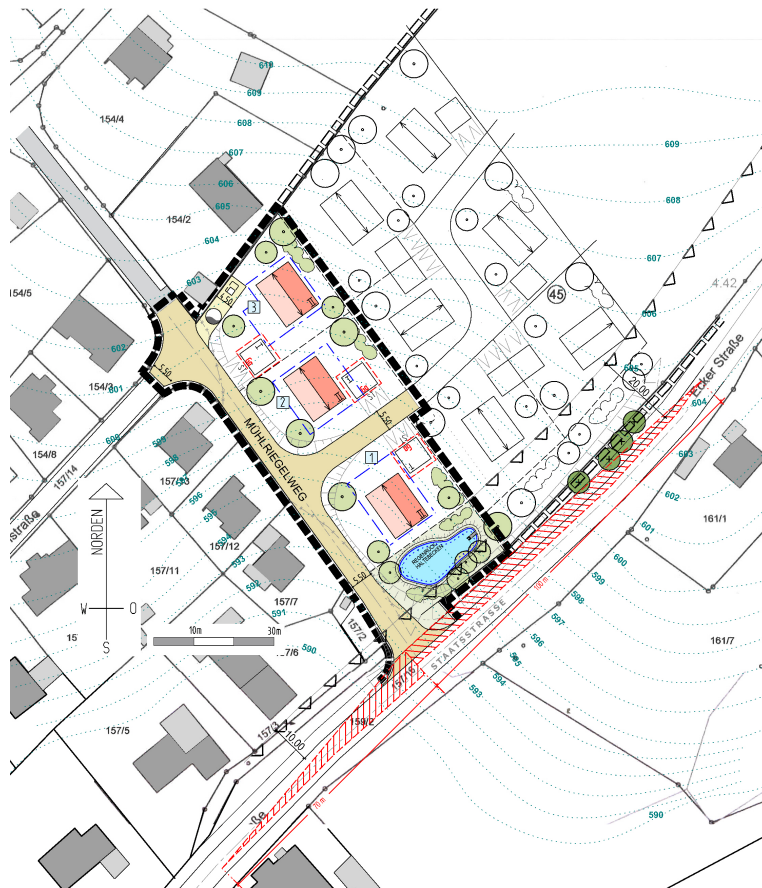


# DECKBLATT 13

zum



## B E B A U U N G S P L A N

**" W A H O C H F E L D E R "**

**MIT GRÜNORDNUNG**

GEMEINDE : ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

PLANUNG : ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE  
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER  
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R  
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

DIESES BBPL - DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 24 SEITEN.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

## **I N H A L T :**

Seite

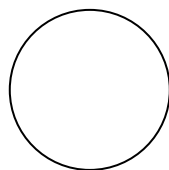
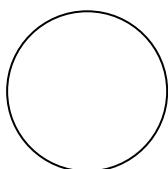

Die Unterpunkte einzelner Ziffern der Gliederung sind im Aufstellungsschema des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 28.04.1980 durchnummeriert.

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.) | VERFAHREN   | 3  |
| 2.) | ÜBERSICHTSPLÄNE                                     | 4  |
| 3.) | BEBAUUNGSPLAN – DECKBLATT                           | 5  |
| 4.) | BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN                        | 6  |
| 5.) | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (WEITERE FESTSETZUNGEN)     |    |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung                           | 11 |
| 1.2 | Mass der baulichen Nutzung                          | 11 |
| 1.3 | Bauweise  | 11 |
| 1.4 | Mindestgrösse der Baugrundstücke                    | 11 |
| 1.5 | Firstrichtung                                       | 12 |
| 1.6 | Gestaltung der baulichen Anlagen                    | 12 |
| 1.7 | Höhenlage / Gelände                                 | 14 |
| 1.8 | Oberflächenbefestigungen                            | 15 |
| 6.) | PLANLICHE FESTSETZUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG)          |    |
| 2.0 | Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen   | 16 |
| 3.0 | Planliche Hinweise                                  | 20 |
| 4.0 | Kinderspielplatz                                    | 21 |
| 7.) | ÖKOLOGISCHE HINWEISE / DULDUNGSPFLICHTEN / HINWEISE | 22 |
| 8.) | UMWELTBERICHT                                       | 24 |

|              |          |                             |
|--------------|----------|-----------------------------|
| Abkürzungen: | BBPL     | = Bebauungsplan             |
|              | FNPL     | = Flächennutzungsplan       |
|              | BayBO    | = Bayerische Bauordnung     |
|              | BauNVO   | = Baunutzungsverordnung     |
|              | BNatSchG | = Bundesnaturschutzgesetz   |
|              | FFOK     | = Fussboden-Fertigoberkante |

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
 LANDKREIS : REGEN

## 1. VERFAHREN

|   |   |
|---|---|
| 1 | Der Gemeinderat der Gemeinde Arnbruck hat in seiner Sitzung am .....2019 die Änderung des Bebauungsplans "HOCHFELDER" der Gemeinde Arnbruck mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am .....2019 ortsüblich bekannt gemacht.   |
| 2 | Die Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 stattgefunden. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt.   |
| 3 | Der Gemeinderat Arnbruck hat in der Sitzung am .....2020 die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlussmässig behandelt und die Änderung des Bebauungsplanes "HOCHELDER" mit Deckblatt Nr. 13 als Satzung beschlossen.  |
| 4 | <div>Ausgefertigt:</div> <div>Gemeinde Arnbruck, .....2020<br/>Brandl, 1. Bürgermeister</div> <div><br/>Siegel</div>  |
| 5 | <div>Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 13 "WA HOCHFELDER", in der Fassung vom .....2020 wurde am .....2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 13 ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.</div> <div>Arnbruck, den .....2020<br/>Brandl, 1. Bürgermeister</div> <div><br/>Siegel</div>   |
| 6 | <div>Planungsablauf:</div> <div>Entwurfssfassung : Allersdorf, 19.02.2020</div> <div>Fassung Billigung : Allersdorf, .....2020</div> <div>Planfassung : Allersdorf, .....2020</div> <div><div>ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R<br/>PARTGMBB S T A D T P L A N E R<br/>DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R<br/>ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG<br/>FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49<br/>e-mail: jpw@arch-ing-weber.de</div><div></div></div> |

## 2. Übersichtspläne

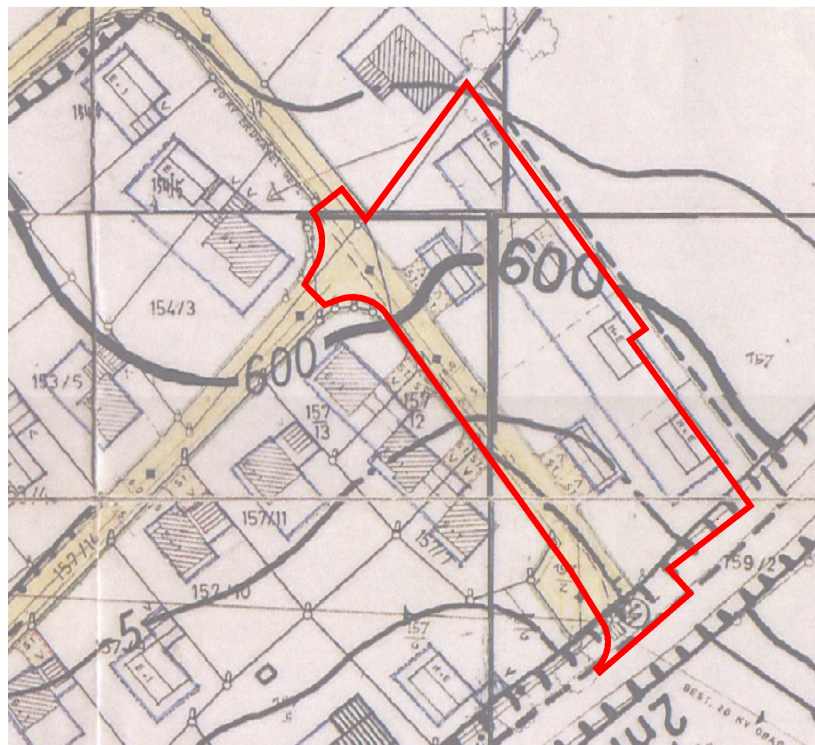
### 2.1. Auszug Flächennutzungsplan Arnbruck

M 1 : 5000



### 2.2 Auszug Bebauungsplan vom 28.04.1980

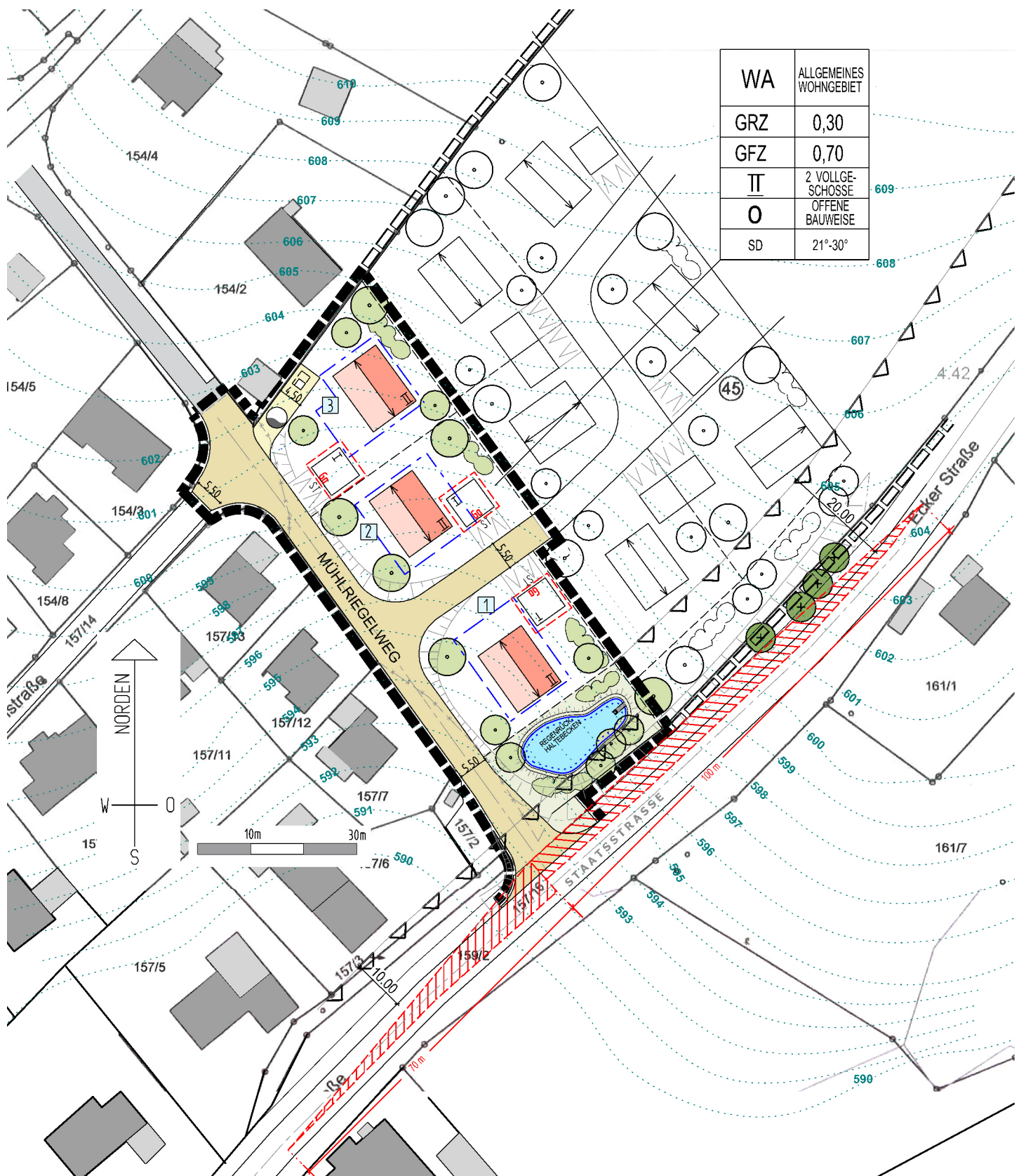
o.M.





**3.0 B e b a u u n g s p l a n – Deckblatt Nr. 13**

**M 1:1000**



## **4. Begründung zum Bebauungsplan – Deckblatt**

### **4.1 Planungsanlass / Begründung:**

Die Änderung mit Deckblatt 13 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HOCHFELDER" in Arnbruck ist in erster Linie mit der gestiegenen Nachfrage an Wohnbauflächen in Arnbruck begründet.

Mit der Änderung von Gestaltungsvorgaben zu den Gebäuden soll zudem eine zeitgemässere Gebäudearchitektur ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB<sup>1</sup> aufgestellt werden, weil

- der Geltungsbereich des Deckblattes im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 28.04.1980 beinhaltet ist,
- die gleiche Wohnnutzung wie im ursprünglichen Bebauungsplan (WA) vorgesehen ist,
- die geplante Wohnbebauung der Eigenart und dem Masstab der bereits bestehenden Wohnbebauung in der direkten Umgebung entspricht, und
- dadurch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig ist,

Begründet ist die Aufstellung des Deckblattes zu dem bestehenden Bebauungsplan-Deckblatt mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen im Allgemeinen und im Gemeindegebiet von Arnbruck,
- der geringen Fläche der neu überplanten Bebauungsplanfläche
- der Anpassung der der Grundstücksgrößen an heutige Flächenvorgaben für Wohnbaugrundstücke,
- dem geringen Einfluss der zusätzlich erforderlichen Verkehrerschliessung über bereits vorgegebene öffentliche Strassen auf das Erschliessungskonzept des gesamten Baugebietes,
- der miteingeplanten Verkehrsanbindung für die geplante Baugebietserweiterung in Richtung Nordosten.

Zusätzlich sind Neudefinitionen und Klarstellungen erforderlich. Einige Festsetzungen werden auch hinsichtlich einer zeitgerechten Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen und der marktgerechten Nutzung geändert.

---

<sup>1</sup> BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

- zulässige Dachneigungen/-deckungen / -abmessungen : dazu sind Aktualisierungen notwendig
- zulässige Wandhöhen: Für die Parzellen des Deckblattes 13 werden „Wandhöhen“ zur klareren Definition festgelegt. Die Wandhöhen werden gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut.
- Gegengiebel : zur zeitgerechten Gestaltung von Gebäuden sind Zwerch- und Gegengiebel zulässig;
- Schallschutz : zum Schallschutz sind im BBPL keine Festsetzungen vorhanden;  
Es wurde deshalb ein Immissionstechnischer Bericht zur Untersuchung der Schallauswirkungen aus dem Verkehrslärm der direkt anschliessenden Staatstrasse auf die künftige Wohnnutzung beauftragt, der auch notwendige Gegenmassnahmen aufzeigt. Als Grenzwerte werden die Vorgaben der 16.BImSchV herangezogen.  
→ siehe immissionstechnischer Bericht des IB IFB, Deggendorf Nr. 3191730 vom 11.12.2019  
Es wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an den festgelegten Immissionsorten eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der Parzelle 1 jedoch überschritten. Passive Schallschutzmassnahmen an der Parzelle 1 werden deshalb empfohlen.
- Garagen und Nebengebäude / Einfriedungen: zur zeitgerechten Gestaltung von Nebengebäuden werden weitere Dachformen zulässig und max. Wandhöhen definiert. Flächen für die Nebengebäude werden zeichnerisch festgesetzt.
- Grünordnung: im BBPL sind keine grünordnerischen Festsetzungen und Vorgaben vorhanden. festgelegt.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

noch Begründung:

- Aufschüttungen / Ab-Grabungen : Festsetzungen dazu werden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht aufgezeigt. Es werden konkrete Höhendvorgaben festgelegt.
- Oberflächenbefestigungen : im ursprünglichen Bauungsplan fehlen hierzu Festlegungen die Festsetzungen
- Bodendenkmäler : auf Empfehlung der Denkmalschutzbehörden wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern eingeführt.

#### **4.2 Planungsgrundlagen / Änderungen:**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „HOCHFELDER“ vom 28.04.1980
- die Auszüge aus der digitalen Flurkarte - von der Gemeinde Arnbruck überlassen



#### **4.3 Beschreibung des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 13:**

##### **4.3.1 Lage/Zuschnitt/Umgebung:**

Die Fläche des Geltungsbereiches des Deckblattes 13 stellt den nordöstlichen Satzungsbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HOCHFELDER" dar. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen 4 Wohnbauparzellen werden, wegen der Berücksichtigung einer Vorbehaltsfläche für die spätere rückwärtige Erschliessung und dem notwendigen Einbau eines Regenrückhaltebeckens auf 3 Wohnparzellen reduziert. Zudem ist die Anbindung des Mühlriegelweges an die Eckerstrasse (Staatsstrasse) vorgesehen.

##### **4.3.2 Betroffene Grundstücke:**

Der Geltungsbereich des Deckblattes 13 umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Arnbruck:

| Fl.Nr.                       | Anschrift/Bezeichnung | Eigentumsart        | Fläche               |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 157 Teilfläche               | Hochfeld              | Privateigentum      | 3.360 m <sup>2</sup> |
| 154/7 Teilfläche             | Hochstrasse           | öffentliche Strasse | 187 m <sup>2</sup>   |
| 157/14 Teilfläche            | Hochstrasse           | öffentliche Strasse | 66 m <sup>2</sup>    |
| 157/3 Teilfläche             | Wegefläche            | öffentlicher Weg    | 17 m <sup>2</sup>    |
| 157/2 Teilfläche             | Mühlriegelweg         | öffentliche Strasse | 190 m <sup>2</sup>   |
| 157/16                       | ehemal. Trafostation  | bayernwerk          | 11 m <sup>2</sup>    |
| 159/2 Teilfläche             | Ecker Strasse         | öffentliche Strasse | 98 m <sup>2</sup>    |
| Gesamtfläche Geltungsbereich |                       |                     | 3.929 m <sup>2</sup> |

##### **4.3.3 Erschliessung Sparten:**

Verkehr:

Die Strassenerschliessung der 3 Bauparzellen wird mit dem Ausbau des Mühlriegelweges mit Anbindung an die Ecker Strasse hergestellt. Im Geltungsbereich des Deckblattes wurde eine Vorbehaltsfläche für die Anbindung der nordöstlich geplanten Baugebietserweiterung eingeplant. Die Zufahrt zum Wasserzwischenbehälter an der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches wird mit einem privaten Weg festgesetzt.

Sparten:

Das gemeindliche Trinkwasserversorgungsnetz wird entsprechend verlängert. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers ist mit einem neuen Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Deckblattes geplant.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

noch Erschliessung:

Die Abwasserbeseitigung ist über Anschlüsse aller betroffenen Grundstücke an das gemeindliche Kanalnetz der Gemeinde Arnbruck vorgesehen.

Die Stromversorgung besteht bereits über vorhandene Spartenanschlüsse in die 10 Baugrundstücke aus der überörtlichen Versorgung durch das Bayernwerk.

Die Telekommunikations- und Datenübermittlungsanlagen werden in das Baufeld entsprechend verlängert.

#### **4.3.4 Flächen und Daten:**

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächenangaben entstammen den Katasterangaben und elektronisch daraus ermittelten Teilflächen:

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| • Wohnbauflächen Parz. 1 – 3         | = 2.353 m <sup>2</sup>     |
| • Neue Erschliessungsstrassen        | = 995 m <sup>2</sup>       |
| • Fläche Wasserversorgung            | = 77 m <sup>2</sup>        |
| • <u>Fläche Regenrückhaltebecken</u> | <u>= 504 m<sup>2</sup></u> |

Gesamtfläche Geltungsbereich Deckblatt 13 = 3.929 m<sup>2</sup>

#### **4.3.5 Biotope:**

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan "WA HOCHFELDER" liegen keine kartierten Biotope oder sonstige Schutzgebiete.

#### **4.3.6 Geländeneigung / Höhenlage:**

Die derzeitigen Grünlandflächen (Fl.Nr. 157) haben Hangneigungen nach Südwesten von ca. 6%. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 593 bis 604 m ü.N.N.

## 5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgende Nummerierung folgt der Ziffernfolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 28.04.1980. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen werden kursiv dargestellt und begründet.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** = Allgemeines Wohngebiet (WA)  
*nach § 4, Abs. (1) BauNVO <sup>1</sup>*

### 1.2 Mass der baulichen Nutzung

GRZ = 0,30  
Grundflächenzahl  
als Höchstgrenze  
*(verringert)*

GFZ = 0,70  
Geschossflächenzahl  
als Höchstgrenze  
*(unverändert)*

II = *Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze  
(ergänzt)*

### 1.3 Bauweise

o = offene Bauweise  
*(unverändert)*

### 1.4 Mindestgrösse der Baugrundstücke

= 600 m<sup>2</sup>  
*(unverändert)*

---

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

### 1.5 Firstrichtung



= die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu dem Mittelstrich mit Pfeilenden

### 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.6.1 Hauptgebäude:

- Dachform: Satteldach 21°- 30°  
(neu)
- Kniestock: unzulässig  
*nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig.*  
(neu)
- Dachgauben: *zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche*  
(neu)
- Gegengiebel: *untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von 1/4 der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.*  
(neu)
- Wandhöhen: *max. talseitige Wandhöhe: 6,50 m jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite*  
(neu)

#### 1.6.2 Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachendeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.



GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

- Nebengebäude:  
Dachform: Satteldach 21°- 30°  
Wandhöhe: *max. talseitige Wandhöhe: 3,50 m  
jeweils talseitig gemessen ab ge-  
plantem Gelände bis Schnittpunkt  
Aussenwand – Dachhautoberseite  
(neu)*
- 1.6.3 Nebengebäude:  
Dachform: eben  
Wandhöhe: *max. talseitige Wandhöhe: 3,00 m  
jeweils talseitig gemessen ab ge-  
plantem Gelände bis OK Flach-  
dachrand  
(neu)*
- Private Stellplätze: *vor den Garagen mind. 5,50 m tief,  
die zur Strasse hin nicht eingezäunt  
werden dürfen,  
zusätzlich mind. Stellplatz/ Parzelle  
auf privaten Grünflächen als Längs-  
parkplatz entlang Erschliessungs-  
strasse  
(neu)*
- 1.6.4 Dacheindeckung: *naturreote / anthrazitfarbene Ziegel  
oder Dachplatten  
(neu)*
- Dachüberstände: *Satteldächer:  
Traufen mind. 0,80 m  
max. 1,30 m  
Ortgänge mind. 0,90 m  
max. 1,50 m  
(neu)*
- 1.6.5 Einfriedungen: *Holz- und Maschendrahtzäune sind  
zulässig; Holzstaketen- oder Hani-  
chelzäune entlang den Strassensei-  
ten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m,  
Bodenabstand mind. 10 cm  
Mindestabstand Holzzaun zu Er-  
schliessungsstrassen: 3,00 m vom  
Fahrbahnrand  
(neu)*
- 1.6.6 Schallschutz: *Parz. 1:  
Die Schalldämmung aller Aussen-  
bauteile (Wände, Fenster, Dächer)  
ist gemäss den Anforderungen der  
DIN 4109 „Schallschutz im Hoch-  
bau“ zu dimensionieren und auszu-  
führen.*

noch Schallschutz Parz. 1:

*Als Massnahmen werden für Parz. 1 empfohlen:*

- *Alle Aussenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sollen ein bewertetes Schalldmm-Mass von mind. 30 dB nach DIN 4109-1:2016-07 aufweisen.  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Masse sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Raumfläche  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  zu korrigieren.*
- *Einbau einer ausreichend wirksamen kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung,*
- *Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen, o.ä.) sind an lärmabgeschirmten Stellen zu errichten oder sind lärmgeschützt auszuführen.*

### **1.7 Höhenlage/Gelände: neu**

- *Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.*
- *max. Geländeänderungen:  $h = 100$  cm*
- *notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis  $l/h = \max. 1:2,5$  hergestellt werden.*
- *Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm*
- *Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.  
(neu)*

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

### **1.8 Oberflächenbefestigungen: neu**

*Befestigungen:* Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.

*Vorgeschlagene Beläge:* Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.

*Hochborde:* Schwarzdecken: nicht zulässig  
nicht zulässig

*Einfassungen:* Graniteinzeiler, Granitleistensteine


noch Oberflächenbefestigungen:


*Stellplätze:* Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

*Regenrückhaltung:* Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 6 m<sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

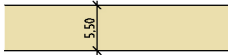
## 6. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG)

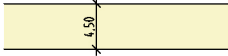
### 2. Für die planlichen Festsetzungen:


2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplan-Deck-  
blattes

 Grenze des Geltungsbereiches der  
geplanten Erweiterung  
(neu)

### 2.2 Verkehrsflächen

2.21  Neue öffentliche Verkehrsfläche mit  
Angabe der geplanten Ausbaubreite

 Private Verkehrsfläche mit  
Angabe der geplanten Ausbaubreite  
(neu)

2.22  Sichtdreiecke:  
innerhalb der Sichtdreiecke darf die  
Sicht an 1,00 m über Strassenober-  
kante durch nichts behindert werden

### 2.23 + 2.24 Grünordnung:

**Für das Deckblatt 13 gelten die nachfolgenden neuen aktua-  
lisierten Festsetzungen. Die Vorgaben aus dem Bebau-  
ungsplan entsprechen nicht mehr den grünordnerischen  
Anforderungen an eine zeitgerechte Be- und Durchgrünung.**



GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

**Grünflächen, Begrünung:**



zu pflanzende Bäume nach Liste 1  
allgemeine Begrünung in privaten  
Grünflächen und als Haus- und  
Obstbäume;  
die im BBPL-Deckblatt dargestellten  
Standorte der Bäume werden empf-  
ohlen



vorhandenen und zu erhaltende  
Bäume



geplanter Standort für zu pflanzende  
Sträucher auf privaten Grünflächen  
nach Listen 2 + 3;  
die im BBPL – Deckblatt dargestell-  
ten Standorte der Gehölze werden  
empfohlen

**Positive Pflanzlisten:**

*autochtones Pflanzgut*

**Liste 1:**

**Bäume:**

*Quercus robur - Stiel-Eiche*  
*Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn*  
*Tilia cordata - Winter-Linde*  
*Acer platanoides - Spitz-Ahorn*  
*Ulmus glabra - Berg-Ulme*  
*Fraxinus excelsior – Esche*  
**Einheimische Obstgehölze:**  
*Hochstämme Apfel, Zwetschge,*  
*Birne, Kirsche, Quitte*

*mind. Hochstamm 12 - 14,*  
*mind. 2xv m.B.*

**Liste 2:**

**Leitgehölze:**

*Sorbus aucuparia - Eberesche*  
*Carpinus betulus - Hainbuche*  
*Prunus avium - Vogelkirsche*  
*Betula pendula - Sandbirke*  
*Alnus - Erle*

*mind. Sol. 3xv m.B.*

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

*Liste 3:*

*Sträucher:*

*Rosa Canina - Hundsrose*  
*Rhamnus frangula - Faulbaum*  
*Cornus mas - Kornelkirsche*  
*Corn. sanguinea - Roter Hartriegel*  
*Ligustrum vulgare - Liguster*  
*Coryllus avellana - Hasel*  
*Prunus spinosa - Schlehe*

*Sträucher in Gruppen mit*  
*mind. 2xv*

*Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken:*

- *Eingrünungen-Gewächse < 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m*
- *Eingrünungen-Gewächse > 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m*
- *Baumpflanzungen < 4 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m*
- *Baumpflanzungen > 4 m Wuchshöhe: mind. 4,0 m*

*Nicht zulässige Pflanzenarten:*

*Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.*

*Negativliste:*

- *Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).*
- *Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.*

*Pflanzgebote:*

- *Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.*
- *Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Re-gio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.*
- *Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.*

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
 LANDKREIS : REGEN

## 2.3 Mass der baulichen Nutzung

### 2.32



= Baugrenze  
 (unverändert)

### 2.33



=

//  
 Wohnhaus  
 zulässig max. 2 Vollgeschosse  
 Hauptfistrichtung parallel zum  
 Mittelstrich  
 Seitenlängenverhältnis  
 Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3  
 Hauptfistrichtung parallel zur  
 Längsseite (Mittelstrich)  
 Drehung Hauptfistrichtung um 90°  
 möglich bei Beibehaltung Seitenlän-  
 genverhältnis und Hauptfistrichtung  
 parallel zur Gebäudelängsseite

Nutzungsschema:

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| WA  | ALLGEMEINES<br>WOHNGEBIET |
| GRZ | 0,30                      |
| GFZ | 0,70                      |
| II  | 2 VOLLGE-<br>SCHOSSE      |
| O   | OFFENE<br>BAUWEISE        |
| SD  | 21°-30°                   |

WA | Allgemeines Wohngebiet

GRZ | max. 0,30

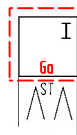
GFZ | max. 0,70

II | max. 2 Vollgeschosse

o | offene Bauweise

SD | 21° - 30° Dachneigung

### 2.35

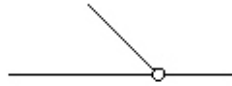


festgesetzte Flächen für Nebenge-  
 bäude (Ga), wie Garagen, Schuppen,  
 etc.

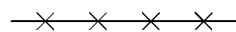
+  
 festgesetzte Flächen für Garagenzu-  
 fahrten / Stellplatz (ST)  
 Stellplatztiefe vor Garage:  
 mind. 5,50 m

### 3. Planliche Hinweise

3.1



bestehende Grundstücksgrenzen



*entfallende Grundstücksgrenzen*

3.2

157

Grundstücks-Flurnummern

3.3



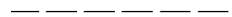
vorhandene Wohngebäude

3.4



vorhandene Nebengebäude

3.5



geplante neue Grundstücksgrenzen

3.6 – 3.8

entfällt

3.9



Höhenlinie

3.10



*Versorgungseinrichtung der Trink-  
Wasserversorgungsanlage Arnbruck*

3.11



*geplantes Regenrückhaltebecken der  
Gemeinde Arnbruck*



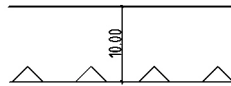
GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

**3.12**

6

*Parzellen-Nummer*

**3.13**



*Immissionsschutzgrenze zur  
Staatsstrasse mit Angabe des  
Mindest-Bebauungsabstandes  
zum Fahrbahnrand*

**4. Kinderspielplatz**

entfällt

## **7. Ökologische Hinweise / Duldungspflichten / Hinweise**

### **7.1 Baukörperausbildungen:**

*Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.*

*Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.*

### **7.2 Alternativer Energieeinsatz:**

*Empfohlen wird:*

- *Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,*
- *Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,*
- *Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,*
- *Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit*
- *Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den*
- *Eigenverbrauch und zur Netzeinspeisung,*
- *Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Niedrigenergiehausstandard,*
- *Einsatz von energiesparenden Aussenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten.*

### **7.3 Duldungspflichten:**

#### **7.3.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:**

*Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschliesslich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.*

### **7.3.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:**

*Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzen den landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.*

*Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.*

- *Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.*
- *Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen*

### **7.4 Hinweise:**

#### **7.4.1 Erschliessungsanlagen:**

*Die Verlegung aller Kanal-, Wasserleitungs-, Fernwärme-, Strom-, Telekommunikations- und sonstige Netzsparten ist überwiegend in den öffentlichen Strassen- und Wegeflächen geplant. Davon notwendigerweise abweichende Trassen in privaten Grundstücksflächen sind zu dulden und dinglich zu sichern. Alle Schutzbestimmungen für die Erdleitungen zu den Erdarbeiten, den Schutzabständen, den Abständen von Bepflanzungen sind ebenfalls zu dulden und einzuhalten.*

#### **7.4.2 Bodendenkmäler:**

*Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörden im Landratsamt Regen zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).*

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK  
LANDKREIS : REGEN

## 8. Umweltbericht

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch dieses Deckblatt Nr. 13 werden keine umweltfachlichen Belange berührt. Gemäss §13 Abs. (3) BauGB -vereinfachtes Verfahren- kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume:  
Intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland → Kat. I

Schutzgut Boden:  
durch langfristig intensiv genutzte Grünlandfläche  
mit Dauerbewuchs eingeschränkte Pufferfunktion → Kat. II

Schutzgut Wasser:  
Hoher Grundwasserabstand, Festgesteins-Grund-  
Wasser-Geringleiter → Kat. I

Schutzgut Klima und Luft:  
Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung mit  
hangseitig verdichtetem bebauten Umfeld → Kat. I

Schutzgut Landschaftsbild:  
Grünlandrestfläche an Bebauungsrand → Kat. II

Die mit der Neubebauung einhergehenden Beeinträchtigungen können insgesamt als gering angesehen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmassnahmen wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

aufgestellt: Allersdorf, 19.02.2020

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE  
W E B E R PARTGMBB • STADTPLANER  
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R  
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

