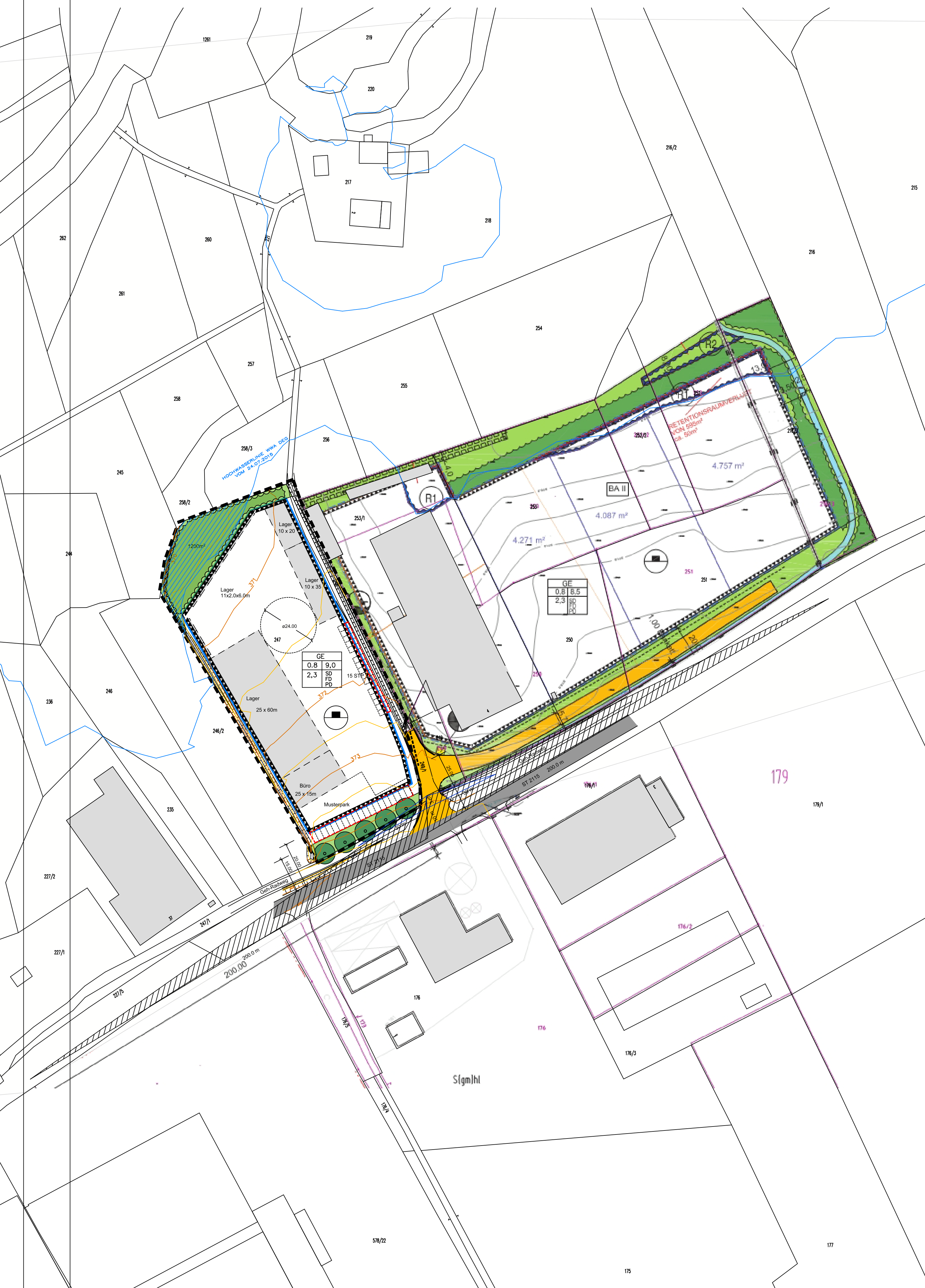
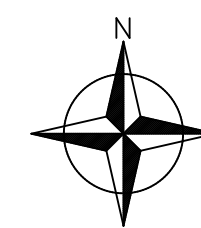


Plan



Planliche und textliche Festsetzungen

Nummerierung gemäß Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|-----|
| GF | 9,0 |
| 0,8 | 2,3 |
| SD | PD |
| FD | |

- Baugebiet: GE nach § 8 BauNVO
- GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl 0,8
- Traufhöhe: max. zulässige Traufhöhe 9,0 m gemessen nicht über Urgelände sondern ab 372,00 m NN
- GFZ: max. zulässige Geschossflächenzahl 2,3
- Dachformen: zulässige Dachformen
- SD Satteldach DN
- PD Pulldach DN
- FD Flachdach

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage

- 3.1 Baugrenze mit den nach §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen.
- 3.2 Flächen für nicht überdachte Stellplätze nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Zufahrten zum Grundstück sind nur entlang der Zufahrtlinie zulässig. Dabei sind pro Grundstück max. 1 Zufahrt/ Ausfahrt für LKW und 1 Zufahrt für PKW zulässig. Die Breite der Zufahrt für LKW darf max. eine Breite von 7,50 m, die für PKW max. 4,50 m breit sein.
- 4.2 Mit Geh- Fahrt- und Leitungsrecht belastete Fläche

Planliche und textliche Festsetzungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

- Staatstraße ST 2115
- Hochbauten dürfen nur in einem Abstand von 20 m ab Fahrbahnrand errichtet werden
- Für Park- Stell- und Lagerflächen ist ein Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der ST 2115 einzuhalten.
- Der lichte Abstand einer Zufahrt zum Fahrbahnrand der ST 2115 muß 25 m betragen.

- 5.1 Sichtdreieck an der Einmündung der Erschließungsstraße mit 10/200 m
- Sichtdreieck auf den bevorrechtigten Geh- und Radweg mit 3 / 30 m ab nördlichen Fahrbahnrand zur Achse des Geh- und Radweges

Planliche Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummer, z.B. 530
- Höhenlinien in 0,5m Abstand
- Derzeit bestehende Hochwasserlinie HQ 100 nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes
- Bereich unterhalb HQ 100 im Planungsgebiet
- bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Form der Baukörper

Planliche und textliche Festsetzungen

9. Öffentliche und private Grünfläche

- 9.1 Private Grünflächen
- private Grünfläche; Zweckbestimmung: Eingrünung
- Die Fläche ist als artenreiche, extensiv zu pflegende Frischwiese anzulegen (zweimalige Mahd pro Jahr, keine Düngung). Sie darf nicht in die Einfriedung des Gewerbegrundstücks integriert werden.

9.2 Pflanzbindungen für private Grünflächen

- Gemäß Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume
1. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zu verwendende Art: Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16
- Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte sind möglich.
- Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
- Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- Die Bäume müssen aus Verkehrssicherungsgründen in einem lichten Mindestabstand von 8,50 m zur ST 2115 gepflanzt werden.

9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

- Die Fläche ist als standorttypischer Gehölzbestand in Orientierung an der potenziell natürlichen Vegetation (Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald) zu entwickeln.

Planliche und textliche Festsetzungen

- Folgende Arten sind mit den angegebenen Prozentanteilen zu verwenden:
- | | |
|---|-----|
| Stiel-Eiche (Quercus robur) | 25% |
| Winter-Linde (Tilia cordata) | 25% |
| Hain-Buche (Carpinus betulus) | 25% |
| Gem. Esche (Fraxinus excelsior) | 5% |
| Vogel-Kirsche (Prunus avium), süd-/südostexponierter Waldrand | 5% |
| Zitter-Pappel (Populus tremula) als Vorwaldart | 15% |

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, nur autochthone Herkunft

Pflanzverband: 1,50 x 1,50 m, Reihen auf Lücke versetzt

Am süd-/südostexponierten Waldrand ist eine einreihige Heckenpflanzung mit folgenden Arten in etwa gleichen Mengenverhältnissen zu pflanzen:

Hasel (Corylus avellana)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Gew. Liguster (Ligustrum vulgare)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Hunds-Rose (Rosa canina)

Zimt-Rose (Rosa majalis)

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher

Pflanzabstand: 2 m

Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen und durch angemessene Pflege (naturnahe Waldbewirtschaftung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) dauerhaft zu sichern. Die Pflanzung darf nicht in die Einfriedung des Gewerbegrundstücks integriert werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im 'Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen' herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125

Planliche und textliche Festsetzungen

10. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Die Teilfläche im Überschwemmungsgebiet der Kollbach darf nur bepflanzt werden, es dürfen dort:
- keine baulichen Anlagen errichtet werden
 - keine Veränderungen der Erdoberfläche vorgenommen werden
 - keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder aufgebracht werden
 - keine Gegenstände gelagert, die fortgeschwemmt werden können.
- Die kritischen Höhen der baulichen Anlagen im Baugebiet sind mindestens auf HW100 = 370,6 m NN zu legen. Ein Sicherheitszuschlag von 20 cm oder mehr wird empfohlen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des § 55 WHG zu beachten. Grundsätzlich soll bei Bauvorhaben gering bzw. nicht belastetes Niederschlagswasser versickert werden. Bei der weiteren Planung ist deshalb im Vorfeld die Sickerfähigkeit des Bodens zu untersuchen. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 bzw. A 117 sind zu beachten.

11. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- 11.1 Flächen für Aufschüttung
- Die Höhenlage der gekennzeichneten Flächen darf bis zu einer max. Höhe von 372,00m ü NN aufgefüllt werden. Böschungen sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 auszuführen.

12. Sonstige Planzeichen

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

textliche Hinweise

Hinweis zu Bebauung auf Fl.Nr. 247

- In dem neu zu errichtenden Gebäudebereich auf Fl.Nr. 247/0 dürfen Räume, die dem dauerndem Aufenthalt von Menschen dienen (Büro's, Aufenthaltsräume, etc.),
 - nur südlich und in einem Abstand von 30 m zum Wald geplant bzw. errichtet werden.
 - die geplanten Räume müssen durch Stahlbetondecken gegen Gefahren durch umfallende Bäume oder herabfallende Kronenteile besonders geschützt werden.

Vom Bauherrn ist in jedem Fall eine Haftungsausschlussklärung gegenüber dem Waldbesitzer auf Fl.Nr. 246/2 zu fordern und vor Baubeginn schriftlich vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einverständniserklärung des Eigentümers der Fl.Nr. 246/2 zur geplanten Baumaßnahme als nicht ausreichend angesehen wird.

Zudem ist eine Vereinbarung über die zukünftige Verkehrssicherungspflicht abzuschließen.

Hinweise zur Bepflanzung im Bereich von Versorgungstrassen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im 'Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen' herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB zur Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes
Bauleitplan: "Gewerbegebiet Sägmühl - 1. Änderung" mit eingearbeitetem Grünordnungsplan.

- Der Marktgemeinderat hat am 10.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 Baugesetzbuch).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 19.03.2018 bis 23.04.2018 gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt (§13a Abs.3 Baugesetzbuch).
 - Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis 23.04.2018 stattgefunden (§13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch). Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am 13.12.2018
 - Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Arnstorf hat mit Beschluss vom 13.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
 - Ausfertigung
- Arnstorf, den 11.02.2019

..... Siegel

1. Bürgermeister

6. Vermerk zur Rechtskraft

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 11.02.2019. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 Baugesetzbuch sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§10 Abs.3 Satz4 Baugesetzbuch).

Arnstorf, den 11.02.2019

..... Siegel

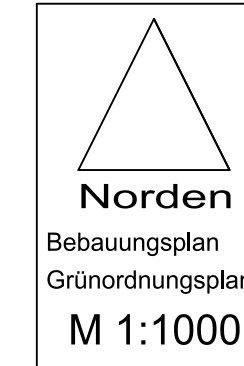
1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Sägmühl"

1. Änderung nach § 13a BauGB

Gemeinde: Markt Arnstorf
Landkreis: Rottal- Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern



ENTWURF VOM: 21. Dez. 2017
ZULETZT GEÄNDERT AM: 07. August 2018

Planung: Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.Ing.(FH) Architekt
Eichendorfer Str.10 94424 Arnstorf Tel. 08723 - 97 81 97 Fax. 97 81 98
e-mail: architekt.stadler@t-online.de

Planwerkstatt Karlstetter
Ringstraße 7 84163 Marklkofen Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Montag, 11. Februar 2019 8:39 Mo
beeb-plan-190206.s12
K:\CAD-Daten\CAD Spirit\spirit-17\17_16-Beb-Plan Saegmuehleingabel 06.02.2019 16:47

GEZEICHNET: Stadler/Bai