

Markt Arnstorf



7. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuz – G’wanden“

94424 Arnstorf

Stand: 19.02.2019
zuletzt geändert am 07.05.2019

Inhaltsverzeichnis

- I - Festsetzungen durch Planzeichen
- II - Textliche Festsetzungen
- III - Begründung

Markt Arnstorf



7. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuz – G'wanden“

94424 Arnstorf

Stand: 19.02.2019

Teil I – Festsetzungen durch Planzeichen

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO


2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

IM MISCHGEBIET 1:

GRZ	Grundflächenzahl max. 0,6	§ 19 BauNVO
III+D	3 Vollgeschosse und ein zurückspringendes Dachgeschoss als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
WH	Wandhöhe max. 11,0 m ab festgelegten Gelände (FFB EG max. 383,65 müNN)	§ 16 BauNVO

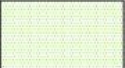

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

IM MISCHGEBIET 1:

o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
b	Besondere Bauweise Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind jedoch die Nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.	u. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO

8. GRÜNFLÄCHEN

IM MISCHGEBIET 1:

	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Ortsrandeingrünung und Baumallee



Neuanpflanzung von Laub- oder Obstbäumen/Hecken

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- SD Satteldach, 15 - 25° Dachneigung (bis zu einer max. Wandhöhe von 8,00 m ab festgelegten Gelände FFB EG max. 383,65 müNN)
- FND Flach geneigtes Dach, 5 - 15° Dachneigung (bis zu einer max. Wandhöhe von 8,00 m ab festgelegten Gelände FFB EG max. 383,65 müNN)
- FD Flachdächer (bis zu einer Wandhöhe von 11,00 m festgelegten Gelände FFB EG max. 383,65 müNN)



Umgrenzung für Flächen von Garagen und Stellplätzen



Höhenlinie alle 0,50 m



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungs- u. Grünordnungsplans



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietstyp	Vollgeschoss
GRZ	Wandhöhen
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

 Schallschutzlinie

Markt Arnstorf



7. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuz – G'wanden“

94424 Arnstorf

Stand: 19.02.2019

Teil II – Textliche Festsetzungen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Abweichend zu § 6 Abs. 2 BauNVO sind nur zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

IM MISCHGEBIET 1

Die zulässige Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **0,60** festgesetzt.

Bauanlagen, die vollständig unterirdisch angeordnet sind, sind aus der Berechnung der überdeckten Fläche des Grundstückes ausgenommen.

3. LÄRMSCHUTZ

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den straßenzugewandten Fassaden (Südwesten, Nordwesten, Nordosten) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Sonstige immissionsschutzfachliche Festsetzungen:

Liefervorgänge sind nur im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Kühlaggregate oder sonstige Einrichtungen sind entsprechend dem

Stand der Technik möglichst lärmarm auszuführen und der von diesen hervorgerufene Beurteilungspegel gemäß der technischen Anleitung zum

Schutz gegen Lärm (TA Lärm) darf während der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr am betroffenen Wohnhaus einen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nicht überschreiten.

7. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. An der Nord-West, (Straßenseite) sowie der Nord-Ost Seite sind Garagen / Carports auf voller Länge als Grenzbebauung zulässig. Diese sind bis zu einer Höhe von 3,50 m gemessen ab FFB des Erdgeschosses erlaubt.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 91 Nr. 1.1 und 1.2 BayBO)

- 1.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Sie müssen sich nach Form, Größe und Anzahl in die Dachflächen einfügen. Eine Gaube darf eine Breite von 1,75 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten darf ein Drittel der gesamten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Mindestabstand von der Giebelwand-Außenkante beträgt 1,50 m.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe $h/b = 1,60 \times 2,00$ m zulässig.

- 1.2 Dachdeckung:

Dachsteine ziegelrot oder granitfarben
Blecheindeckung in nicht spiegelnder Oberfläche
Flachdach

- 1.3 Wandhöhe:

Maximal 11,00 m im MI 1 gemessen von der maximalen Höhe FFB EG.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Markt Arnstorf



7. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuz – G'wanden“

94424 Arnstorf

Stand: 19.02.2019

Teil III – Begründung

Der Geltungsbereich bleibt identisch zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan.

Dieser ist aufgrund der Festsetzungen so konzipiert, dass kein zeitgemäßer Bau entstehen könnte. Eine Wandhöhe von talseits 6,00 bei dem vorliegenden geneigten Gelände und der einzigen Zufahrtmöglichkeit über den Parkplatz des bestehenden Netto Marktes würde nur noch eine Wandhöhe von ca. 4,00 m -4,50 m erlauben. Auch ist es nach Auskunft der Gemeinde nicht möglich, einen weiteren Lebensmittelbetrieb wie damals angedacht anzusiedeln.

Mit der angedachten Bebauungsplanänderung soll erreicht werden, dass eine Bebauung mit gemischter Nutzung entstehen kann. Der größte Teil der Bebauung soll dem Wohnen dienen, der restliche soll gewerblich genutzt werden. (Gesundheitswesen, Büroräume aller Art ...)
Aufgrund des Abstandes zur Nachbarbebauung ist mit keinen negativen Einflüssen für diese zu rechnen, was auch bereits von einem Schallschutzgutachter bestätigt wurde.
Die BPlan- Änderung entspricht den Vorgaben des Gesetzgebers (Abstufung von Gewerbe zum Wohnen) sowie den ausgegebenen Ziel, Wohnraum zu schaffen ohne eine übermäßige Versiegelung von Grünflächen.