



**Markt Arnstorf**

**Bebauungsplan  
„Im Feld III“**

**Änderung mit Deckblatt Nr. 1  
Festsetzungen**

*Verfahrensstand*

Satzungsversion

*Planungsträger*

Markt Arnstorf  
Marktplatz 8  
94424 Arnstorf

*Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

*Stand*

26.11.2020  
zuletzt geändert:  
21.01.2021

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Arnstorf hat in der Sitzung vom 19.10.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Im Feld III“ mit Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren geändert werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Arnstorf hat in der Sitzung vom 26.11.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Im Feld III“ mit Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren geändert werden soll und die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung gebilligt.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung wurde in der Fassung vom 26.11.2020 mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligung der Behörden

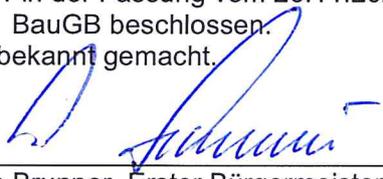
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Arnstorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.01.2020 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 26.11.2020, zuletzt geändert am 21.01.2021, gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Dies wurde am 27. JAN. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Arnstorf, den 27. JAN. 2021



  
Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Arnstorf, den 27. JAN. 2021



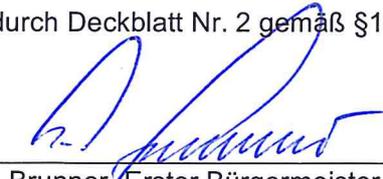
  
Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

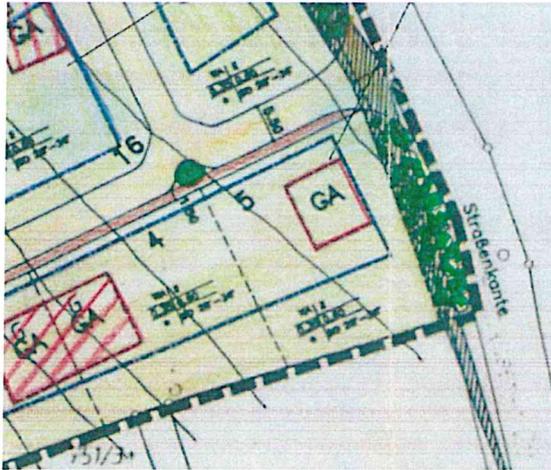
Arnstorf, den 27. JAN. 2021



  
Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

## Auszug aus dem rechtskräftiger Bebauungsplan

in der rechtskräftigen Fassung vom 08.12.1994



M 1 : 1.000

## **Präambel**

Der Markt Arnstorf erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als

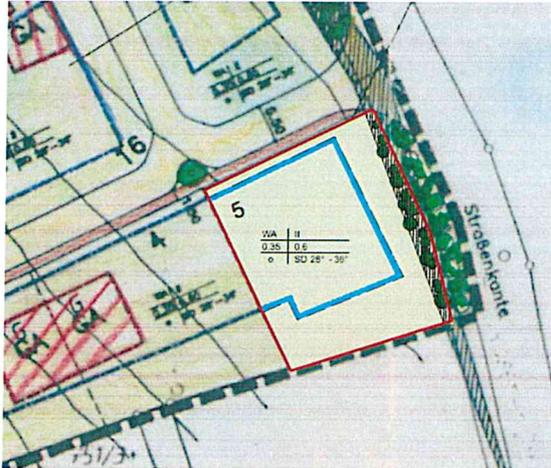
## **Satzung**

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise

## A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegende Flurstück.



M 1 : 1.000



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Folgende Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Feld III“ in der Fassung vom 08.12.1994 werden durch das Deckblatt Nr. 1 geändert:

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen Parzelle 5

**Änderung durch 1. Deckblatt:**

**Verschiebung der südlichen Baugrenze auf einer Länge von 16,2 m um 2,9 m nach Süden**

## B Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Feld III“ in der Fassung vom 08.12.1994 werden durch das Deckblatt Nr. 1 geändert bzw. ergänzt:

8. Wohnungsanzahl (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

*Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:*

Pro Einzelhausparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhausparzelle ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**Änderung durch 1. Deckblatt:**

Pro Einzelhausparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhausparzelle ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**Für Parzelle 5 sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.**

11. Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

*Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:*

keine Festsetzung

**Änderung durch 1. Deckblatt:**

**Bei Parzelle 5 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.**

Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

## C Hinweise

Folgender Hinweis wird mit der **Änderung durch 1. Deckblatt** ergänzt:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**



**Markt Arnstorf**

**Bebauungsplan  
„Im Feld III“**

**Änderung mit Deckblatt Nr. 1  
Begründung**

*Verfahrensstand*

Satzungsversion

*Planungsträger*

Markt Arnstorf  
Marktplatz 8  
94424 Arnstorf

*Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

*Stand*

26.11.2020  
zuletzt geändert:  
21.01.2021

### **Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Der Bebauungsplan „Im Feld III “ wurde am 25.10.1994 als Satzung beschlossen und am 18.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Veranlassung, Begründung der Änderung**

Mit der Bebauungsplanänderung soll auf der letzten, bislang nicht bebauten Parzelle 5 eine Mehrfamilienhausbebauung mit vier Wohneinheiten ermöglicht werden. Im Vergleich zur rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans kann damit eine höhere Anzahl von Wohnungen generiert werden. Damit wird auf die lokal hohe Nachfrage nach Wohnraum reagiert sowie eine effizientere Flächenverwertung ermöglicht.

Im Hinblick auf eine ausreichende Wohnfläche der vier Einheiten ist eine maßvolle Vergrößerung des Baufensters nach Süden erforderlich.

Aufgrund zunehmender Motorisierung von Haushalten im ländlichen Raum ist ergänzend die Festsetzung von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf Privatgrund erforderlich, um den öffentlichen Straßenraum funktionsfähig zu halten.

Der Siedlungscharakter wird durch die Änderungen nicht verändert; der Nachbarschutz wird ausreichend gewährleistet.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht tangiert. Die Änderung erfolgt dementsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund möglicher Konflikte mit denkmalrechtlichen Belangen (Bodendenkmal in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs) wurde ein ergänzender Hinweis zur Erfordernis der Erlangung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Deckblatt aufgenommen. Die entsprechenden Belange sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.