

DECKBLATT 13

zum



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

" WA HOCHFELDER "

MIT GRÜNOORDNUNG

GEMEINDE : ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

PLANUNG : ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE
W E B E R P A R T G M B B • S T A D T P L A N E R
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 UMFAST INSGESAMT 24 SEITEN.

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

1. V E R F A H R E N

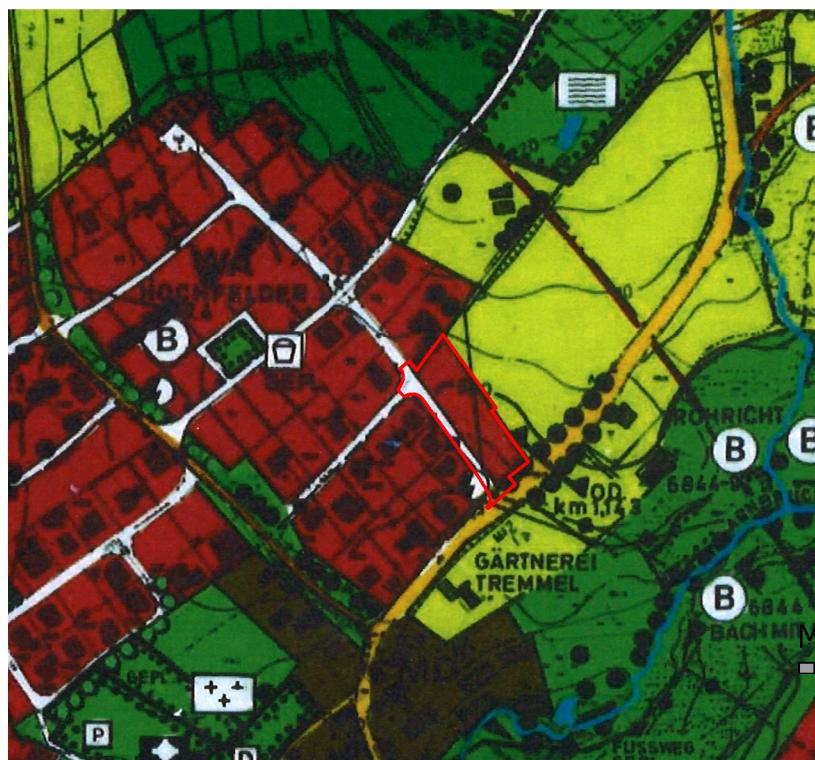
1	Der Gemeinderat der Gemeinde Arnbruck hat in seiner Sitzung am2019 die Änderung des Bebauungsplans "HOCHFELDER" der Gemeinde Arnbruck mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Die Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom2020 bis2020 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 am2020 die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen beschlussmässig behandelt und die Änderung des Bebauungsplanes "HOCHFELDER" mit Deckblatt Nr. 13 als Satzung beschlossen.
4	Ausgefertigt: Gemeinde Arnbruck,2020 Brandl, 1. Bürgermeister
5	Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 13 "WA HOCHFELDER", in der Fassung vom2020 wurde am2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 13 ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Arnbruck, den2020 Brandl, 1. Bürgermeister
6	Planungsablauf: Entwurfsfassung : Allersdorf, 19.02.2020 Fassung Billigung : Allersdorf,2020 Planfassung : Allersdorf,2020 ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R PARTGMBB S T A D T P L A N E R 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



2. Übersichtspläne

2.1. Auszug Flächennutzungsplan Arnbruck

M 1 : 5000



2.2 Auszug Bebauungsplan vom 28.04.1980

o.M.



BEBAUUNGSPLAN: **DECKBLATT NR. 13**
ZUM BBPL "WA HOCHFELDER"

SEITE: 5

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK
 LANDKREIS : REGEN

3.0 Bebauungsplan – 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 BauGB¹ 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 Maßstab 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 gestiegerten Nachfrage nach Wohnungen im Allgemeinen und im Gemeindegebiet von Arnbruck,
- der geringen Fläche der neu überplanten Bebauungsplanfläche
- der Anpassung der Grundstücksgrößen an heutige Flächenvorgaben für Wohnbaugrundstücke,
- dem geringen Einfluss der zusätzlich erforderlichen Verkehrsschließung 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.

¹

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.

noch Begründung:

- Aufschüttungen / Ab-
Grabungen : Festsetzungen dazu werden im ursprünglich-
chen Bebauungsplan nicht aufgezeigt. Es
werden konkrete Höhenvorgaben festgelegt.
- Oberflächenbefestig-
ungen : im ursprünglichen Bauungsplan fehlen hierzu
Festlegungen die Festsetzungen
- Bodendenkmäler : auf Empfehlung der Denkmalschutzbehörden
wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern einge-
führt.

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 Arn-
bruck 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 Vorbehaltfläche 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 ²
154/7 Teilfläche	Hochstrasse	öffentliche Strasse	187 m ²
157/14 Teilfläche	Hochstrasse	öffentliche Strasse	66 m ²
157/3 Teilfläche	Wegefläche	öffentlicher Weg	17 m ²
157/2 Teilfläche	Mühlriegelweg	öffentliche Strasse	190 m ²
157/16	ehemal. Trafostation	bayernwerk	11 m ²
159/2 Teilfläche	Ecker Strasse	öffentliche Strasse	98 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich			3.929 m ²

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 Vorbehaltfläche 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.

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 elektro-nisch daraus ermittelten Teilflächen:

• Wohnbauflächen Parz. 1 – 3	= 2.353 m ²
• Neue Erschliessungsstrassen	= 995 m ²
• Fläche Wasserversorgung	= 77 m ²
• <u>Fläche Regenrückhaltebecken</u>	= 504 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich Deckblatt 13	= 3.929 m ²

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 T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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 ¹

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

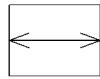
0 = offene Bauweise
(unverändert)

1.4 Mindestgrösse der Baugrundstücke

= 600 m²
(unverändert)

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

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 Gebäudelängs-
dachseite, 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 Zwerch-
giebel mit einer max. Ansichtsbreite
von 1/4 der Gebäudelänge im inneren
Gebäudedrittel zulässig. Die First-
höhe eines Stand- oder Zwerchgie-
bels muss mind. 50 cm unter dem
Gebäudehauptfirst liegen.
(neu)

Wandhöhen: max. talseitige Wandhöhe: 6,50 m
jeweils talseitig gemessen ab ge-
plantem Gelände bis Schnittpunkt
Aussenwand – Dachhautoberseite
(neu)

1.6.2 Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dach-
eindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude an-
zupassen.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

- Nebengebäude:
Dachform: Satteldach 21°- 30°
Wandhöhe: max. *talseitige Wandhöhe: 3,50 m*
jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite (neu)
- 1.6.3 Nebengebäude:
Dachform: eben
Wandhöhe: max. *talseitige Wandhöhe: 3,00 m*
jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis OK Flachdachrand (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 Längsparkplatz entlang Erschliessungsstrasse (neu)
- 1.6.4 Dacheindeckung: *naturrote / 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; Holzstaketens- oder Hainchelzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm*
Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahnrand (neu)
- 1.6.6 Schallschutz: *Parz. 1:*
Die Schalldämmung aller Aussenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) ist gemäss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren und auszuführen.

noch Schallschutz Parz. 1:

Als Massnahmen werden für Parz. 1 empfohlen:

- *Alle Aussenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sollen ein bewertetes Schalldemm-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. Geländeveränderungen: $h = 100 \text{ cm}$*
- *notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis $l/h = \text{max. } 1:2,5$ hergestellt werden.*
- *Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm*
- *Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.*
(neu)

1.8 **Oberflächenbefestigungen:** neu

<i>Befestigungen:</i>	<i>Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.</i>
<i>Vorgeschlagene Beläge:</i>	<i>Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.</i>
<i>Hochborde:</i>	<i>Schwarzdecken: nicht zulässig nicht zulässig</i>
<i>Einfassungen:</i>	<i>Graniteinzeiler, Granitleistensteine</i>

noch Oberflächenbefestigungen:

<i>Stellplätze:</i>	<i>Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.</i>
<i>Regenrückhaltung:</i>	<i>Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 6 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.</i>

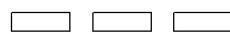
6. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG)

2. Für die planlichen Festsetzungen:

2.1



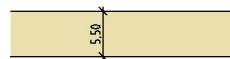
Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungplan-Deck-
blattes



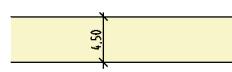
*Grenze des Geltungsbereiches der
geplanten Erweiterung
(neu)*

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.**

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:

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
Almus - Erle

mind. Sol. 3xv m.B.

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 Region-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.*
- *Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.*

2.3 Mass der baulichen Nutzung

2.32

= Baugrenze
(unverändert)

2.33



= //

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

Nutzungsschema:

WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET
GRZ	0,30
GFZ	0,70
II	2 VOLLGESCHOSSE
O	OFFENE BAUWEISE
SD	21°-30°

WA | Allgemeines Wohngebiet

GRZ | max. 0,30

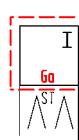
GFZ | max. 0,70

II | max. 2 Vollgeschosse

O | offene Bauweise

SD | 21° - 30° Dachneigung

2.35

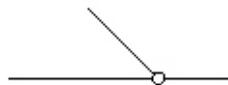


festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc.

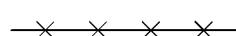
*+
festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)
Stellplatztiefen vor Garage:
mind. 5,50 m*

3. Planliche Hinweise

3.1



bestehende Grundstücksgrenzen



entfallende Grundstücksgrenzen

3.2

157

Grundstücks-Flurnummern

3.3



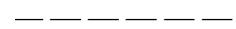
vorhandene Wohngebäude

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



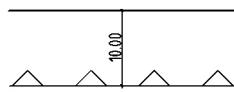
geplantes Regenrückhaltebecken der Gemeinde Arnbruck

3.12

6

Parzellen-Nummer

3.13



*Immissionsschutzbereich 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).

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 langzeitig intensiv genutzte Grünlandfläche mit Dauerbewuchs eingeschränkte Pufferfunktion → Kat. II

Schutzgut Wasser:

Hoher Grundwasserabstand, Festgestein-Grundwasser-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 P A R T G M B B • S T A D T P L A N E R
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

