hochstamm



Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume auf Privatgrund sind anrechenbar. Der Pflanzstandort kann in Abhängigkeit von den Zufahrten geringfügig von der durch Planzeichen festgesetzten Lage abweichen.

16. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses



hier: Fläche für Regenrückhaltebecken

17. Nicht zutreffend
 18. Nicht zutreffend
 19. Nicht zutreffend
 20. Nicht zutreffend
 21. Nicht zutreffend
 22. Nicht zutreffend
 23. Nicht zutreffend

24. b Einsatz erneuerbarer Energien

Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden. Aufständerungen sind unzulässig.

25. siehe 15.1
 26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
 Bebauungsplanes

28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

- 28.1. Die Baukörper sind aus einfachen rechteckigen Baukörpern zu entwickeln.
- 28.2. Garagen und Nebengebäude mit gemeinsamen Grenzanbau sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender First und Dachneigung -, und Materialverwendung auszubilden.
- 28.3. Dachgestaltung:

28.3.1. Firstrichtung



Die Firstrichtung wird gemäß der Darstellung durch Planzeichen festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung bis maximal 20° sind möglich.

28.3.2. Maximal zulässige Baukörpertiefe

- Hauptgebäude WA 1 und WA 2 (Einzelhäuser): 10 m
- Hauptgebäude WA 2 (Doppelhäuser) und WA 3: 12 m

Siehe Systemschnitte Pkt. 1.4

28.3.3. Zulässige Dachformen

Hauptgebäude WA 1 und WA 2 (Einzelhäuser):

SD Satteldach; zulässige Dachneigungen: 20° - 30°

PD Pultdach; zulässige Dachneigungen: 10° - 20°

Die Nachneigung ist parallel zur Hangneigung des Urgeländes auszurichten.

Hauptgebäude WA 2 (Doppelhäuser) und WA 3:

SD Satteldach; zulässige Dachneigungen: 20° - 30°

Siehe Systemschnitte Pkt. 1.4

Nebengebäude:

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Ergänzend zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit 0° - 5° Dachneigung.

28.3.4. Dachüberstand

Trauf- und firstseitige Dachüberstände sind maximal bis 1,00 m zulässig.

Bei grenzständiger Bebauung ist an der grenzständigen Wand ein Dachüberstand nur dann zulässig, wenn die Einverständnis des betroffenen Grundstückeigentümers per Unterschrift auf den Bauzeichnungen nachgewiesen ist.

28.3.5. Dacheinbauten

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 28° zulässig.

Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,50 m. Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,50 m aufweisen. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachfläche darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus ein Quergiebel je Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge, jedoch maximal 6,0 m, errichtet werden. Der First des Quergiebels muss unter dem Hauptfirst liegen.

Anstatt von Gauben ist maximal ein Dachflächenfenster mit einer maximalen Breite von 1,40 m je 5 m angefangene Dachlänge zulässig.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

28.3.6. Zulässige Materialien zur Dacheindeckung:

- nicht engobierte Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, braun, schwarz
- Dachbegrünung

28.3.7. Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden. Aufständerungen sind unzulässig.

28.3.8. Auffüllungen und Abgrabungen

Für Terrassen und Zufahrten sind Auffüllungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem Urgelände zulässig (siehe Systemschnitte Pkt. 1.4) zulässig. Für die Parzellen 15 und 16 beträgt die maximale Auffüllungshöhe davon abweichend 1,50 m.

Abgrabungen für Terrassen und Zufahrten sind bis maximal 1,80 m zulässig. Anböschungen zu Grundstücksgrenzen sind flacher als 1:3 auszuführen.

Stützmauern, bis maximal 0,80m Höhe sind nur bei Abgrabungen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind naturnah zu profilieren.

28.4. Einfriedungen

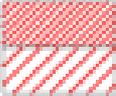
28.4.1. Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- senkrechte Holzlattenzäune
- hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m

Nicht zulässig sind:

- Mauern
- Gabionen
- Jägerzäune
- Bretterzäune mit horizontaler Lattung
- Thujenhecken
- Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2. 420 bestehende Flurnummer
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  Vorgeschlagene Zufahrt
5.  Bestehende Bebauung
6.  Parzellennummer der im Planteil dargestellten geplanten Grundstücke
7.  vorgeschlagene Form der Baukörper
8. Nutzungsschablone

1
2 3
4
5

1	Art der baulichen Nutzung
2	Grundflächenzahl (GRZ)
3	Zahl der Vollgeschosse
4	Bauweise
5	Dachform
9. Versorgungsleitungen:
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
10. Abwasserleitung:
Die öffentliche Abwasserleitung wird als Trennsystem ausgeführt.
11. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Arnstorf anzuschließen.
12. Die Müllversorgung wird durch den AWW sichergestellt.
13. Altlasten:
Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

14. Landwirtschaftliche Emissionen:
Da das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen und jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen zu rechnen.
15. Wasserrückhaltung auf privaten Parzellen
Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.
16. Gestaltung von privaten Grünflächen/Vorgärten
In den Vorgartenbereichen sollen folgende Gehölze nicht verwendet werden:
- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
 - Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
 - Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölze
 - Formschnittgehölze

Folgende Arten sind für Baumpflanzungen in Zuordnung zum Straßenraum zu empfehlen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gleditschie (dornenlose Arten wie *Gleditsia triacanthos* 'Suburst', Skyline')
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt')
- Rosablütige Robinie (*Robinia margaretta* 'Casque Rouge')
- Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chantecleer')
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Die Vorgartenbereiche sollen gärtnerisch begrünt werden. Auf die Anlage von Schotterbeeten soll verzichtet werden.

17. Denkmalschutz
Das Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht völlig auszuschließen. Bauträger und ausführende Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen, bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, zu melden.

Bebauungsplan: Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Eichendorfer Straße 10 94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de
mobil: 0171 / 741 24 96

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. LA Martin Karlstetter
Ringstr. 7 84163 Marklkofen
Tel. 08732-2763 Fax 08732-939508
e-mail: Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Arnstorf, den

.....
Konrad Stadler, Architekt