

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs. 1 BauGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. **MI** – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 1.1.1. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
- 1.1.1.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt im

MI 1	GRZ 0,5
MI 2	GRZ 0,4
- 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. Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche darüber hinaus, sind nicht zulässig.
- 1.2. Zahl der Vollgeschosse (gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO)
- 1.2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

MI 1	III – drei Vollgeschosse maximal
MI 2	II – zwei Vollgeschosse maximal
- 1.3. Maximal zulässige Wandhöhe
- 1.3.1. Die zulässige Wandhöhe beträgt

MI 1	11,00 m maximal
MI 2	4,00 m maximal
- 1.3.1.1. Im MI 1 darf die Wandhöhe für Gebäude für technische Einrichtungen, wie Prüfstände, um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden.
- 1.3.2. Die Wandhöhe ist das Höchstmaß ab festgelegtem Höhenbezugspunkt, hier 379,90 m ü.NN.

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

- 2.1. Bauweise:
 - 2.1.1. **MI 1** **b** – Besondere Bauweise, gemäß § 22 BauNVO. (Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig)
 - 2.1.2. **MI 2** **o** – offene Bauweise, gemäß § 22 BauNVO.
 - 2.1.3. 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 BauBO
- 3.1. Gebäude
 - 3.1.1. Dachform **MI 1** Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. **MI 2** Sattel- und Pultdächer zulässig.
 - 3.1.2. Dachneigung **MI 1** 0 – 10° **MI 2** 15 – 35°
 - 3.1.3. Dachdeckung **MI 1** Als Dachdeckung sind Alu- oder Zinkdeckung, sowie begrünte, bekiesete Folien-/Flachdächer (auch Bitumen-dachbahnen) in Grautönen, zulässig. **MI 2** Als Dachdeckung ist Ziegel- oder Pfannendeckung in Rottönen, zulässig.
 - 3.1.3.1. Der Einsatz von erneuerbare Energien in Form von Photovoltaik- und Solaranlage sind auf den Dachflächen zulässig.
 - 3.1.4. An den nach Norden und Osten gerichteten Fassadenseiten sind Tore unzulässig.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1. 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.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,25 m²

Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm Sträucher 2xv., mind. 60 – 100 cm
- 4.2. Zu verwendende Gehölze Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
 - 4.2.1. Beispielliste 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. Beispielliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
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 flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Neue Bäume müssen aus Verkehrssicherheitsgründen (Abkommen von der Fahrbahn mit Aufrall auf ein Hindernis) in einem Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbandrand der St 2112 gepflanzt werden.
- 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 Sträuchern, bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,00 m.
Zu landwirt. Grundstücken	4,00 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,00 m Wuchshöhe, 2,00 m bei Sträuchern, 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, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Mineralbeton zu gestalten (soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft, dem nicht entgegenstehen). Für Hauptfahrbereich ist ein asphaltierter Belag zulässig. Unversichertes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, sind vorrangig über die belebte Oberzone zu versickern (DWA Merkblätter).

4.6. Ausgleichsfläche

- 4.6.1. Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, in das beschleunigte Verfahren, deshalb hier nicht notwendig.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1. Baugrenze zur Staatsstraße Zur St 2112 muss die Baugrenze einen Abstand von mindestens 15 m haben.
- 5.2. Sichtdreiecke Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Sichtbehinderung mit mehr als 80 cm über den Verbindungslinien der Fahrbahnberkanten unzulässig. Westliche Zufahrt: 3/200 m Richtung Westen und 3/200 m Richtung Osten Östliche Zufahrt: 3/200 m Richtung Westen und 3/90 m Richtung Osten

ALLGEMEINE HINWEISE

A. BODENDENKMÄLER

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

Bayernwerk Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehören auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden. Bäume- und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzonenbereich für Kabel, beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m links und rechts zur Trassenachse. Das "Merkblatt über Baustandorte und elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen ist zu beachten (DVGW-Richtlinie GW125).

Zur elektrischen Erschließung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Der Standort ist im Bereich der Pumpstation auf einer Fläche von mind. 25 m² geplant (mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit). Zur elektrischen Versorgung sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 1998) zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Versorgungseinrichtungen den neuen Verhältnissen angepasst werden (0,4 -kV-Kabel). Damit die Kabelverarbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, ist Herr Boris Mauderer (08721/980-416) mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Telekom Deutschland GmbH Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

D. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Der Technische Umweltschutz des Landratsamtes Rottal-Inn gibt folgende Anmerkung: "In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde per schalltechnischer Untersuchung durch das Ingenieurbüro Müller-BBM die Umweltverträglichkeit (Nachbarschutz) gem. TA-Lärm abgeklärt."

E. STAATLICHES BAUAMT PASSAU, SERVICESTELLE PFARRKIRCHEN

Zufahrten Zufahrten zur St 2112 stellen eine Sondernutzung gem. Art. 18 BayStrWG dar und müssen deshalb von der Straßenbaubehörde genehmigt werden. Mit der Errichtung einer neuen Zufahrt zum Grundstück Flur-Nr. 511/25 im östlichen Bereich des Grundstückes und einer gemeinsamen Zufahrt zu den Grundstücken Flur-Nr. 511/25 und 511/26 besteht Einverständnis. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vom Bauherrn Detailpläne für die beiden Zufahrten vorzulegen und von der Straßenbaubehörde freizugeben.

Niederschlagswasser Der St 2112, sowie deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle), dürfen aus dem Baugebiet keine Oberflächenwässer zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der St 2112 darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen die bestehenden Straßen-entwässerungsanlagen, wie z.B. der Straßengraben, nicht verändert werden.

F. SONSTIGE HINWEISE

Der Bayerische Bauernverband bemerkt, dass landwirtschaftliche Emissionen zu Konflikten mit Anwohnern führen kann. Es wird folgende Formulierung in den Satzungstexten aufgenommen: "Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie Nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen Bauwerber schriftlich darauf aufmerksam gemacht werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Planungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind."

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfarrkirchen gibt für den Bereich Landwirtschaft folgende Stellungnahme ab: Die überplante Fläche grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es muss darauf geachtet werden, dass es zu keinen Bewirtschaftungseinschränkungen nach Umsetzung der Planung kommt. Für den Bereich Forsten bestehen keine Einwände, da auf den betroffenen und angrenzenden Flurstücken sich gemäß Art. 2 BayWaldG kein Wald befindet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planschneimordnung 1990 (PlanZV90)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 – 11 BauNVO)
 - 1.2. Gemischte Bauflächen
 - 1.2.2. **MI** Mischgebiete (§6 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl, als Höchstmaß	MI 1	GRZ 0,5
	MI 2	GRZ 0,4

Ausnahmen, siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 1.1.1.2..
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß **MI 1** III **MI 2** II
- 2.8. Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß **MI 1** **Wandhöhe 11,00 m** **MI 2** **Wandhöhe 4,00 m**

Höhenbezugspunkt 379,90 m ü.NN

Ausnahmen, siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 1.3.1.1..
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.3. **b** Besondere Bauweise, nur innerhalb **MI 1** Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
 - o** Offene Bauweise, nur innerhalb **MI 2**
- 3.5. Baugrenze, Gebäude
- 6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfäche
 - 6.1.2. öffentlich
 - 6.1.3. öffentlich, im Bestand (Staatsstraße)
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität, Transformatorstation
- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdische Leitung Bayernwerk und Telekom
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1. Grünfläche, privat
 - 9.2. Grünfläche, privat Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung)
- 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
 - 15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen Hier: an diesen Gebäudeseiten sind Tore unzulässig.
 - 15.12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)
- 16. BAUWERKE, GEBÄUDE
 - 16.1. Bestehende Gebäude
- 17. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
 - 17.1. 509/15 Flurstücksnummer
 - 17.2. Bestehende Grundstücksgrenze
 - 17.3. Höhenlinien, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NN
 - 17.4. Maßangabe in Meter
 - 17.5. Böschung
 - 17.6. Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERK

- Die Aufstellung des Deckblattes soll gemäß dem § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen.
- Der Marktrat von Arnstorf, hat in der Sitzung vom 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2018, zuletzt geändert am 30.11.2018, als Satzung beschlossen.

- Arnstorf, den 14.02.2019
 - gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister
- 7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- 8. Ausgefertigt
 - Arnstorf, den 14.02.2019
 - gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister
- 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 Sittinger, 1. Bürgermeister

Anmerkung: 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 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.



MARKT ARNSTORF

Landkreis Rottal – Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN "MI Simbacher Straße " nach § 13a BauGB

Entwurf in der Fassung vom 29. Juni 2018, zuletzt geändert am 30. November 2018

Der Marktrat von Arnstorf erläßt auf Grund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2868) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 378) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes v. 22.03.2018 (GVBl. S. 145) sowie der Baumutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

Arnstorf, den 30. November 2018

Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO KONRAD STADLER DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT Eichendorfer Straße 10 84326 Falkenberg Tel: 08723 - 97 81 97 Fax: 08723 - 97 81 98 Email: architek.stadler@t-online.de	RAINER WOLF DIPL.-ING.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Hinterholzen 3 84326 Falkenberg Tel: 08735 - 93 999 93 Email: arc-wolf@t-online.de
---	---



Übersichtskarte 1 : 25000

Kartenausschnitt 1 : 1000