



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Strasse" 2. Änderung Marktgemeinde Arnstorf als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 9 Abs. 3, Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO). Teilbereiche sind als Mischgebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO)
Maßgebend sind die im Nutzungskreuz angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschollflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

In begründeten Einzelfällen können im GE Überschreitungen bis zu einer GRZ 0,85 zugelassen werden.

1.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.3.1 DACHFORM geneigte Dächer (Sattel-, Putz-, Waln-, Flachdach)
- 1.3.2 BAUWEISE besondere Bauweise und offene Bauweise (siehe Nutzungsschablone)
- 1.3.3 TRAUENWANDH. GE max. 12 m
MI III max. 10,50 m
MI II max. 8 m
gemessen ab best. Gelände
- 1.3.4 FIRSHÖHE GE max. 14 m
MI III max. 12 m
MI II max. 10 m
gemessen ab best. Gelände
- 1.3.5 Bestehende Gebäude zum Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung 2022 haben Bestandsschutz und dürfen in Lage und Form (Wandhöhe/ Firshöhe) im Falle eines Abrisses wieder neu errichtet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.3.1 b, o besondere Bauweise, offene Bauweise
- 2.3.2 Baugrenze
- 2.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.4.0 VERKEHRSFÄCHEN, ÖFFENTLICHE FÄCHEN

- 2.4.1 Straßenverkehrsflächen und Gehwege
- 2.4.2 Öffentlicher Fußweg
- 2.4.3 andere Oberflächenbefestigung (siehe Punkt 3.1.0 Wege und Plätze)
- 2.4.4 vorgeschlagene Grundstücksabteilung
- 2.4.5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
- 2.4.6 Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.7 Öffentliches Straßenbegrün., öffentliche Grünflächen
- 2.4.8 Private Grünflächen

2.5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.5.2 Traflo mit 20 KV-Lsg der Bayerwerk K + Kabel (bestehend)

2.6.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 2.6.1 Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- 2.6.2 bestehendes Gebäude
- 2.6.3 Flurstücknummern
- 2.6.4 Böschung mit Ober- und Unterkante

2.7.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, SOWIE LEITUNGEN

- 2.7.1 bestehende / geplante Versorgungsanlagen
- 2.7.2 bestehende / geplante Abwasserleitungen

Lageplan M 1:1000

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

3.1.0 WEGE UND PLÄTZE

Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrenen Wege und Plätze kann alternativ zu bitumenbeton Befestigung mit:
a) Natursteinpflaster
b) Betonsteinpflaster
c) wassergebundener Decke (Raset) hergestellt werden.

3.2.0 EINFRIEDUNGEN

Im Gewerbegebiet können zur Einfriedung der Betriebe Drahtzäune, Stabmattenzäune, Holzzäune bis max. 2,50 m Höhe errichtet werden.
Entlang der Kreisstraße PAN 37 sowie an der süd- und südwestl. Baugebietsgrenze sind Zäune nur mit Heckenpflanzung zulässig.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.1.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

4.1.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.1.2 und 4.1.3 anzulegen und zu unterhalten.
Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 41 Abs. 3 BauGB im Sinne § 30 BauGB, sowie Art. 7 BayGO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten.

4.1.2 BÄUME, PFLANZLISTE

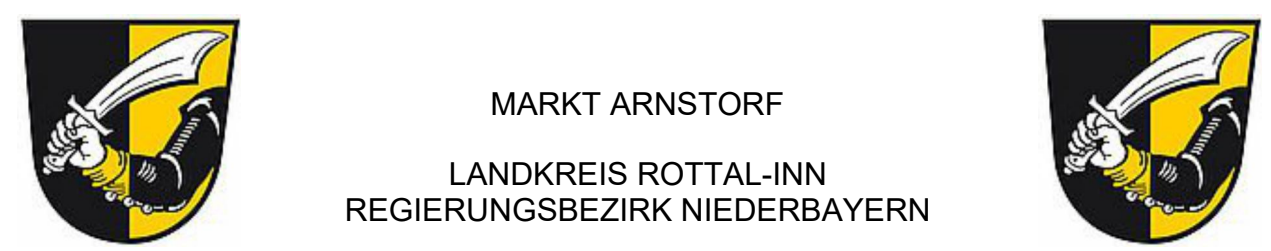
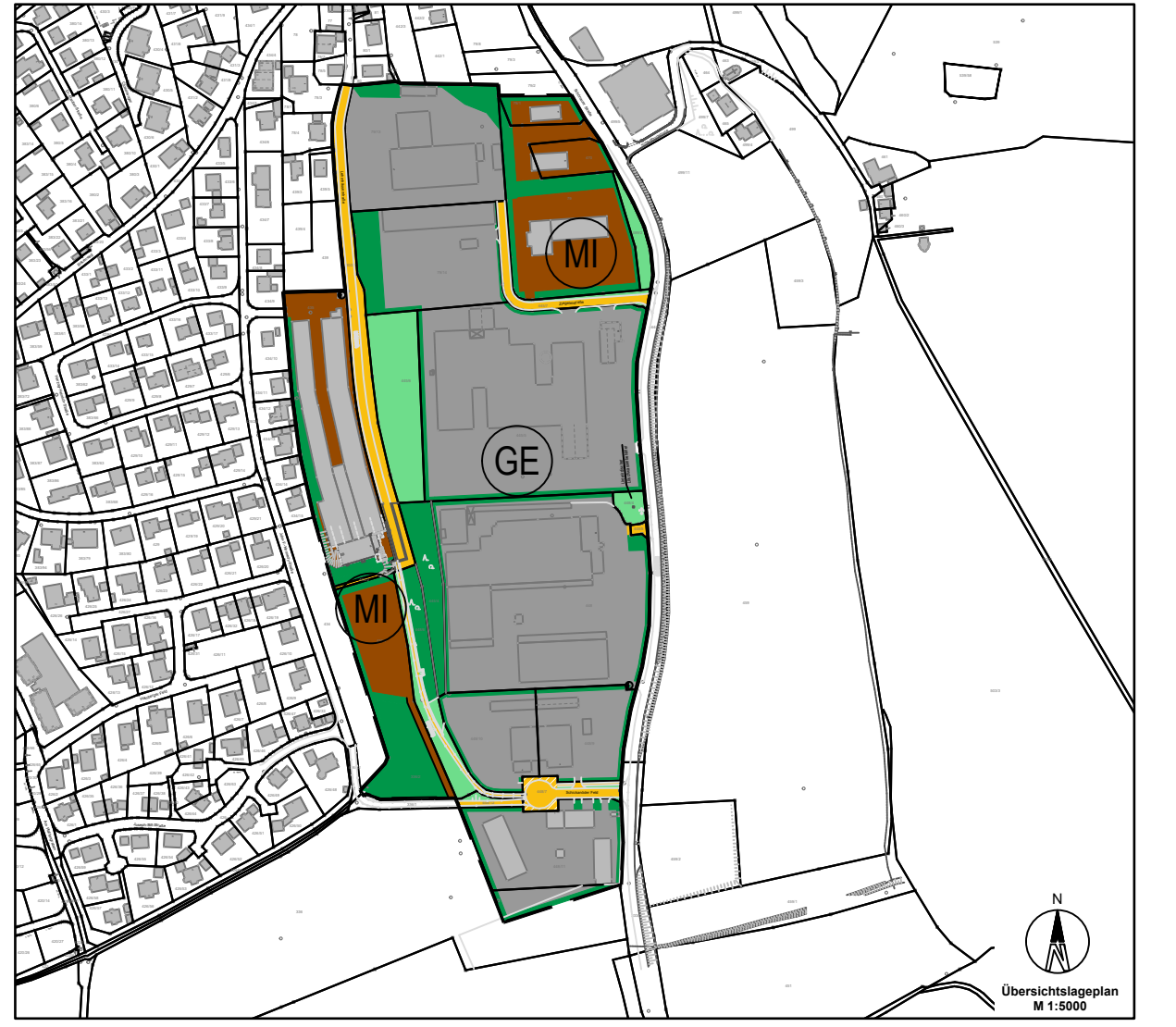
- Als Alleebaum, Straßenbegleitgehölz oder Einzelgehölz in öffentlichen sowie privaten Grundstücken sind zu verwenden:
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Tilia cordata | Wendeltanne |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Weißbuche |
| Quercus robur | Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Betula pendula | Birke |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Populus nigra | Schwarzpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
- Die Bäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 300-350 cm, Mindeststammumfang 14-16 cm gepflanzt werden.

4.1.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

- Als Unterpflanzung zu Bäumen, Hinterpflanzung seitlicher Zäune, als Heckenpflanzungen geeignet.
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Rosa pendulina | Bergrose |
| Rosa rugosa | Buschrose - niedrig |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Salk purpurea "Nana" | Purpurnelke |
| Ribes alpinum | Alpenveilchenbeere |
| Prunus spinosa | Schlehoborn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Euonymus europaeus | Pflaumenkirschen |
- Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm gepflanzt werden.

4.1.4 PFLANZVORSCHLAG

- Baum- und Strauchpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.1.2 Bäume)
- Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzliste (siehe Punkt 4.1.3 Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET SCHÖNAUER STRASSE"; 2. ÄNDERUNG

94424 ARNSTORF
Flur Nr. 79, 79/1, 79/13, 79/14, 2302/1 Teilfläche, 418/2 Teilfläche, 435, 435/1, 435/2, 445/4, 445/5, 445/6, 445/7, 448, 448/4, 448/5, 448/6, 448/7, 448/8, 448/10, 448/11, 448/12, 470, 489/2 (Gemarkung Arnstorf), 316/1 Teilfläche, 336/2 Teilfläche, 336 Teilfläche (Gemarkung Hainberg)

VORHABENSTRÄGER: **MARKT ARNSTORF**
Marktplatz 8, 94424 Arnstorf

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung vom
Bekanntmachung mit Schreiben vom
Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Äußerungen
Satzungsbeschluss
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Wirksamkeit des Bebauungsplanes

Anstorf, den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)