

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.
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.
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).
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.
3.1.2. Dachneigung MI 1 0 - 10°
3.1.3. Dachdeckung MI 1 Als Dachdeckung sind Alu- oder Zinkdeckung, sowie begrünte, bekiesete Folien-/Flachdächer (auch Bitumen-dachbahnen) in Grautönen, 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 Fassaden sind Tore unzulässig.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1. Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
4.2. Zu verwendende Gehölze
4.2.1. Beispielliste Bäume II. Ordnung
4.2.2. Beispielliste Sträucher
4.3. Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten.
4.4. Grenzabstände
4.4.1. Die Grenzabstände der Pflanzungen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
4.5. Beläge
4.5.1. Die untergeordneten Verkehrsflächen, wie z.B. Fußwege und Parkplätze, sind versickerungsfähig mit Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder Mineralbeton zu gestalten.

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
5.2. Sichtdreiecke

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.
Zur elektrischen Erschließung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich.
Zur elektrischen Versorgung sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich.

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.
Niederschlagswasser
Der St 2112, sowie deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle), dürfen aus dem Baugebiet keine Oberflächenwässer zugeleitet 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 Insektenzugluft 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.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planschneimverordnung 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)
2.5. 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
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
o Offene Bauweise, nur innerhalb MI 2
3.5. Baugrenze, Gebäude
6. VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsfläche
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)
7. 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. Umgrenzung 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
15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen
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. 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.
Die Marktrat von Arnstorf, hat in der Sitzung vom 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
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
Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Ausgefertigt
Arnstorf, den 14.02.2019
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister
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.
Arnstorf, den
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister

Arnstorf, den 14.02.2019
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister
Arnstorf, den 14.02.2019
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister
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 enthält, 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 Baumtungsverordnung (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