

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs. 1 BauGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
1.1.1. Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
1.1.1.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt im GE: GRZ 0,8
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: III - drei Vollgeschosse maximal.
1.3. Maximal zulässige Wandhöhe
1.3.1. Die zulässige Wandhöhe beträgt 8,50 m maximal.
1.3.2. Die Wandhöhe ist das Höchstmaß ab festgelegtem Höhenbezugspunkt, hier 379,80 m ü.NN. (an der südlichen Zufahrt).

2. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 2.1. Bauweise:
2.1.1. b - Besondere Bauweise, gemäß § 22 BauNVO. Es sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.
2.1.2. 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 Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.
3.1.2. Dachneigung 0 - 30°
3.1.3. Dachdeckung Als Dachdeckung sind Alu- oder Zinkdeckung, sowie begrünte, bekiesete Folien-/Flachdächer (auch Bitumendachbahnen) in Grautönen, zulässig.
3.2. Fassaden
3.2.1. Als Fassaden sind zulässig:
- glatter Sichtbeton und Mauerwerk;
- nichtspiegelnde Metalloberflächen;
- Metall- und Glaskonstruktionen;
Die Farbgebung ist auf die vorhandene Bebauung abzustimmen.

4. GRÜNORDNUNG

- 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 2xv., 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 Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata I.A.u.S. Winter-Linde
4.2.2. Auswahlliste Sträucher
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
4.2.3. Auswahlliste niedrig wachsender Sträucher, im Bereich der Baubeschränkungszone
Aronia melanocarpa Schwarze Apfelbeere
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum Rote und Weiße Johannisbeere
Ribes uva-crispa var. sativum Stachelbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Vaccinium corymbosum Kulturheidelbeere
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
4.3. Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Versorgungsleitungen (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 flachwurzeln Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln 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. Es gelten zudem die Vorgaben des AGBGB.
Zu Nachbargrundstücken 2,00 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,00 m Wuchshöhe, 0,50 m bei Sträuchern, bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,00 m.
4.5. Beläge
4.5.1. Die untergeordneten Verkehrsflächen, wie z.B. Fußwege und Parkplätze, sind versickerungsfähig mit Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Mineralbeton zu gestalten (soweit die geltenden Richtlinien der Wasserversorgung, dem nicht entgegenstehen).
4.6. Ausgleichsfläche
4.6.1. Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung, in das beschleunigte Verfahren, deshalb hier nicht notwendig.

ALLGEMEINE HINWEISE

A. BODENDECKMÄLER

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

Bayerwerk Netz GmbH Grundsätzlich darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

110-kV-Leitung Arnstorf - Marklkofen, Ltg. Nr. O39 Die Baubeschränkungszone zwischen Mast-Nr. 1 und Mast-Nr. 2 beträgt 17,00 m beiderseits der Leitungssache.

110-kV-Leitung Pfarkirchen - Arnstorf - Pleinting, Ltg. Nr. O49 Die Baubeschränkungszone zwischen Mast-Nr. 61 und Mast-Nr. 62 beträgt 22,00 m beiderseits der Leitungssache. Die Baubeschränkungszone zwischen Mast-Nr. 62 und Mast-Nr. 63 beträgt 20,00 m beiderseits der Leitungssache.

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.9 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiteseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiteseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erforderlichen Mindestabstände zu den Leiteseilen einzuhalten und zur Stellungnahme vorzulegen. In den endgültigen Bauplänen ist die 10,00 Ebene der Bodenplatte über NN anzugeben. Eine Bebaubarkeit mit einer Wandhöhe von 8,50 über 379,80 m ü. NN ist möglich. Der Kraneinsatz für die Errichtung des Parkhauses in besagter Höhe ist nicht möglich. Die Verlegung des Simbaches ist im Detail mit dem Bayerwerk abzusprechen um die Standsicherheit ihres Mastes nicht zu gefährden. Gegebenenfalls sind hier Schutzmaßnahmen zu treffen.

Niveauperänderungen Im Bereich der Leitungen darf ohne Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Gehölzpfanzung Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baubeschränkungen wird nicht zugestimmt. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitungen wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Unfallverhütung Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das entsprechende Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Kranarbeiten Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z.B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe und des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgereuten Lageplanes gesondert mit dem Bayerwerk abgestimmt werden.

0,4-kV-Anlagen Hingewiesen wird auf die bereits im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden können. Bäume und tiefwurzeln 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 im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Telekom Deutschland GmbH Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

D. SONSTIGE HINWEISE

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Pfarkirchen, teilt mit, dass die Zufahrt zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradius) sichergestellt werden soll.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV90)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 BauGB, §§1 - 11 BauNVO)
1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.5. Grundflächenzahl, als Höchstmaß GRZ 0,8
2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß III
2.8. Höhe der baulichen Anlagen, als Höchstmaß Wandhöhe 8,50 m über 379,80 m ü.NN.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.3. b Besondere Bauweise Es sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.
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
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1. Oberirdische Freileitung (110 kV), Stromversorgung mit Angabe der Baubeschränkungszone
8.2. Unterirdische Versorgungsleitung, Stromversorgung
9. GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1. Grünfläche, privat Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebietes
9.2. Grünfläche, öffentlich
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
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.2. Nutzungsschablone
16. BAUWERKE, GEBÄUDE
16.1. Bestehende Gebäude
17. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
17.1. 509/15 Flurstücksnummer
17.2. Bestehende Grundstücksgrenze
17.3. Gewässer (hier der "Simbach")
17.4. Höhenlinien, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NN
17.5. Maßangabe in Meter
17.6. Böschung

VERFAHRENSVERMERK

Die Aufstellung des Deckblattes soll gemäß dem § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen.

- 1. Der Marktrat von Arnstorf, hat in der Sitzung vom 09.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 28.08.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 28.08.2018 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Marktrats vom 03.04.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2018, zuletzt geändert am 22.10.2018, als Satzung beschlossen.

Arnstorf, den 17.04.2019
gez. Konrad Stadler, 2. Bürgermeister

Arnstorf, den 17.04.2019
gez. Konrad Stadler, 2. Bürgermeister

6. Vermerk zur Rechtskraft Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgt am 17.04.2019. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Arnstorf, den 17.04.2019
gez. Konrad Stadler, 2. Bürgermeister



MARKT ARNSTORF

Landkreis Rottal - Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

4. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE BAHNHOFSTRAßE BA 2" nach § 13a BauGB

Entwurf in der Fassung vom 14. März 2018
Zuletzt geändert am 22. Oktober 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. Bauordnung -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 der 4. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE BAHNHOFSTRAßE BA 2".

Arnstorf, den 14. März 2018

Alfons Sittiger, 1. Bürgermeister

Deckblatt
ARCHITEKTURBÜRO KONRAD STADLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
Eichendorfer Straße 10
94424 Arnstorf
Tel: 08723 - 97 81 97
Fax: 08723 - 97 81 98
Email: architek.stadler@t-online.de

Grünordnung
RAINER WOLF
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel: 08735 - 93 999 93
Email: arc-wolf@t-online.de

