



**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG MIT NUTZUNGSSCHABLONE UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA01)**

Zulässig ist folgende Nutzung:

- Wohngebäude.

Folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

<b>Baugebiet</b>	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Maximal zulässige Wandhöhe, traufseitig (WH in m)	Bebauungsart (nur Einzelhäuser zulässig)
Dachformen:	SD: Satteldach (20° - 30°) WD: Walmdach (20° - 30°) FD: Flachdach (2° - 5°)

<b>WA01</b>	<b>II</b>
0,3	0,6
WH = 5,50 m	E
SD: 20°-30° WD: 20°-30° FD: 2°-5°	

<b>WA01</b>	<b>II</b>
0,3	0,6
WH = 7,00 m	E
SD: 20°-30° WD: 20°-30° FD: 2°-5°	

**1.1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA02)**

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

<b>Baugebiet</b>	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Maximal zulässige Firsthöhe für Pultdächer (in m ü. NN)	Maximal zulässige Traufhöhe für Flachdächer (in m ü. NN)
Bezugspunkt Fertigfußboden Oberkante (FFOK in m ü. NN)	Dachformen: PD: Pultdach (3°-12°) FD: Flachdach (2°-5°)

<b>WA02</b>	<b>III</b>	<b>WA02</b>	<b>II</b>
0,4	1,2	0,4	1,2
FH max. 437,98 m ü. NN	TH max. 437,00 m ü. NN	FH max. 437,37 m ü. NN	TH max. 435,51 m ü. NN
FFOK max. 428,0 m ü. NN (-1,0m)	PD: 3°-12° FD: 2°-5°	FFOK max. 429,0 m ü. NN (±0,0m)	PD: 3°-12° FD: 2°-5°

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA01	0,3	0,6
WA02	0,4	1,2

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

<u>WA01 Parzellen 1-3:</u> Bauweise:	maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II) Untergeschoss und Erdgeschoss Das 2. Vollgeschoss ist im Erdgeschoss angeordnet.
<u>WA01 Parzellen 4-5:</u> Bauweise:	maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II) Erdgeschoss und Obergeschoss Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss angeordnet.
<u>WA02 Wohnheim:</u> Bauweise:	maximal 3 Vollgeschosse zulässig (III) Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss
<u>WA02 Förderstätte:</u> Bauweise:	maximal 2 Vollgeschosse zulässig (II) Erdgeschoss, 1. Obergeschoss

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

WA01 Parzellen 1-3:  
Hauptgebäude: 5,50m



**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Nebengebäude: 3,00m

WA01 Parzellen 4-5:

Hauptgebäude: 7,00m

Nebengebäude: 3,00m

Nebengebäude: Abweichend zur BayBO bezieht sich die Gebäudehöhe hier nicht auf das Urgelände.

Eine Grenzbebauung ist in den Parzellen 1-5 zulässig.

Definition:

Parzellen 1-5: Die Wandhöhe wird gemessen ab FFOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

WA02:

Für die Gebäudehöhen werden Firsthöhen und Traufhöhen, jeweils als Höchstmaße, festgesetzt. Die Firsthöhen gelten für die zugelassenen Pultdächer, die Traufhöhen für die Flachdächer.

Wohnheim: maximale Firsthöhe: 437,98 m ü. NN  
maximale Traufhöhe: 437,00 m ü. NN

Förderstätte: maximale Firsthöhe: 437,37 m ü. NN  
maximale Traufhöhe: 435,51 m ü. NN

Firsthöhe: die maximal zulässige Firsthöhe für Pultdächer wird beschränkt auf die oben angegebenen maximalen Höhen ü. NN.

Traufhöhe: die maximal zulässige Traufhöhe für Flachdächer wird beschränkt auf die oben angegebenen maximalen Höhen ü. NN.

Diese Höhenangaben sind ebenfalls im Plan vermerkt.

**1.2.4 Höhenlage baulicher Anlagen**

WA01:

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist vom Niveau der Erschließungsstraße abhängig, Bezugspunkt mittig der Parzellen gemäß Planzeichnung, und entspricht jeweils folgenden Höhen:

Parzelle	Bezugspunkt Erschließungsstraße in m ü. NN (gem. Planzeichnung)	Max. zulässige Wandhöhe in m	Max. zulässige Wandhöhe in m ü. NN
Parzelle 1	430,12 m ü. NN	5,50 m	435,62 m ü. NN
Parzelle 2	430,38 m ü. NN	5,50 m	435,88 m ü. NN



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Parzelle 3	430,22 m ü. NN	5,50 m	435,72 m ü. NN
Parzelle 4	429,56 m ü. NN	7,00 m	436,56 m ü. NN
Parzelle 5	429,13 m ü. NN	7,00 m	436,13 m ü. NN

### WA02:

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist vom Niveau des Urgeländes abhängig. Angaben dazu sind im Plan vermerkt.

## 2 BAUWEISE, BAUGRENZEN

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist keine Bauweise festgesetzt, diese ist durch Baugrenzen definiert.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gem. der BayBO einzuhalten.

## 3 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

### 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA01)

#### 3.1.1 Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen, Dachneigung

##### Dachformen:

Zulässig sind: Sattel-, Walm- und Flachdach.

##### Dachgauben:

Sind nicht zulässig.

##### Dachdeckungen:

Zulässige Materialien zur Dacheindeckung:

- Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot und braun;
- Dachbegrünung.

##### Dachneigungen:

- Satteldach: 20°-30°,
- Walmdach 20°-30°,
- Flachdach: 2°-5°.

##### Firstrichtungen:

Keine Festsetzungen.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

### 3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA02)

#### 3.2.1 Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen, Dachneigung

##### Dachform:

Zulässig sind: Pult- und Flachdach.

##### Dachgauben:

Sind unzulässig.

##### Dachdeckungen:

Zulässige Materialien zur Dacheindeckung:

- Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot und braun;
- Bitumendachbahn grün beschiefert;
- Beschichtete Blecheindeckungen aus Titanzink und Aluminium;
- Dachbegrünung.

Nicht zulässige Materialien:

Unbeschichtete Dachmaterialien aus Zink, Kupfer oder Blei sind aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

##### Dachneigungen:

- Pultdach: 3°-12°,
- Flachdach: 2°-5°.

##### Firstrichtung:

Keine Festsetzungen.

### 3.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Sie müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden. Eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung ist unzulässig.

### 3.4 Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben. Zulässige Fassadenverkleidung: Holz und Putz.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

### 4 NEBENANLAGEN

**4.1** Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen innerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4.2** Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Es ist auf eine wasser-durchlässige Ausführung (wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.

#### **4.3 Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden**

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden müssen den Vorgaben wie unter Punkt 3.1.1 entsprechen. Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen müssen jedoch nicht konform mit der Dachgestaltung der Hauptgebäude sein. Bei Eindeckungen mit Dachziegeln ist die Farbwahl der des Hauptgebäudes anzupassen.

Garagen und Nebengebäude mit gemeinsamen Grenzanbau sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform – durchgehender First- und Dachneigung-, und Materialverwendung auszubilden.

#### **4.4 Innerhalb WA01**

Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück eine Aufstellfläche von mind. 5,0m Tiefe anzulegen, die zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.

### 5 EINFRIEDUNGEN

**5.1** Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen sind offen mit einer Höhe von max. 1,20m herzustellen.

Nicht zulässig sind:

- Das Grundstück umlaufend geschlossenen Mauern, Gabionen, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung;
- Thujenhecken;
- Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum.

#### **5.2 Innerhalb WA01**

Bei Hinterpflanzungen durch Gehölze sind zwischen den Parzellen auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hinausragen.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

### 6 GELÄNDEMPELLIERUNGEN, ABGRABUNGEN

#### WA01:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, gegenüber dem Urgelände, mit einer Maximalneigung von 1:1,5, zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist das Urgelände zu belassen. Hier sind weder Aufschüttungen, noch Abgrabungen, zulässig.

#### WA02:

Aufschüttungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 2,00m, Abgrabungen bis zu einer Maximalhöhe von 4,50m zulässig. Die Maximalneigung von 1:1,5 darf nicht überschritten werden. An den Grundstücksgrenzen ist das Urgelände zu belassen. Hier sind weder Aufschüttungen, noch Abgrabungen, zulässig.

### 7 FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Versiegelung von nicht überbauter Fläche ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.

### 8 GRÜNORDNUNG

#### 8.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1a, § 9 und § 200a BauGB.

#### 8.2 Private Grünflächen innerhalb WA01

Zur Eingrünung der Privatgrundstücke sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.

#### Pflanzliste:

##### **Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Tilia cordata - Winterlinde

Mindestpflanzqualität: H 2xv, mB, 100-150, autochthoner Herkunft

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Corylus avellana - Hasel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Mindestpflanzqualität: Hei 2xv, oB, 100-150 cm, autochthoner Herkunft.

### Halb- und Hochstamm-Obstbäume (nach Belieben)

In Sorten (Kleinbaum), Birne (mittelgroßer Baum), Zwetschge (Kleinbaum), Nuss (Großbaum), Kirsche in Sorten (klein bis mittelgroße Bäume) etc.

**Es sind ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden.**

Mindestpflanzqualität: H 2xv, oB, 100-150 cm, autochthoner Herkunft.

Im WA01 sind mindestens 10% der Baugrundstücksfläche als Pflanzflächen auszubilden und mit Gehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen:

### Heister und Sträucher, autochthoner Herkunft:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Cornus mas - Kornelkirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss (Großstrauch)  
Crataegus monogyna - Weißdorn (keine Zierformen; Großstrauch)  
Eunonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)  
Prunus spinosa - Schlehe (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hunds-Rose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)  
Rosa pendulina - Alpen-Heckenrose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)  
Salix aurita - Öhrchen-Weide (Normalstrauch)  
Salix caprea - Salweide (wertvolle Bienenweide; Großstrauch und auch Kleinbaum)  
Salix purpurea - Purpur-Weide  
Sambucus nigra - Holunder



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv,oB, 60-100cm oder

Mindestpflanzqualität: Hei, 2xv,oB, 60-100cm

### 8.3 Private Grünflächen innerhalb WA02

Zur Eingrünung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Das WA02 ist an allen Übergängen (Norden, Osten, Süden, Westen) durch Pflanzungen der unten genannten Gehölze, in Form einer lockeren, freiwachsenden Hecke, zu begrünen.

#### Pflanzliste:

##### **Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Tilia Cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: H 2xv, mB, 100-150, autochthoner Herkunft

##### **Heister und Sträucher, autochthoner Herkunft:**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss (Großstrauch)
Crataegus monogyna	-	Weißdorn (keine Zierformen; Großstrauch)
Eunonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)
Prunus spinosa	-	Schlehe (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hunds-Rose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)
Rosa pendulina	-	Alpen-Heckenrose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide (Normalstrauch)
Salix caprea	-	Salweide (wertvolle Bienenweide; Großstrauch und auch Kleinbaum)
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Mindestpflanzqualität: Str, 2xv,oB, 60-100cm oder

Mindestpflanzqualität: Hei, 2xv,oB, 60-100cm

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.

### Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Mindestpflanzqualität: H 2xv, mB, 100-150, autochthoner Herkunft

#### **Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Mindestpflanzqualität: Hei 2xv, oB, 100-150 cm, autochthoner Herkunft.

#### **Halb- und Hochstamm-Obstbäume (nach Belieben)**

In Sorten (Kleinbaum), Birne (mittelgroßer Baum), Zwetschge (Kleinbaum), Nuss (Großbaum), Kirsche in Sorten (klein bis mittelgroße Bäume) etc.

**Es sind ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden.**

Mindestpflanzqualität: H 2xv, oB, 100-150 cm, autochthoner Herkunft.

Die Grundstücksbepflanzung ist bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

### **8.4 Zu Pflanzungen allgemein**

Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.



## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

### **8.5 Zeitliche Vorgaben**

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden. D.h., dass die privaten Grünflächen (Eingrünung, Freiflächengestaltung) bis spätestens auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode fertigzustellen sind.

## **9 ARTENSCHUTZ**

Die Ausbildung von Einfriedungen ist nur als sockellose Zäune oder Hecken, zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere, zugelassen.

Gehölzfällungen innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind unzulässig.

## **10 VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN**

Innerhalb des WA01, an der südlichen Grundstücksgrenze, ist ein 3,5m breiter Streifen, aufgrund geplanter Leitungsverläufe, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser ist ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet und festgesetzt.