



1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 1.1 Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO		Baugrenze Gebäude
3. VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB		Straßenbegrenzungslinie
4. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB		Öffentliche Erschließungsstraße § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 7 BauGB		Private Grünfläche
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
		Zu pflanzender Obstbaum
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gültiger Bebauungsplan
		Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
		Flurstücksnummer
		Bestandsgebäude
		Neue Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
		Höhenschichtlinie
		Parzellengrenze/ Parzellennummer
		Verlauf neue unterirdische Stromleitung, nachrichtlich übernommen
		Fernleitung
		Kabel
		Schutzstreifen von jeweils 3 m beidseitig der Rohrleitungsmitte
		Vermaßung

- 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO GRZ 0,35
Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO GFZ 0,8
Wandhöhe von Gebäuden: Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 7,50 m ab geplanterter Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
Wandhöhe von Garagen/ Nebengebäuden: Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 3,50 m ab geplanterter Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- 2. BAUWEISE**
Offen
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind unzulässig.
- 3. BAULICHE GESTALTUNG GEBÄUDE/ GARAGEN/ NEBENGEBAUDE**
Dachform: Sattel-, Flach-, Walm-, Zelt- und Pultdach
Dachneigung: 2° - 25°
Dachdeckung: Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend
Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung
- 4. GELÄNDE**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Geländeböschungen sind mit einer Neigung von max. Höhe/Länge 1:2 zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeveränderungen zulässig, ausgenommen im Bereich der Garagenzufahrten.
- 5. STÜTZMAUERN**
Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände sind zulässig. Betonmauern und Pflanzringe sind nicht zulässig.
- 6. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN**
Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezaunt werden.
- 7. PRIVATE FREIPLÄTZE**
Die nicht versiegelten Flächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.
- 8. ANZAHL DER WOHNUNGEN**
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 9. EINFRIEDUNGEN**
Zulässig sind Latenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben.
- 10. ABSTANDSFLÄCHEN**
Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.
- 11. NEBENANLAGEN**
Nebenanlagen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1. MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPEFLEGE, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH**
F 1 Ausgleichsfläche als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland F 1
Ausbildung als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212 gem. Bayerischer Kompensationsverordnung). Auf der Fläche wird eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) vorgenommen. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
F 2 Obstbäume F 2
Pflanzung von insgesamt 4 großkronigen, hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Apfel- und Birnensorten in einem Abstand von ca. 20 m auf der Ausgleichsfläche F 1.
-Pflanzqualität: Obst-Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm, Hochstamm Stammhöhe 180 cm, Qualitätsvorgaben gem. FLL, 2004: Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Herkunfts- und Produktionsregion: Süddeutschland
-Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle
-Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen
-Ausgefallene Bäume sind im Folgejahr zu ersetzen - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
Das Monitoring wird durch die Gemeinde durchgeführt. Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassungen der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.
- 2. BEPFLANZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
Pro angefangene 300 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein einheimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Alle weiteren Freiflächen sind als Rasen oder Wiese auszubilden.
2.1 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume
Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m Baumschulqualität 3xv, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
2.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume
Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung:
Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m Baumschulqualität 3xv, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Zulässige Obstbäume:
Apfelsorten: Alkmene, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenette, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskatrenette, Prinz Albrecht, Purpur- roter Cousinot, Riesen- boiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsenrenette, Wiltshire
Birnsorten: Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe von Trevox, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Kostliche von Charneux, Madame Verte, Novembirne, Rote Williams, Tongern
Mostbirnen: Gelbmöster, Großer Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne
Kirschen: Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola
Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle/Renekode: Nancy mirabelle, Graf Althans Renekode, Oullins Renekode
2.3 Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern
Reihenabstand 1,50 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m; Pflanzung der Sträucher in Gruppen
Heister einzeln eingestreut; Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 15% Flächenanteil
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Malus sylvestris Wild-Äpfel



Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Die Gemeinde Arnbruck hat in den Sitzungen vom 17.03.2021 (§ 3 ff. BauGB) und 02.02.2022 (§ 13b BauGB) die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 19.03.2021 und 19.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 05.05.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 27.06.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 05.05.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 27.06.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 05.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 05.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 20.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 27.11.2023 bis 08.01.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 20.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 27.11.2023 bis 08.01.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Arnbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.02.2024 den Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 7 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2024 als Sitzung beschlossen.

Arnbruck, den 07.02.2024

1. Bürgermeisterin Angelika Leitermann (Siegel)

Arnbruck, den (Siegel)

1. Bürgermeisterin Angelika Leitermann

Arnbruck, den (Siegel)

1. Bürgermeisterin Angelika Leitermann

ING KONTOR
Ingenieurkontor BLWS
Gesellschaft für Bauwesen
mbH & Co. KG
Ladestraße 8, 94249 Bodenmais
Tel.: 09924/943495-0
Fax: 09924/943495-99
E-Mail: info@ingenieurkontor.de