

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
1.3.2. Die Wandhöhe ist das Höchstmaß, ab OK geplantem Gelände.

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. (Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig)
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). Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- 3.1. Gebäude
3.1.1. Dachform MI 1 Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
MI 2 Sattel- und Pultdächer zulässig.
3.1.2. Dachneigung MI 1 0 - 10°
MI 2 15 - 35°

- 3.1.3. Dachdeckung MI 1 Als Dachdeckung sind Alu- oder Zinkdeckung, sowie begrünte, beklebte Folien-/Flachdächer (auch Bitumen-dachbahnen) in Grautönen, zulässig.
MI 2 Als Dachdeckung ist Ziegel- oder Pfannendeckung in Rottönen, zulässig.
3.1.4. An den nach Norden und Osten gerichteten Fassadenseiten sind Tore unzulässig.
4. GRÜNNORDNUNG
4.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten und Mindestpflanzgrößen
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung/Bezugsfähigkeit der Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Nachpflanzungen haben der Pflanzqualität der entfernten Pflanzung zu entsprechen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss) dauerhaft zu sichern. Bei Einhaltung in der Anzahl, sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Grünflächen, wird die Verwendung der unter Punkt 4.2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,25 m²
Pflanzqualitäten:
Bäume II. Ordnung Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
Sträucher Zxv., mind. 60 - 100 cm

- 4.2. Zu verwendende Gehölze
4.2.1. Auswahlliste Bäume II. Ordnung
Acer campestre Feld-Ahorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur I.A.U.S. Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata I.A.U.S. Winter-Linde
4.2.2. Auswahlliste Sträucher
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartfriezel
Corylus avellana Haselnuß
Ligustrum vulgare Gew. Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Voller Schneeball
Viburnum opulus Gew. Schneeball

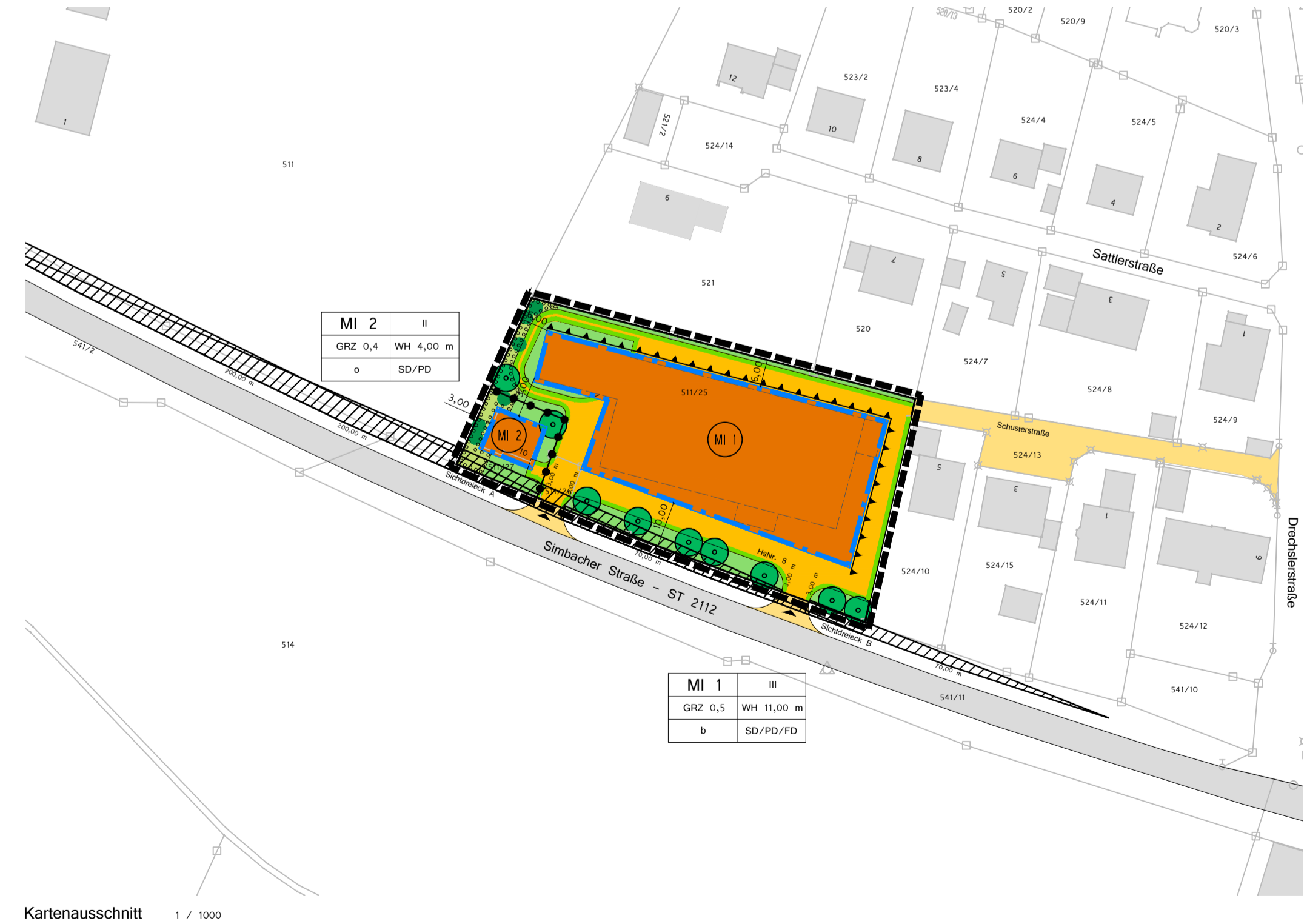
- 4.3. Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände, nach den entsprechenden Richtlinien, sind einzuhalten. Als Pflanzung, im Bereich von bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen, sind nur flachwurzellige Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzellige Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
4.4. Grenzabstände
4.4.1. Die Grenzabstände der Pflanzungen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
Zu Nachbargrundstücken 2,00 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,00 m Wuchshöhe.
0,50 m bei Sträucher, bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,00 m.
Es gelten zudem die Vorgaben des AGBGB.
4.5. Beläge
4.5.1. Die untergeordneten Verkehrsflächen, wie z.B. Fußwege und Parkplätze, sind versickerungsfähig mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Mineralbeton zu gestalten (soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft, dem nicht entgegenstehen). Unverschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, sind vorrangig über die belebte Oberzone zu versickern (DWA Merkblätter).
4.6. Ausgleichsfläche
4.6.1. Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung, in das beschleunigte Verfahren, deshalb hier nicht notwendig.

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
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehören auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmassnahmen durchzuführen. Der Schutzzonebereich für Kabel, beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m links und rechts zur Trassenachse. Das "Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerordnung 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. 2, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.5. Grundflächenzahl, als Höchstmaß MI 1 GRZ 0,5
MI 2 GRZ 0,4
2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II
2.8. Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß MI 1 Wandhöhe 11,00 m
MI 2 Wandhöhe 4,00 m
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.3. b Besondere Bauweise, nur innerhalb MI 1
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
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 (Siedlungsstraße)
6.1.4. öffentlich, im Bestand (Staatsstraße)
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
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: Ortsrandeingrünung
9.2. Zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher
9.2.1. Laubbaum II. Ordnung, Artenauswahl gemäß Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Punkt 3.2.1.). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5,00 m, unter Einhaltung der Anzahl, ist erlaubt
9.2.2. Sträucher, Artenauswahl gemäß Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Punkt 3.2.2.). Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.
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: Ortsrandeingrünung)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.2. Nutzungsschablone
1 2
3 4
5 6
1 = Gebiet
2 = max. Zahl der Vollgeschosse
3 = Grundflächenzahl
4 = Wandhöhe
5 = Bauweise
6 = Dachform
15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen
Hier: an diesen Gebäudeseiten sind Tore unzulässig.
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 in 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.

- 1. Der Marktrat von Arnstorf, hat in der Sitzung vom 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Marktrats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Arnstorf, den ...
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Die Regierung / Das Landratsamt ... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)
Arnstorf, den ...
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister (Siegel)
9. 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Arnstorf, den ...
gez. Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister (Siegel)

Anmerkungen:
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 erfüllt, 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

Der Marktrat von Arnstorf erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), sowie Art. 81 Bayer. Baurechtsgesetz -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH-Vf. 14-VII-14/Vf. 3-VIII-15, Vf. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans "MI Simbacher Straße".

Arnstorf, den 29. Juni 2018
Alfons Sittinger, 1. Bürgermeister

Deckblatt
ARCHITEKTURBÜRO KONRAD STADLER
DIPL.ING.(FH) ARCHITEKT
Eichendorfer Straße 10
84326 Arnstorf
Tel: 08723 - 97 81 97
Fax: 08723 - 97 81 98
Email: architek.stadler@t-online.de
Grünordnung
RAINER WOLF
DIPL.ING.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Eichendorfer Straße 3
84326 Falkenberg
Tel: 08735 - 93 999 93
Email: arc-wolf@t-online.de

