

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIET
(gem. §5 BauNVO)

§ 5 (1) BauNVO Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe.

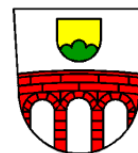
Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 5(2) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergänzende Festsetzung:

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf den Grundstücken Fl.Nr. 257/1 und Fl.Nr. 258 (beide Gemarkung Niederndorf) bestehenden baulichen Anlagen des Betriebs der Metallbau Bergbauer GmbH sind nach § 1 (10) BauNVO zulässig.

B-PLAN
Sindorf



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet (MD)

Zahl der zulässigen Vollgeschoße maximal 2

folgende Obergrenzen dürfen laut § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden:

Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

Grundflächenzahl GRZ 0,6

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

4. BAUGESTALTUNG

Dachform:	Satteldach				
Dachneigung:	8°-30°				
	Ausgenommen Nebengebäude				
Dachdeckung:	Lichtreflektierende Eindeckungen unzulässig				
Firstrichtung:	Die Firstrichtung ist immer in Längsrichtung der Gebäude zu führen.				
Wandhöhe (traufseitig):	Die maximale Gebäudehöhe beträgt				
	<table> <tr> <td>Wohngebäude</td> <td>6,50 m</td> </tr> <tr> <td>Betriebsgebäude Landwirtschaft und Gewerbe</td> <td>9,00 m</td> </tr> </table>	Wohngebäude	6,50 m	Betriebsgebäude Landwirtschaft und Gewerbe	9,00 m
Wohngebäude	6,50 m				
Betriebsgebäude Landwirtschaft und Gewerbe	9,00 m				

Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE VON WOHNGEBÄUDEN

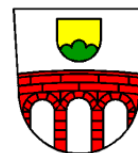
5.1 Wandhöhe (traufseitig) max. 4,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.2 Zusammengebaute Garagen sind mit einheitlicher Dachform und Dachdeckung sowie mit durchgehenden Dachflächen und -kanten zu errichten.

5.3 Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.

B-PLAN
Sindorf



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

6. EINFRIEDUNG

Neu zu errichtende Zäune und Mauern sind ohne Sockel und mit 10 cm Bodenfreiheit zulässig.

B-PLAN
Sindorf

7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 8.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ab Urgelände zulässig.

In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeneiveau aufschütten oder abgraben. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.

- 8.2 Die Ausbildung von Böschungen ist mit einer max. Geländeneigung von 1 : 2 zulässig. Mindestabstand von Grundstücksgrenze 0,50 m.

9. GRÜNORDNUNG

- 9.1 Die biotopkartierte Hecke auf Flur 256/2 und 259/1 ist zu erhalten. Ergänzende Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich mit heimischen, autochthonen Gehölzen zulässig.

Für die Neuausweisung einer Baufläche auf der angrenzenden FlurNr. 256 ist die aufgezeigte Zufahrt über einen Abschnitt der biotopkartierten und festgesetzten Hecke nur im Zuge einer Baugenehmigung zulässig.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist im Sinne der Eingriffsvermeidung und -minimierung gemäß § 15 BNatSchG der Eingriff auf den o. g. Biotopbereich klein zu halten, es ist auf vorhandene Lücken im

Bewuchs zurückzugreifen. Grundsätzlich kann ausschließlich im direktem Umgriff einer Baumaßnahme eine Rodung durchgeführt werden. Die Rodung muss sich auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränken.

Des Weiteren ist die Zufahrt - zum weitgehenden Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Boden - mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) zu versehen. Asphaltdecken sind nicht zulässig. Der Ausgleich ist gemäß der Regelung des Bebauungsplanverfahrens mit der Genehmigung des Bebauungsplans zu erbringen.

- 9.2 Der Gehölzbestand auf der Straßenböschung von Flur 258/0 ist zu erhalten. Ergänzende Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich mit heimischen, autochthonen Gehölzen zulässig.
- 9.3 Der Solitärbaum an der Hofzufahrt von Flur 290/0 ist zu erhalten. Sollte eine Fällung aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich sein, ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 9.4 Private Grünflächen / Eingrünung
- Bei Neubauvorhaben sind entlang der Außengrenzen gem. planlicher Festsetzung entweder
- freiwachsende, mindestens 2-reihige Hecken ausschließlich heimischer, autochthoner Gehölze
- oder
- in einem mindestens 10 m breiten Streifen Hochstamm-Obstgehölze
- gem. folgender Listen zu pflanzen:

Variante freiwachsende Hecke:

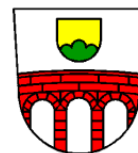
Bäume 2. Ordnung: Heister 2xv, 10-12:

Acer campestre	Feldahorn
Pyruscommunis	Holzbirne
Prunusavium	Vogelkirsche
Prunuspadus	Traubenkirsche
Sorbusaucuparia	Vogelbeere
Tiliaplathyphyllos	Sommerlinde

Sträucher: 2 x v., 100-125

Corylusavellana	Haselnuss
Crataeguslaevigata	2-griffliger Weißdorn
Crataegusmonogyna	1-griffliger Weißdorn
Euonymuseuropaeus	Pfaffenhütchen
Loniceraxylostium	Heckenkirsche
Prunusspinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea mas	Sal-Weide
Sambucusnigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

B-PLAN Sindorf



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

Variante Obstgehölze:

Alternativ ist die Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme) in einem mindestens 10 m breiten, extensiv gepflegten Wiesenstreifen (s. 9.5) zulässig.

Böschungen sind mit autochthonen Wildsaatgutmischungen zu begrünen. Offene Bodenstellen sind zulässig.

9.5 Innerörtliche Grünfläche Flur 256/1 TF + 258 TF

Die Freifläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die vorhandenen alten Obstbäume sind zu erhalten.

Pflanzabstand der Bäume: 10 bis 15 m.

Pflanzung von Hochstämmen aus der Liste „aktuelle Obstsorten-Empfehlungen“ des Kreisgartenbau-Fachberaters z.B. mit folgenden Sorten:

Äpfel:

Boskoop	bester Wirtschaftsapfel, lagerfähig bis Februar
Rheinischer Bohnapfel	beste Saftapfelsaftsorte, für nasse Böden und kalte Standorte geeignet
Prinzenapfel	alte Sorte, genussreif ab Mitte Oktober, Höhenlagen, feuchter Boden günstig
Schönlind	lokale Sorte aus Amberg, Tafelapfel lagerfähig bis Januar, frosthart, anspruchslos
Welschisner	alte Österreichische Sorte, lagerfähig bis Mai, für Höhenlagen und Streuobst gut geeignet
Grahams Jubiläumsapfel	für Höhenlagen und feuchte Böden geeignet
Schöner von Nordhausen	anspruchlos

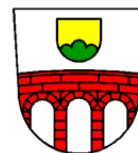
Birnen:

Alexander Lukas	auch für raues Klima Genussreife bis Mitte Dezember
Gute Graue	Tafelobst, Dörren
Doppelte Phillipsbirne	keine Bodenansprüche Tafelobst und zum Einmachen, nicht lagerfähig
Bergamotte	Tafelobst und zum Einmachen, Herbstbirne
Nordhäuser Forellenbirne	Tafelobst, Lagerfähig bis März Klimaanspruch gering nicht krankheitsanfällig

Pflaumen:

Hanita	mittlerer Reifezeit, sehr gute Fruchtqualität, süß
Schönberger Zwetschge	frühe Früchte
Hauszwetschge	späte Reifezeit
Mirabelle	z.B. „Mirakose“ oder Mirabelle von Nancy

B-PLAN
Sindorf



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

Reneklode

z.B. „Graf Althans“ oder „Oullins“

BLATT: 23

Kirschen:

Frühe rote Meckenheimer geringe Bodenansprüche, platzfest
geschmacklich gut, rel. Früh reifend

Gr. Schwarze Herzkirsche geringe Bodenansprüche, platzfest
geschmacklich gut, spät reifend

B-PLAN
Sindorf

9.6 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen einer Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Angaben zu Geländeauf- und -abtrag, Art und Umfang der befestigten Flächen, Entwässerung, Eingrünung und Maßnahmen zum Artenschutz umfasst.



GEMEINDE
ARNBRUCK

9.7 Ausgleich

Der Ausgleich für die Erweiterung des MD im OT Sindorf erfolgt auf einer 14.330 m² Teilfläche der Flur 256.

Die südliche Grenze ist durch eine Reihe von Holzpflocken eindeutig zu markieren.

Entlang dieser Grenze ist ein 5 m breiten Altgrasstreifen, der nicht gemäht wird, zu erhalten. Alternativ ist die Anlage eines Lesesteinriegels zulässig, wenn das Material bei Bauvorhaben vor Ort gewonnen wurde.

Erhaltung (Nutzungsverzicht) der Laubgehölze am Waldrand und in den Feldgehölzen, Borkenkäferbekämpfung bei Fichten ist zulässig. Mahd der Gehölzsäume (5 m breit) nur 1 x jährlich ab September, Mähgut muss entfernt werden.

Mahd der Wiese max 2 x jährlich ab 15.06., Mähgut muss geheut und entfernt werden, keine Düngung, keine Kalkung.

Freizeiteinrichtungen und -nutzungen auf der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

VII. TEXTLICHE HINWEISE

1. NUTZUNG VON REGENWASSER

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll in Regensammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, Gartenteichen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine...) zugeführt werden. Es darf nur Abwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

2. HEIZUNG

Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik eingebaut werden. (Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, ect.)

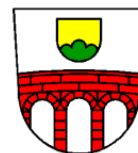
3. NACHBARSCHAFTSRECHT

Das Bayerische Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Gehölze mit einer Wuchshöhe < 2 m sind ab 0,5 m Grenzabstand zulässig, Gehölze mit einer Wuchshöhe > 2 m ab 2 m Grenzabstand. Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erhöht sich der Pflanzabstand von Bäumen auf 4 m.

4. ARTENSCHUTZ

- 4.1 An den Fassaden von Gebäuden sollen an den äußeren Wänden geschützt unter dem Dachüberstand Nistkästen für Fledermäuse/Mauersegler, Haussperlinge und Mehlschwalben (nur südexponierte Fassade) angebracht werden. Da die Tiere in Kolonien brüten, ist je 20 m Fassadenlänge eine Gruppe von je mindestens 5 Kästen anzubringen. Angaben zum Artenschutz sollen im Freiflächengestaltungsplan aufgenommen werden.
- 4.2 Der geplante Abbruch von Gebäuden ist mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen anzuzeigen. Da Gebäude potentiell als Fledermausquartier genutzt werden könnten auch ggf. Nistmöglichkeiten für Vögel (z. B. Mauersegler oder Schwalben etc.) bieten, muss im Einvernehmen mit der UNB vorab geklärt werden, dass Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.
- 4.3 Alle Glasflächen neuer Gebäude, die einen öffentlichen oder industriellen Charakter aufweisen, sind mit einem zeitgemäßen Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art anzubringen.

B-PLAN
Sindorf



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020

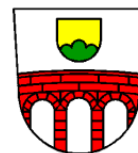
(Greifvogelsilhouetten und sog. UV-„birdpens“ sind kein zeitgemäßer Schutz). Weiter sind stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen und generell Glasfassaden verboten.

4.4 In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, ist künstliche Außenbeleuchtung nur unter folgenden Voraussetzungen vorzusehen:

- Im Zeitraum, wenn es benötigt wird (Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren)
- Wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- In der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste meiden
- Keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume oder Sträucher
- Abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
- Mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung
- Mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

Für Bauten mit öffentlichem oder industriellem Charakter sind diese Angaben verpflichtend, für Privatgebäude empfehlend.

B-PLAN Sindorf



GEMEINDE
ARNBRUCK

ERGÄNZENDE
PLANFASSUNG

17.06.2020