

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet

"Warmleiten III" - 1. Änderung



GEMEINDE ARNSCHWANG

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Entwurfsfassung: 28.04.2023

26.06.2023

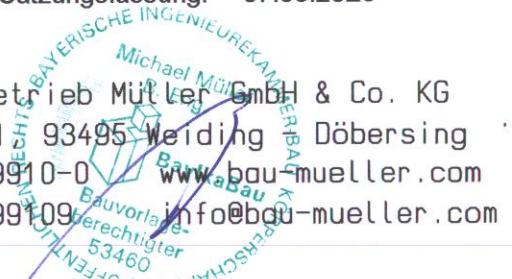
Satzungsfassung: 07.08.2023



BauMeisterBetrieb Müller GmbH & Co. KG
Rußmühlstr. 1 93495 Weiding Döbersing
Tel.: 09977-959910-0 www.bau-mueller.com
Fax.: 09977-9599109 info@bau-mueller.com

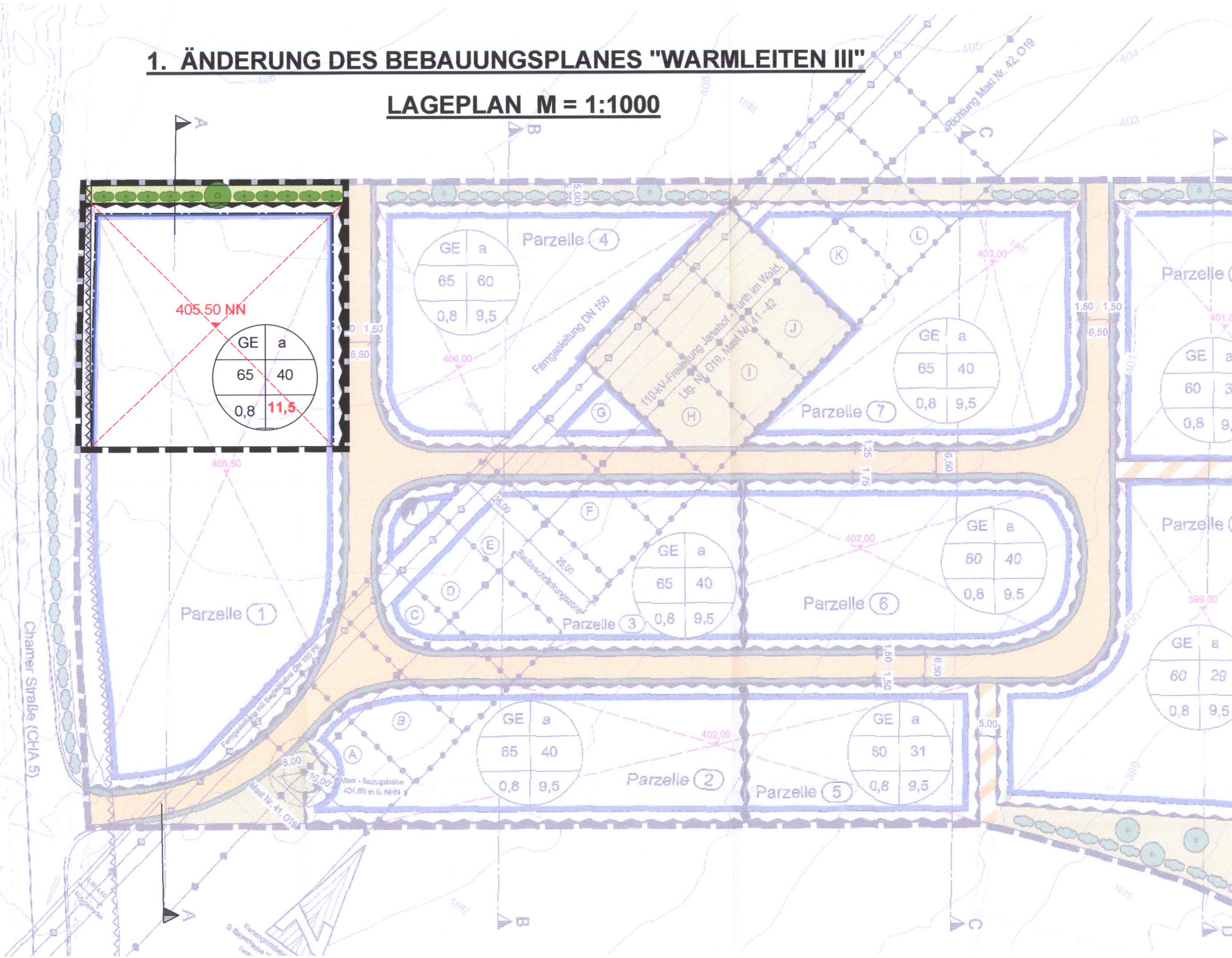
Entwurfsverfasser:

M. Eng. Michael Müller, Rußmühlstraße 1, 93495 Weiding-Döbersing

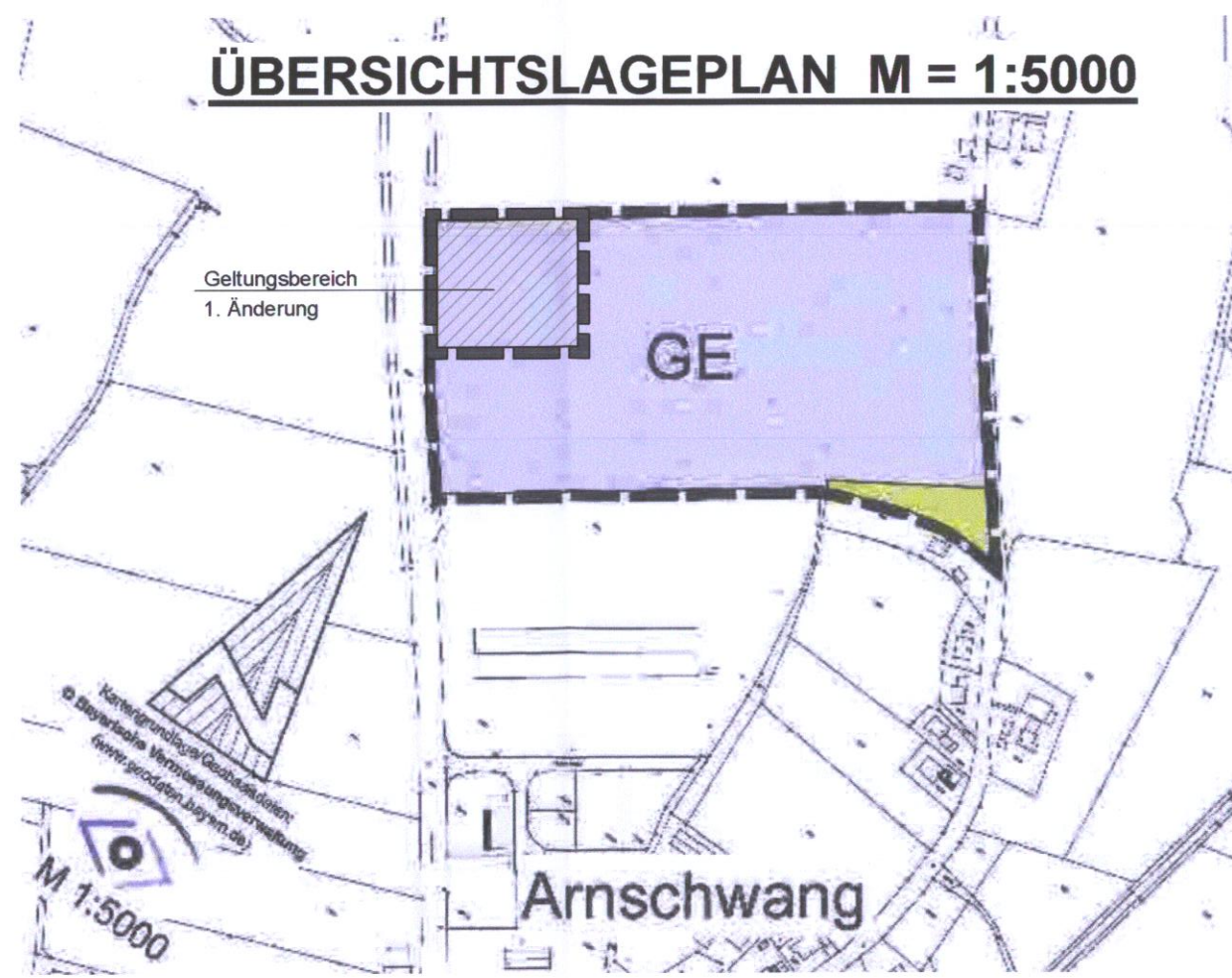


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WARMLEITEN III"

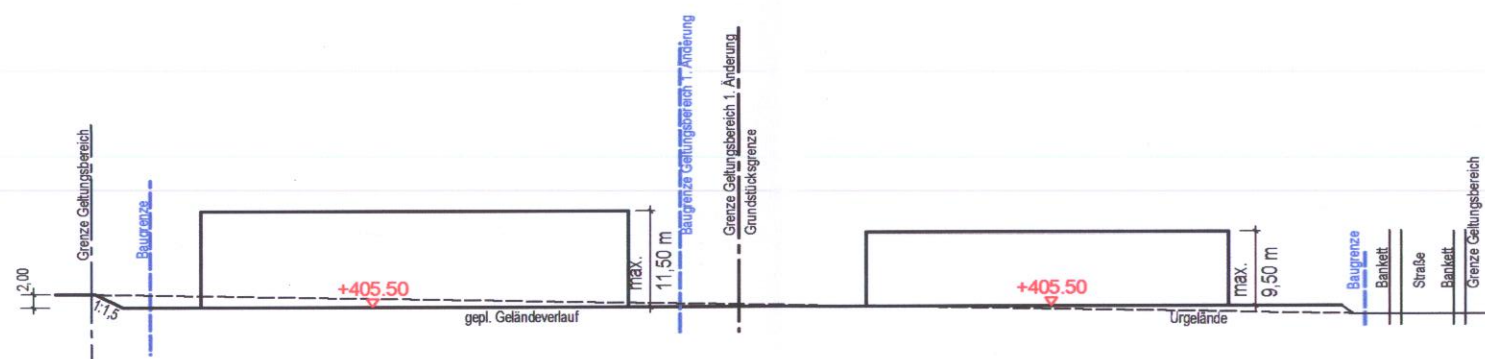
LAGEPLAN M = 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



PRINZIPSCHNITT A-A



ZEICHENERKLÄRUNG nach Plan ZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

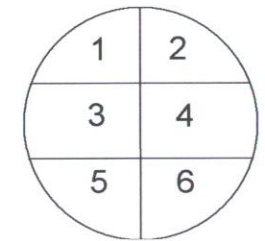
Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO



- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise
- 3 = Emissionskontingente Tag in dB (L(EK),T)
- 4 = Emissionskontingente Nacht in dB (L(EK),N)
- 5 = max. zulässige GRZ
- 6 = max. Gebäudehöhe (unterer Bezugspunkt 405.50 ü.NHN)

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NHN mit zugehöriger Fläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStWG

Abgrenzung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (siehe schalltechnische Berechnung im rechtsgültigen Bebauungsplan "Warmleiten III" v. 03.05.2021)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Warmleiten III" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte im frühzeitigen Verfahren. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2023 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 10.05.2023, in der Zeit vom 19.05.2023 bis 20.06.2023 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten III" i.d.F. vom 26.06.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung und die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung waren während der Auslegungszeit auf www.arnschwang.de für jedermann einsehbar.

3. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2023 den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten III" i.d.F. vom 07.08.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den 08.08.2023



Müllerer, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten III" i.d.F. vom 07.08.2023 wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden

Arnschwang, den 08.08.2023



Müllerer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans

Gewerbegebiet "Warmleiten III"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBo, hat der Gemeinderat Arnschwang die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.08.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07.08.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtslageplan M 1:5000 vom 07.08.2023
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1000 und Legende vom 07.08.2023
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 07.08.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft!

Arnschwang, den 08.08.2023

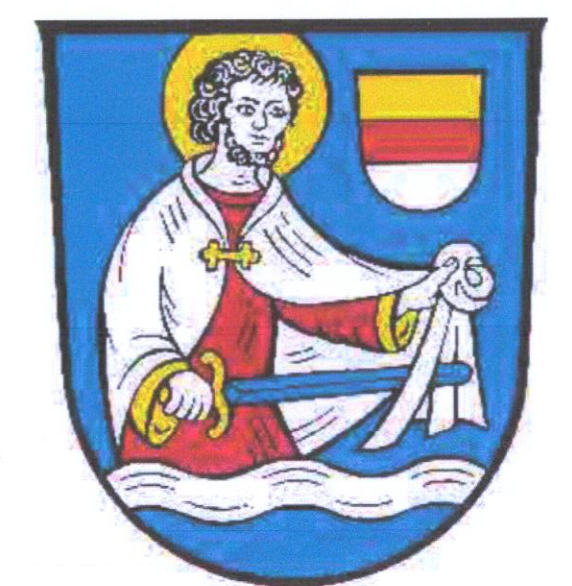


Müllerer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet

"Warmleiten III" - 1. Änderung



GEMEINDE ARNSCHWANG

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsfassung: 28.04.2023
26.06.2023
Satzungsfassung: 07.08.2023

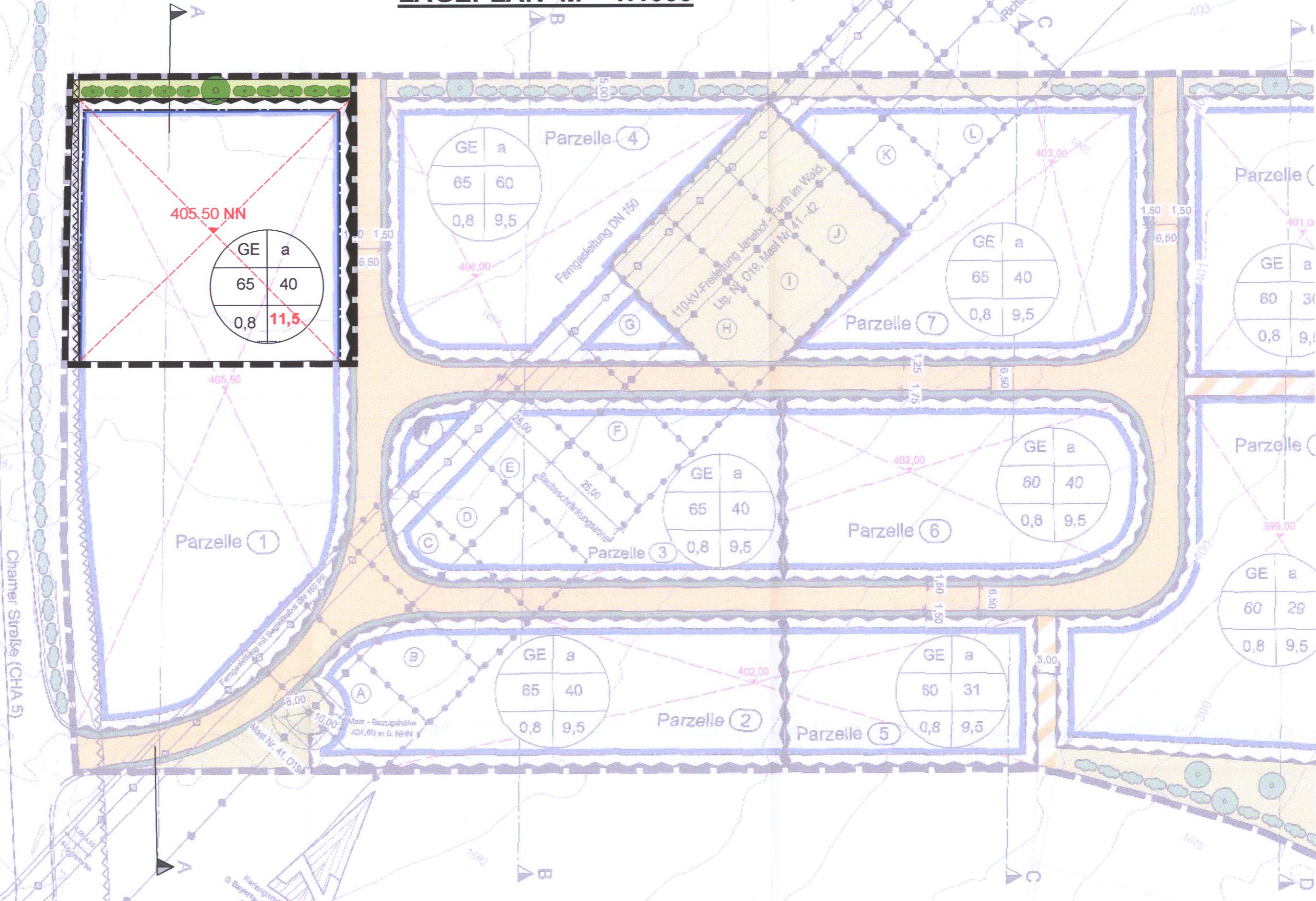
Entwurfsverfasser:



BauMeisterBetrieb Müllerer GmbH & Co. KG
Rußhühlstr. 15 93485 Weiding-Döbersing
Tel.: 09977-95991-0 www.bau-mueller.com
Fax.: 09977-95991-09 info@bau-mueller.com
Entwurfsverfasser:
M. Eng. Michael Müller, Rußhühlstraße 1, 93485 Weiding-Döbersing

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WARMLEITEN III"

LAGEPLAN M = 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000

Geltungsbereich
1. Änderung

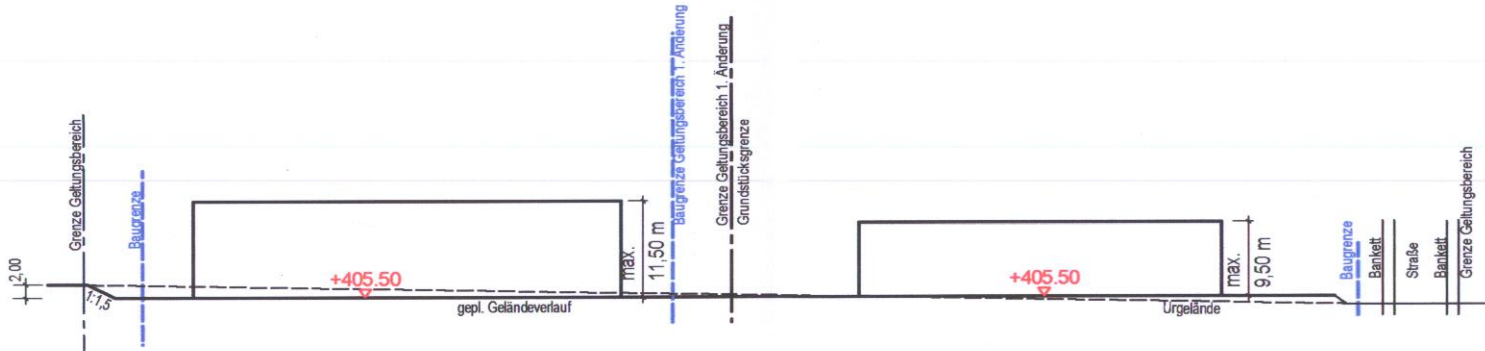
GE

Kartengrundlage: GeoDaten.de
© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de

M 1:5000

Arnschwang

PRINZIPSCHNITT A-A

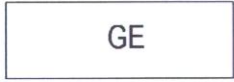


ZEICHENERKLÄRUNG nach Plan ZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

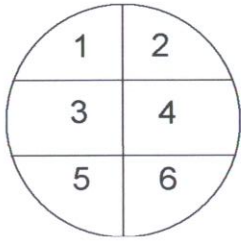
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m § 1 bis 11 der BauNVO



Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO



1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise

3 = Emissionskontingente Tag in dB (L(EK),T)

4 = Emissionskontingente Nacht in dB (L(EK),N)

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. Gebäudehöhe (unterer Bezugspunkt 405.50 ü.NHN)

Bauweise

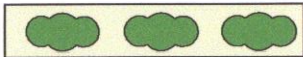
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



öffentliche Grünfläche

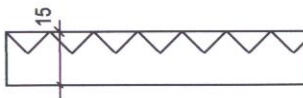
Sonstige Planzeichen



festgesetzter Höhenbezugspunkt in m u. NHN mit zugehöriger Fläche (§9 Abs. 3 BauGB)



Abgrenzung des Geltungsbereichs



Anbauverbot gm. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG



Abgrenzung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (siehe schalltechnische Berechnung im rechtgültigen Bebauungsplan "Warmleiten III" v. 03.05.2021)

ZEICHENERKLÄRUNG nach Plan ZV

PLANLICHE HINWEISE

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



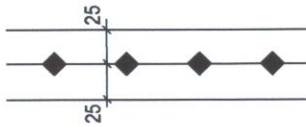
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für die Versorgung von Strom

§ 9 Abs. 1 Nr. 12



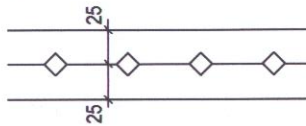
best. 110 kV Leitung (oberirdisch)
Janahof - Furth im Wald, Ltg-Nr. O19, Mast-Nr. 41-42
mit Baubeschränkungszone der Bayernwerk AG



Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung -
Elektrizität

Flächen für die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13



Ferngasleitung 6/41-DN 150 (unterirdisch)
mit Schutzstreifen der Ferngas Nordbayern GmbH



Grenze unterschiedlicher Nutzung



bestehende Grundstücksgrenzen



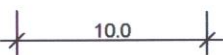
bestehende Bebauung

392

vorhandene Flurstücksnummer



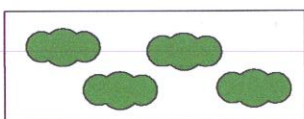
Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



vorgeschlagene Baumpflanzung in der durchgehenden
Eingrünungshecke



best. Hecke an Kreisstraße CHA 5

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Warmleiten III" beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 11.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)

2. Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (§3 Abs 1 und §4 Abs. 1 BauGB) erfolgte im frühzeitigen Verfahren.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2023 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 10.05.2023, in der Zeit vom 19.05.2023 bis 20.06.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten III" i.d.F. vom 26.06.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung und die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung waren während der Auslegungszeit auf www.arnschwang.de für jedermann einsehbar.

3. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2023 den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten III" i.d. F. vom 07.08.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den 08.08.2023



Multerer, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten III" i.d.F. vom 07.08.2023 wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden

Arnschwang, den 08.08.2023



Multerer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans

Gewerbegebiet "Warmleiten III"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBo, hat der Gemeinderat Arnschwang die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.08.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07.08.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtslageplan M 1:5000 vom 07.08.2023
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1000 und Legende vom 07.08.2023
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 07.08.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft!

Arnschwang, den 08.08.2023



Multerer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet

"Warmleiten III" - 1. Änderung



GEMEINDE ARNSCHWANG

LANDKREIS CHAM

B. Textliche Festsetzungen mit Begründung

Entwurfsverfasser:

Entwurfsfassung: 28.04.2023
26.06.2023
Satzungsfassung: 07.08.2023



BauMeisterBetrieb Müller GmbH & Co. KG
Rußmühlstr. 1, 93495 Weiding - Döbersing
Tel.: 09977-959910-0 www.bau-mueller.com
Fax.: 09977-9599109 info@bau-mueller.com

Entwurfsverfasser:
M. Eng. Michael Müller, Rußmühlstraße 1, 93495 Weiding-Döbersing

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Änderungsbereich gelten für die nachfolgend aufgeführten Unterpunkte künftig folgende Textliche Festsetzungen. Die nicht geänderten Festsetzungen behalten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmleiten III" in der Fassung vom 03.05.2021 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt und umfasst eine Fläche von 5604 m²

4. Maß der baulichen Nutzung:

4.2 Max. Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird neu wie folgt festgelegt:
Gewerbegebiet (GE) Änderungsbereich: max. BMZ: 12,50

4.3 Max. Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird neu mit 11,50 m festgelegt.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Geländebezugspunkt (405.50 NN) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

BEGRÜNDUNG:

Der Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Warmleiten III ergibt sich aus dem Vorhaben eines Gewerbetreibenden aus dem nord-östlichen Landkreis Cham der im Änderungsbereich seine Firma ansiedeln möchte.

Es handelt sich hierbei um einen Reparaturbetrieb für Nutz- u. landwirtschaftliche Geräte u. Fahrzeuge.

Bei der Gebäudeplanung mit Satteldach kann aufgrund der benötigten Vorrichtungen für den Arbeitsablauf und den damit einhergehenden Mindestwandhöhen die max. zulässige Firsthöhe von 9,50 m nicht eingehalten werden.

Die Änderungsfläche umfasst den Teilbereich des Bebauungsplanes mit den Fl.Nr. 1695/1 u. 1694/1 der Gemarkung Arnschwang (0,56 ha).

Die geplante Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe auf 11,50 m bringt automatisch auch eine mögliche Nachverdichtung in diesem Bereich mit sich. Das Ziel der Gemeinde, hier mit der Änderung dem Dienstleistungsbetrieb die Ansiedlung zu ermöglichen, ist städtebaulich jedoch durchaus vertretbar.

UMWELTBERICHT:

Der Umweltbericht als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Warmleiten III" (B.Nr. 01.01.17) in der Fassung vom 03.05.2021 behält im vollem Umfang seine Gültigkeit.
Die Änderungen (BMZ u. Gebäudehöhe) haben hierauf keinen Einfluss.

NATURSCHUTZR. EINGRIFFSREGELUNG:

Die Anlage 2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen) als Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Warmleiten III" (B.Nr. 01.01.17) in der Fassung vom 03.05.2021 behält im vollem Umfang seine Gültigkeit.

SCHALLTECHNISCHE BERECHNUNG:

Die Anlage 3 (schalltechnische Berechnung) als Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Warmleiten III" (B.Nr. 01.01.17) in der Fassung vom 03.05.2021 behält im vollem Umfang seine Gültigkeit.