Lageplan M 1:1000

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland 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. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO).
Maßgebend sind die im Nutzungsskeiul angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	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 (Satteln-, Pult-, Walm-, Flachdach)
1.3.2	BAUWEISE	besondere Bauweise und offene Bauweise (siehe Nutzungsschablonen)
1.3.3	TRAUFEN-/WANDH.	GE max. 12 m MI III max. 10,50 m MI II max. 8 m gemessen ab best. Gelände
1.3.4	FIRSTHÖHE	GE max. 14 m MI III max. 12 m MI II max. 10 m gemessen ab best. Gelände

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 ART, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.3.1	Gewerbegebiet
2.3.2	Mischgebiet
2.3.3	b, o besondere Bauweise, offene Bauweise
2.3.4	Baugrenze
2.3.5	Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN,

2.4.1	Straßenverkehrsflächen und Gehwege
2.4.2	Öffentlicher Fußwege
2.4.3	andere Oberflächenbefestigung (siehe Punkt 3.1.0 Wege und Plätze)
2.4.4	vorgeschlagene Grundstückstellung
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 Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen
2.4.8	Private Grünflächen
2.4.9	Bestehende Zufahrten

2.5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

2.5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2.5.2	geplante neue Grenze
2.5.3	aufzulösende Grenze
2.5.4	Trafo mit 20 KV-Ltg der Bayernwerk K = Kabel (bestehend)

2.6.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

2.6.1	Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen
2.6.2	bestehendes Gebäude
2.6.3	445/9 Flurstücksnummern
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 befahrbaren Wege und Plätze
kann alternativ zu bituminosen Befestigung mit

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundener Decke (Reset)

hergestellt werden.

3.2.0 EINFRIEDUNGEN

Im Gewerbegebiet können zur Einfriedung der Betriebe Drahtzäune, Stabmattenzäune,
Holzzäune bis max. 2,50 m Höhe errichtet werden.
Entlang der Kreisstraße PAN 37 sowie an der südl. und südwestl. Baugebietsgrenze
sind Zäune nur mit Hinterpflanzung 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. 2 BauGB im Sinne § 30 BauGB, sowie Art. 7 BayBO. Auf eine durch-
laufende und lückenlose 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	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche

Die Bäume sollen als Hochstämme, Mindestöhne 300-350 cm,
Mindeststammumfang 14-16 cm gepflanzt werden.

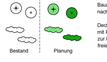
4.1.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung zu Bäumen, Hinterpflanzung seitlicher Zäune, als
Heckenpflanzungen geeignet.

Rosa pendulina	Bergrose
Rosa rugosa	Buschrose – riedrig
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Salix purpurea "Nana"	Purpurweide
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Prunus spinosa	Schlehdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lanicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm, gepflanzt werden.

4.1.4 PFLANZVORSCHLAG



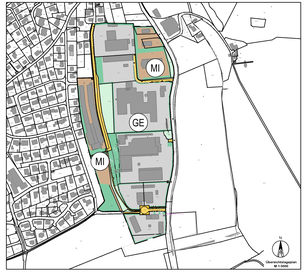
Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich
nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.1.2 Bäume)

Deckdrittbucher als freiwachsende Hecke in Verbindung
mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.1.3 Sträucher)
zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der
freien Landschaft.

HINWEISE

5.1.0 DENKMALPFLEGE

Bei einer Bebauung des Grundstückes FlStNr. 435/1, Gemarkung Arnstorf ist eine denkmalrechtliche
Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG einzuholen. Es wird empfohlen, die Fläche im nördlichen Bereich des
Grundstückes mit dem eingetragenen Bodendenkmal (D-2-7442-0062) bzw zu bepflanen, dass Dieses
unangetastet im Erdreich verbleiben können.



MARKT ARNSTORF

LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

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, 448/9, 448/10, 448/11, 448/12, 470, 485/2 (Gemarkung Arnstorf),
316/1 Teilfläche, 330/2 Teilfläche, 336 Teilfläche (Gemarkung Hänlbeg)

VORHABENSTRÄGER : MARKT ARNSTORF
Marktplatz 8, 94424 Arnstorf

Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktrat von Arnstorf hat in der Sitzung vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Marktrat von Arnstorf hat mit Beschluss vom ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" i.d.F. vom ..... gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

5. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Arnstorf, den .....

.....
Christoph Brunner, 1. Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schönauer Straße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung mit Begründung wird ab seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Arnstorf, den .....

.....
Christoph Brunner, 1. Bürgermeister

Fassung vom 07.02.2022
zuletzt geändert am .....

Änderung	Datum

PLANUNG

Bachmeier Max Dipl.-Ing. (FH)
Architektur
94327 Bimbach/Gg
Tel.0 99 62 / 910 941
Fax 0 99 62 / 910 942
E-mail: info@bachmeier-architektur.de