Gemeinde Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

1. Änderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
“WIMMER-G’WANDEN WEST“
Deckblatt 01
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF VOM 12. Juni 2024

ENDFASSUNG VOM

Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.-Ing.(FH) Architekt Eichendorfer Str 10 94424 Arnstorf
Tel. 08723/97 81 97 Fax. 08723/97 81 98
E-Mail: architekt.stadler@t-online.de
Mobil: 0171 / 741 24 96

Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Markt Arnstorf liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Arnstorf in der Region 13 – Landshut.

Karte Bayernatlas

Der Verfahrensbereich gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Pfarrkirchener Straße St 2112 und hier westlich der bestehenden Siedlung Wimmer-G‘wanden.
Die Zufahrt erfolgt von der Franz-Fechter-Straße, welche über die Straße Wimmer-G’wanden führt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WIMMER-G’WANDEN WEST" und umfasst die Flurstücke:
560, 560/14, 560/9, 539/13, 539/14, 539/11, 539/16, 560/12, 560/10 und von 562 eine Teilfläche.
Vier kleine Flurstücke werden dem Bebauungs- und Grünordnungsplan hinzugefügt:
539/37, 539/36, 539/35, 539/34.
Alle Flurstücke sind Gemarkung Arnstorf.

Fläche:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasste bisher ca. 22.484 m² und wird um 393 m² erweitert, insgesamt also nun ca. **22.877 m².**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Begründung:

Die Grundfläche ist 20 000 m² bis weniger 70.000 m².

Das Baugebiet ist von bestehender oder geplanter Bebauung eingegrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung.

Planungserfordernis

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA geplant.

Die Planung entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Arnstorf.

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Änderung der Parzellierung und der Straßenführung inkl. Schaffung eines Gehweges, damit eine Anbindung an das mittlerweile angrenzende Baugebiet im Süden sowie an das Grundstück nördlich erfolgen kann, auch unter Berücksichtigung der geänderten Baumkronengrenze. Weiterhin soll eine Flächenreserve für die Waldpflege geschaffen werden.

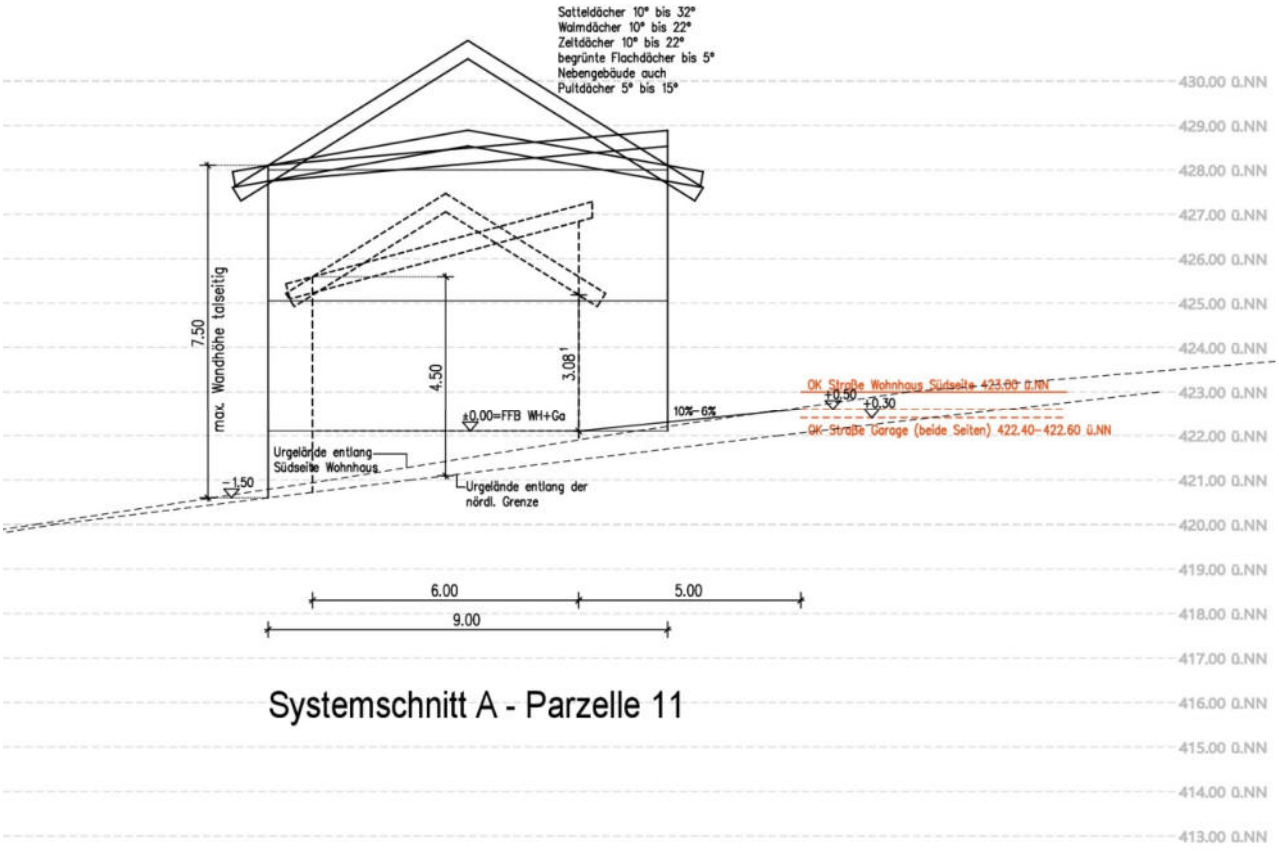
  Die zulässige Wandhöhe talseitig wird bei den Parzellen 10 - 14 und 21 von 6,50 m auf 7,50 m erhöht.

  Als Dachform werden jetzt auch Zeltdächer und begrünte Flachdächer zugelassen.
  Die Unterteilung in WA 1 und WA 2 entfällt – die GRZ von 0,35 ist nun im kompletten Geltungsbereich gültig.

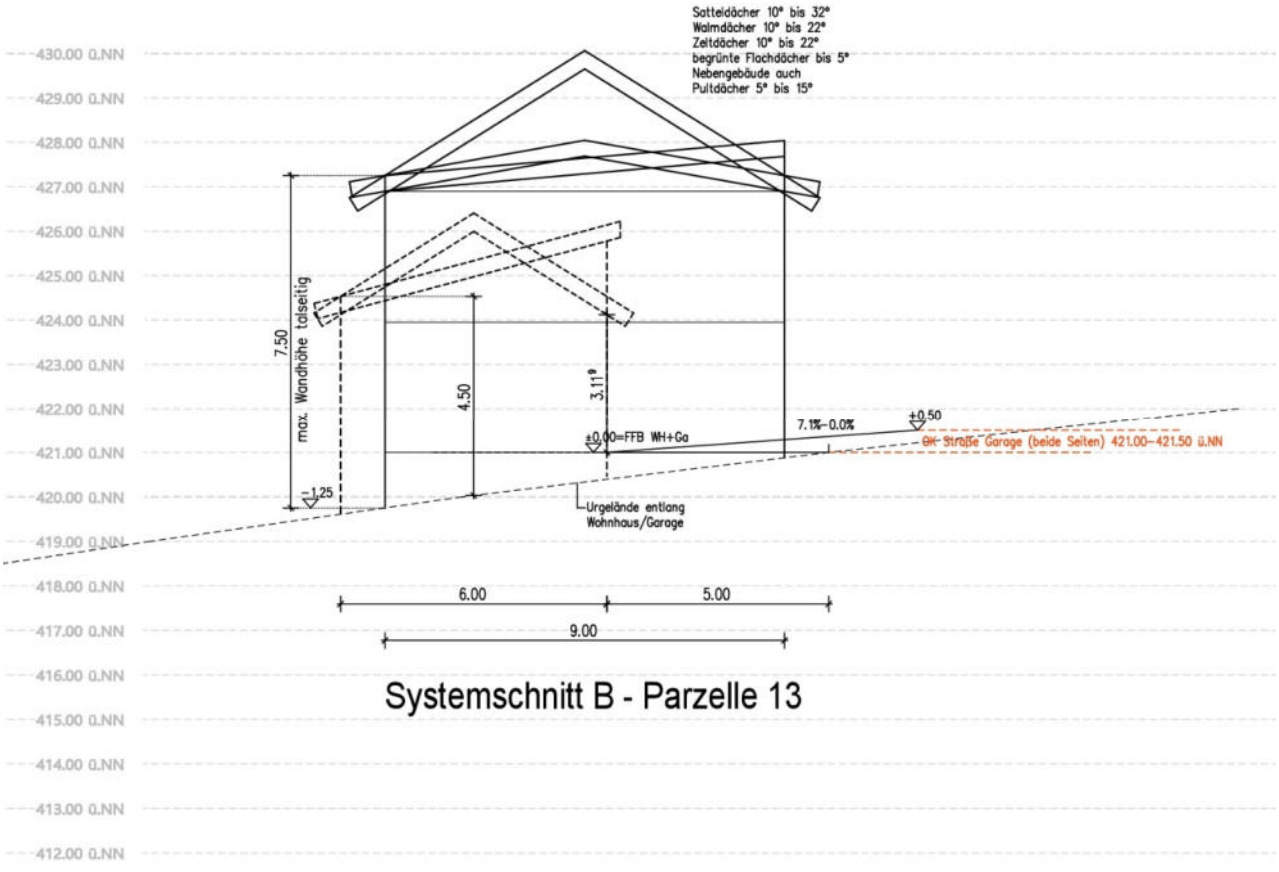
  Die zulässige Wandhöhe der grenzseitigen Garagen wird bei den Parzellen 10 - 14 von 4,00 m auf 4,50 m erhöht.
  Vor Garagentoren ist ein Abstand von 5 m Stauraum zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

  Die Änderung der Wandhöhen bei den Wohngebäuden und Garagen hat sich aus der Geländesituation ergeben. Hierzu wurden an markanten Stellen Systemschnitte gezeichnet. Die Schnitte zeigen eine mögliche Bebauung mit den neu festgesetzten Wandhöhen auf.

Systemschnitte (kein Maßstab):



Systemschnitt A - Parzelle 11



Systemschnitt B - Parzelle 13

Grundzüge der Planung

Die städtebauliche Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Parzellengröße von ca. 755 - 920 m² Parzellengröße vor.

Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die Festlegung der Baugrenzen getroffen. Zudem wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Wandhöhe und Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude in das Siedlungsgebiet zu erzielen und Rücksicht auf die besondere Topografie des Grundstückes zu nehmen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie die Baugrenzen so festgelegt, dass ausreichend Abstand zu Nachbargrundstücken gegeben ist.

Zusammenfassend ist das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung:	Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße 'Wimmer G‘wanden' und anschließend über die Gemeindestraße ‚Franz-Fechter-Straße‘ erschlossen und damit an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen.
Wasserversorgung:	Die Wasserversorgung ist durch den Markt Arnstorf gesichert.
Abwasserbeseitigung:	Erfolgt im Trennsystem bzw. zum Teil in bestehenden Mischwasserkanal. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Marktes Arnstorf zugeführt. Das Regenwasser wird nach Rückhaltung in privaten Regenwasserzisternen mit mind. 3 m³ Inhalt gedrosselt eingeleitet. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt innerhalb der neu anzulegenden Straße.
Elektrizität:	Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Energienetze Bayern GmbH Co. KG und ist als gesichert zu betrachten.
Abfallbeseitigung:	Erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.
Löschwasserversorgung:	Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserversorgung des Markt Arnstorf gesichert.

Grünordnung

Die Ortsrandeingrünung bei den Parzellen 1-4, 7 und teilweise 8 entfällt, da hier mittlerweile das Baugebiet „SANDÄCKER“ angrenzt.

An der Südwestecke im Planungsgebiet entfällt das bisher geplante Regenrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche.

Die Baumkronengrenze wurde aktualisiert und seitlich eine Flächenreserve für die Waldpflege als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Eine allgemeine Pflanzbindung für Privatgrundstücke stellt eine Grunddurchgrünung des Wohngebietes sicher.