

4. BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "WIMMER-G'WANDEN WEST" M 1:1000



- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA 1 GRZ 0,30 GFZ 0,40
 - WA 2 GRZ 0,35 GFZ 0,40
- Grenze räumlicher Geltungsbereich
- Abgrenzung untersch. Nutzungen
- Straße mit Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Pflanzgebot Ortsrand/Waldrand
- Fläche bes. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken Trafostation
- zu pflanzender Baum für
1. öff. Verkehrsfläche §10(3)1
 2. Wohnstraße §10(3)2
 3. Ortsrandeingrünung §10(3)3
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:
- Höhenlinie vor Erschließung
- Parzellennummer geschätzte Größe
- besteh. Hydrant besteh. Funkmast mit Sicherheitsabstand für Wohngebäude
- vorgeschlagene Bebauung, Garage, Zufahrt
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Bebauung
- bestehende Grünstrukturen
- bestehende Baumkronengrenze
- bestehende Böschungskante
- 07.03.2013
10. Juli 2013
- ASBÖCK ARCHITEKTEN GMBH
- Architektur Stadtplanung Passivhausplanung
- Deutschesstraße 59 80803 München T 089 30756656 F 089 30756657
- Steingasse 10 94424 Arnstorf T 08723 537 F 08723 2569

Stand vor der Änderung 11

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- WA GRZ 0,35 GFZ 0,40
- WA gültig im ganzen Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - bisher
- Straße mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche öffentlich - Fußweg oder Fuß- und Radweg
- Baugrenze
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Pflanzgebot Ortsrand/Waldrand
- zu pflanzender Baum für
1. öffentliche Verkehrsfläche §10(5)1
 2. Wohnstraße §10(5)2
 3. Ortsrandeingrünung §10(5)3

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Soweit keine Aussagen getroffen werden, werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung, Bauraum
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:
- GRZ einheitlich 0,35.
 - (bisher GRZ 0,35 Grundstücken < 700m², GRZ 0,30 bei Grundstücken > 700 m²)
 - GFZ einheitlich 0,40
- § 4 Höhenentwicklung
- (1) Es werden Wandhöhen von max. 6,5 m talseitig festgesetzt. Für die Parzellen 10-14 und 21 gilt eine Wandhöhe von max. 7,5 m talseitig. (neu zulässig, bisher alle Parzellen max. Wandhöhe 6,5 m)
- Die Wandhöhen beziehen sich auf den Abstand des Schnittpunktes Außenwand mit Dachoberfläche zur natürlichen Geländehöhe nach öffentlicher Erschließung des Grundstücks.
- (2) Die grenzseitigen Wandhöhen von Garagen der Parzellen 15-16 und 21 (bisher Parzellen 11-16 und 21-23) dürfen auf Grund der Topographie im Mittel 4,0 m betragen. Die grenzseitigen Wandhöhen von Garagen der Parzellen 10-14 dürfen auf Grund der Topographie im Mittel 4,5 m betragen. (neu zulässig)
- § 5 Bauliche Gestaltung
- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Dächer zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 32°
 - Walmdächer mit einer Dachneigung von 10°-22°
 - Zeltedächer mit einer Dachneigung von 10°-22° (neu zulässig)
 - begrünte Flachdächer bis 5° Neigung (neu zulässig)
 - Nebengebäude, Vorbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Vordächer) auch Pultdächer mit 5° bis 15° oder begrünte Flachdächer bis 5° Dachneigung.
- § 6 Garagen, Nebenanlagen
- (1) Garagen sind auch außerhalb der Bauräume im straßennahen Bereich zulässig. Garagen haben zwischen Garagentor und öffentlichem Straßenraum einen Abstand von 5 m als Stauraum einzuhalten. (vorher 6 m Stauraum)
- Bei seitlicher Einfahrt genügt ein Abstand von 3 m als freizuhaltendes Sichtdreieck zum öffentlichen Straßenraum.
- § 10 Grünordnung allgemein
- (2) In den privaten Grünflächen mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung sind in den Parzellen 1-4 und 8-10 mittelgroße hochstämmige Bäume oder hochstämmige (bisher Parzellen 1-4 und 7-11) Obstbäume entsprechend § 10 (4) und (5) mit mind. 4 m Grenzabstand zu pflanzen. Pro angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zusätzlich ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gefasst am: 17.04.2023, Nr.

Beteiligungsverfahren Auslegung nach §3 Absatz 2 BauGB.

Auslegung vom bis

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Absatz 2 BauGB:

Anschreiben am:

Frist zur Stellungnahme ein Monat (§4 Absatz 2 BauGB)

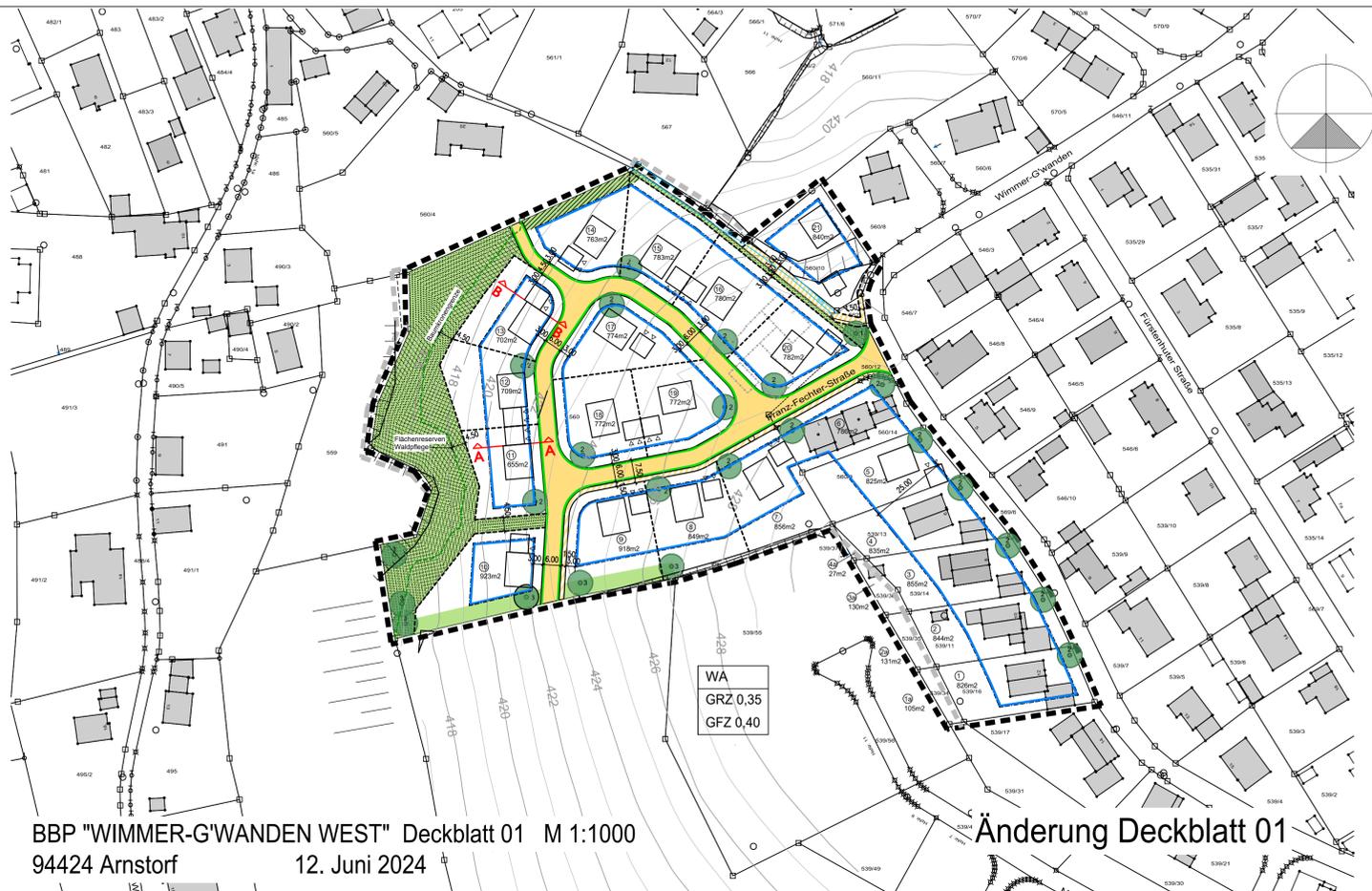
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am:

Satzungsbeschluss am:, Nr.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (=Datum der Rechtskraft) nach §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB:

Arnstorf, den

..... Erster Bürgermeister



BBP "WIMMER-G'WANDEN WEST" Deckblatt 01 M 1:1000 94424 Arnstorf 12. Juni 2024

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- Höhenlinie vor Erschließung
- Parzellennummer
- Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Flächengrößen
- vorgeschlagene Bebauung, Garage, Zufahrt
- Baumkronengrenze bestehend
- Böschungskante bestehend

Änderung Deckblatt 01

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- (3) In den privaten Grünflächen mit Pflanzgebot als Waldrandausbildung sind in den Parzellen 11-13 je Grundstück pro angefangener 100 m² nicht überbauter (bisher Parzellen 12-16) Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch zur Ausbildung einer gestuften Waldrandausbildung zu pflanzen.
- Zusätzliche Hinweise: (komplett neu)
1. Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in Regenwasserzisternen mit mind. 3 m³ Inhalt einzuleiten. Der Überlauf erfolgt gedrosselt in den Regenwasserkanal.
2. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
3. Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
4. Hochwasserschutz: Aufgrund der vorherrschenden Topographie ist bei Starkregenereignissen mit vermehrtem Oberflächenabfluss zu rechnen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.
- Bauliche Vorsorgemaßnahmen am Objekt können zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden bei Starkregen beitragen.
5. Altlasten / Bodenschutz Im Bereich des geplanten Baugebiets besteht derzeit kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "WIMMER-G'WANDEN WEST" nach § 13a BauGB

Deckblatt 01

Gemeinde: Arnstorf
Landkreis: Rottal- Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

ENTWURF VOM: 12. Juni 2024

ENDFASSUNG VOM: x

Planung: Architekturbüro Konrad Stadler Dipl.Ing.(FH) Architekt Eichendorfer Str. 10 94424 Arnstorf Tel. 08723 - 97 81 97 Fax 97 81 99 E-Mail: architekt.stadler@t-online.de

Norden
Bebauungsplan
Grünordnungsplan
M 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.