



Lageplan M 1:1000

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Das Bauplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Strasse"; 2. Änderung Marktgemeinde Arnstorf als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 8 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 BauNVO und § 16 und 17 BauNVO)
 Maßgebend sind die im Nutzungskreuz angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugesetz	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl 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 VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN
 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 Straßenbegrenzung, 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 Wasserversorgungsanlagen
 2.7.2 bestehende / geplante Abwasserleitungen

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

3.1.0 WEGE UND PLÄTZE
 Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrenen Wege und Plätze kann alternativ zu blumenrotem 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, Holzpläne 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.

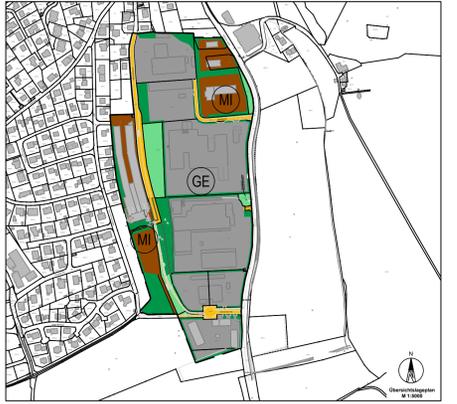
Rosa pendulina	Bergrose
Rosa rugosa	Buschrose - niedrig
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Saxifraga purpurea "Nana"	Purpurnelke
Ribes alpinum	Alpenveilchenbeere
Prunus spinosa	Schlehoborn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pflaumenkirsche

 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.

 Bestand Planung



**BEBAUUNGSPLAN
 "GEWERBEGEBIET SCHÖNAUER STRASSE"; 2. ÄNDERUNG**

94424 ARNSTORF
 Flur Nr. 79, 79/1, 79/13, 79/14, 230/27 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
Behördenbeteiligung mit Schreiben vom
Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Äußerungen
Satzungsbeschluss
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Wirksamkeit des Bebauungsplanes

Anstorf, den

..... Erster Bürgermeister

(Siegel)

Änderung	Datum	Fassung vom 07.02.2022 zuletzt geändert am

PLANUNG **B** **AK** **MM** **DI** **ING. (FH)**
 ZIMMERER & PARTNER
 94424 ARNSTORF
 Tel. 09401 9010-11
 Fax 09401 9010-10
 Email: wagner@zimmerer-partner.de