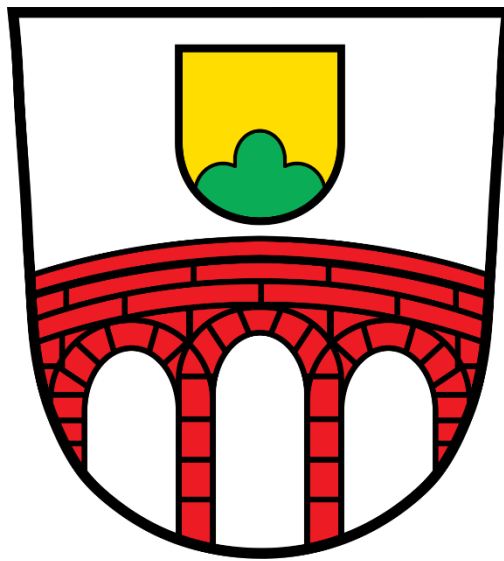


BEBAUUNGSPLAN- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA HOCHFELDER

DECKBLATTNUMMER 16



GEMEINDE ARNBRUCK

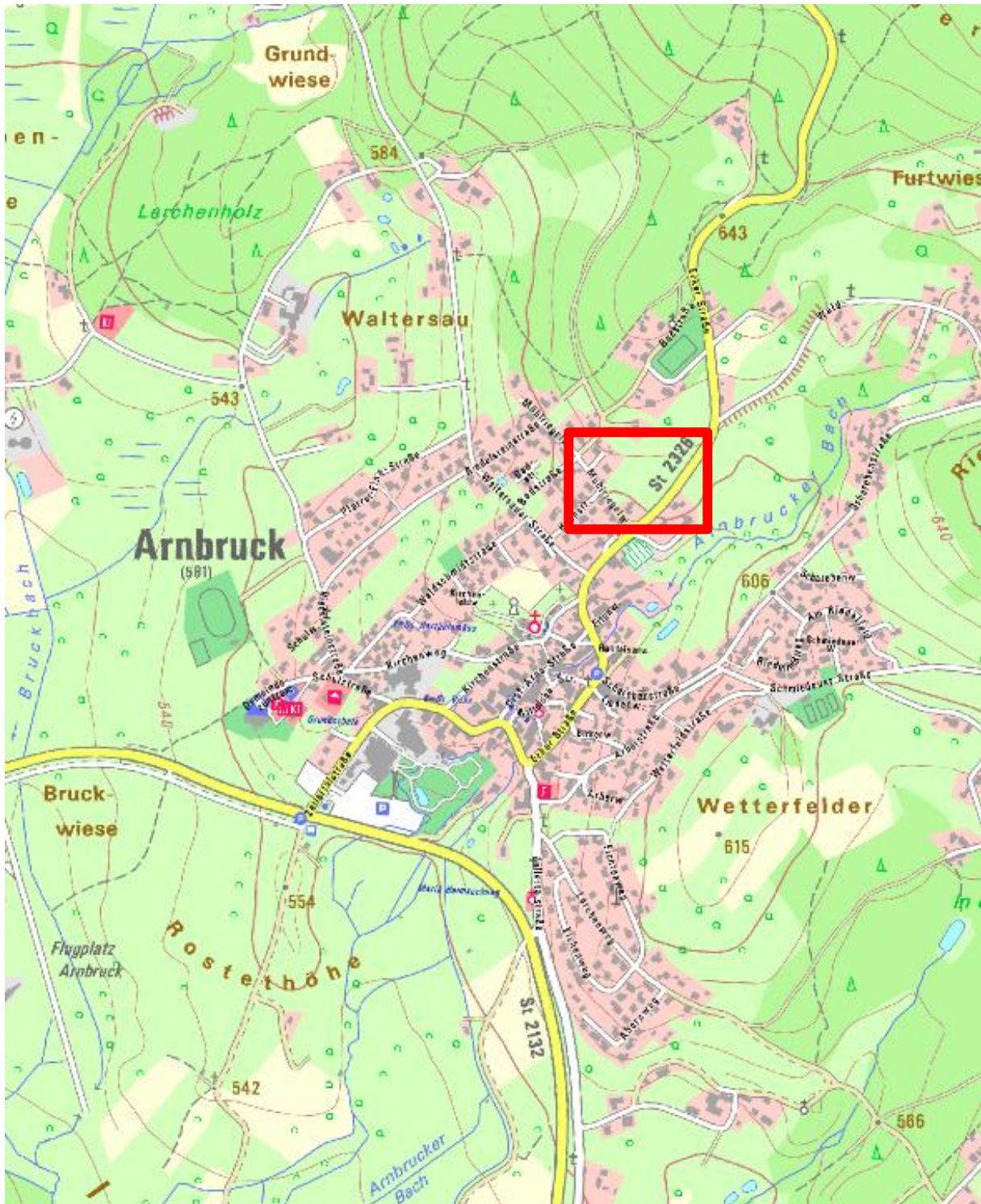
LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 20.03.2025

1. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1 TOPOGRAPHISCHE KARTE UND LUFTBILD





1.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Arnbruck hat am 12.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan WA „Hochfelder “ mit Deckblattnummer 16 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans zur Änderung der Baugrenzen, der Standorte der Garagen und Nebenanlagen frei platzierbar innerhalb der Baugrenzen, der Verlängerung der Erschließungsstraße im Nordosten bis an die Geltungsbereichsgrenze und die Darstellung der bestehenden Wasserleitung bei den Parzellen 6 und 7 an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes WA „Hochfelder “ umfasst die Teilfläche der Flurnummer 157 der Gemarkung Arnbruck mit einer Fläche von 6.301 qm. Die Grundzüge der Planung werden durch die Aufstellung der Deckblattnummer 16 nicht berührt.

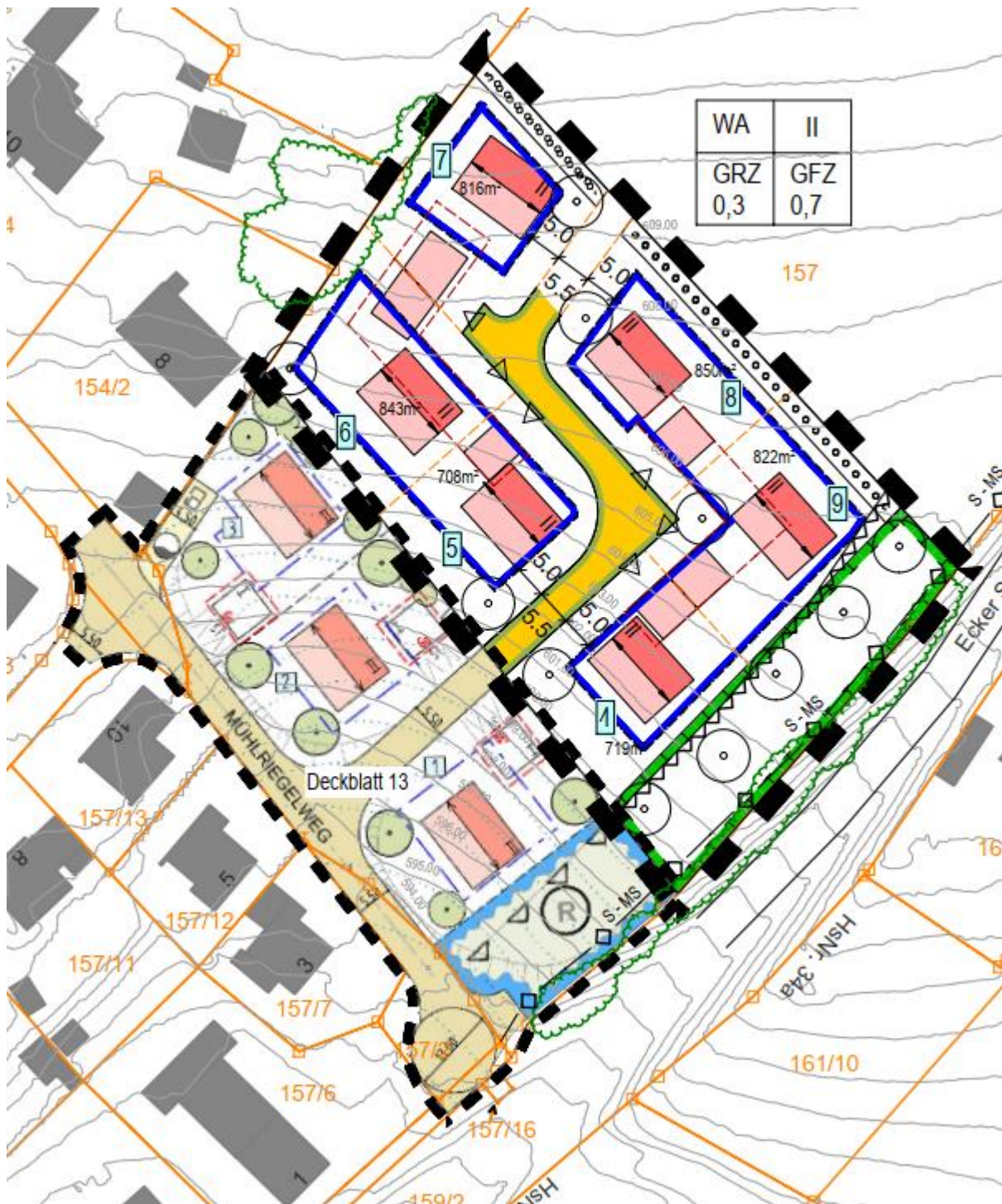
Auswirkungen der Planung:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit der Deckblattnummer 16 führt zu keinen negativen Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Deckblattnummer 14. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Baugrenzen zur freien Platzierung von Garagen und Nebenanlagen, einer teilweisen Anpassung der Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Erschließungsstraße bzw. zu den Grundstücksgrenzen, die Verlängerung der Erschließungsstraße bis zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur späteren möglichen Erschließung des angrenzenden Geländes und die Festsetzung der bestehenden Wasserleitung mit Eintragung der notwendigen Schutzzone. Zwischen den Parzellen 6 und 7 verlaufen 2 bereits bestehende Wasserleitungen, diese Lage wird mit den notwendigen Schutzzonen festgesetzt. Im Bereich der Schutzzonen erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Begrünungsflächen des Bebauungsplans mit der Deckblattnummer 14 werden nicht geändert. Eine städtebauliche Auswirkung der Planung ist nicht zu erkennen.

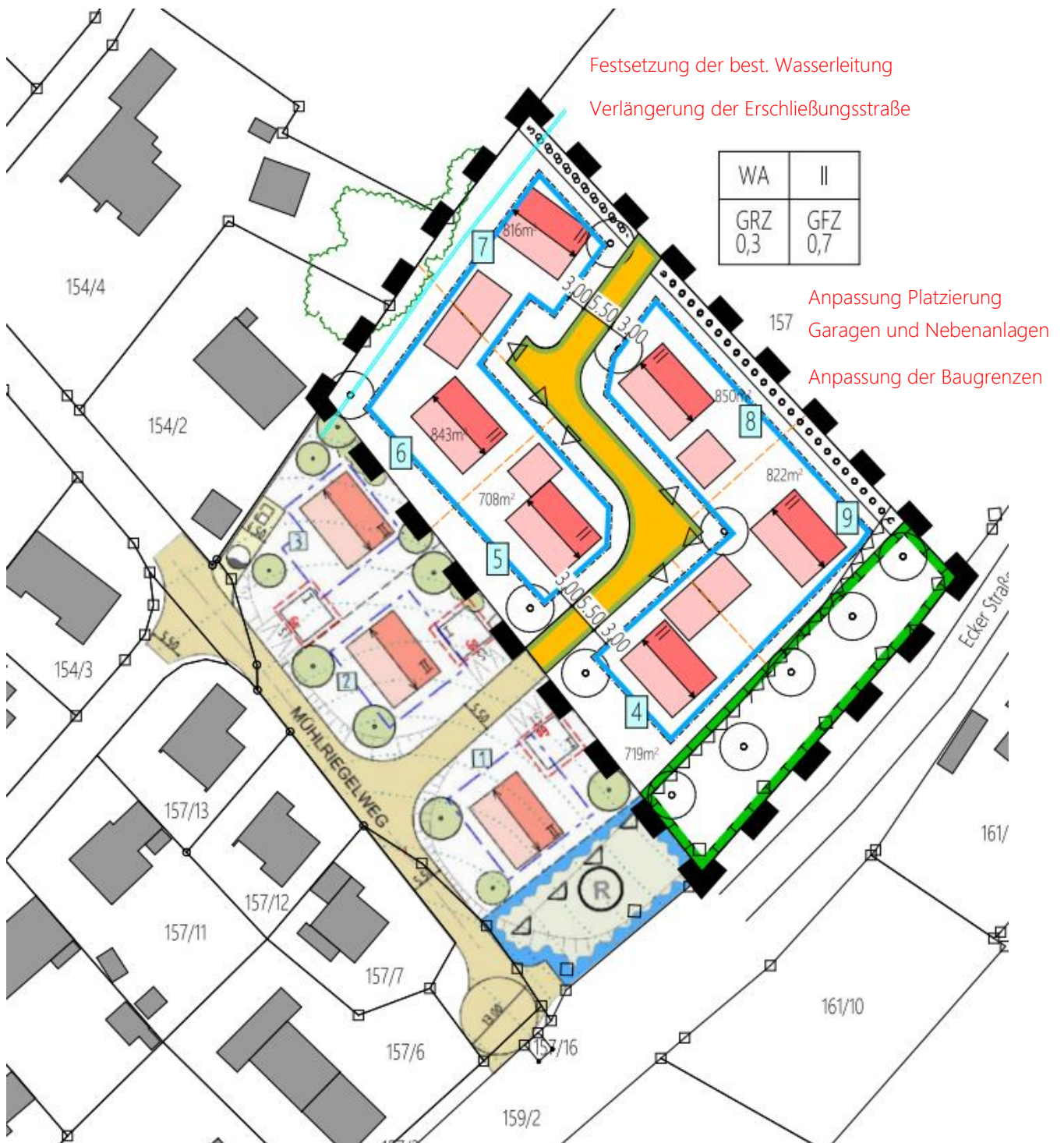
Gültiger Bebauungsplan WA „Hochfelder “ Deckblattnummer 14

Sämtliche mit diesem Deckblatt mit der Nummer 16 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Inhalte im textlichen Teil des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht behalten gemäß des rechtsgültigem Bebauungsplanes WA „Hochfelder “ ihre Gültigkeit.



Gültiger Bebauungsplan WA „Hochfelder “ Deckblattnummer 14

Bebauungsplan WA „Hochfelder “ Deckblattnummer 16



Bebauungsplan WA „Hochfelder “ Deckblattnummer 16

1.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck als WA „Hochfelder “ ausgewiesen.

Ausschnitt Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Abbildung aus Deckblattnummer 14: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich in Hauptort Arnbruck und liegt ca. 500 m nordöstlich vom Ortskern von Arnbruck um die Geigermühle entfernt. Die Gemeinde Arnbruck ist der Planungsregion 12 Donau-Wald zugeordnet und befindet sich im Landkreis Regen.

Flächenaufstellung:

Fläche Geltungsbereich gültiger Bebauungsplan Deckblattnummer 14: 6.301 qm

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan Deckblattnummer 16: 6.301 qm

1.4 ERSCHLIESSUNG

Belange der Straßenerschließung, der Wasser- und Stromversorgung, Müllbeseitigung und Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung etc. sind durch die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblattnummer 16 nicht betroffen. Ebenso sind die Belange des Brandschutzes und der Telekommunikation nicht betroffen.

Zwischen den Parzellen 6 und 7 verlaufen 2 bereits bestehende Wasserleitungen, diese Lage wird nun mit den notwendigen Schutzzonen im Deckblatt 16 festgesetzt. Im Bereich der Schutzzonen erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ/ GRÜNORDNUNG/ LANDWIRTSCHAFT

Immissionsschutz:

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Das für den Geltungsbereich bereits erstellte Schallgutachten benötigt aufgrund der Deckblattnummer 16 keine Änderungen und behält seine Gültigkeit.

Grünordnung:

Ebenso sind die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung nicht von der Änderung betroffen. Eine Aktualisierung des Umweltberichtes ist nicht notwendig, es erfolgen keine naturschutzfachlich relevanten Änderungen. Sämtliche Festsetzungen zum Ausgleich bleiben gültig und werden umgesetzt.

Landwirtschaftliche Belange:

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

1.6 TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

Allgemeiner Hinweis: Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Arnbruck zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

1.7 TEXTLICHE FESETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

1.8 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.