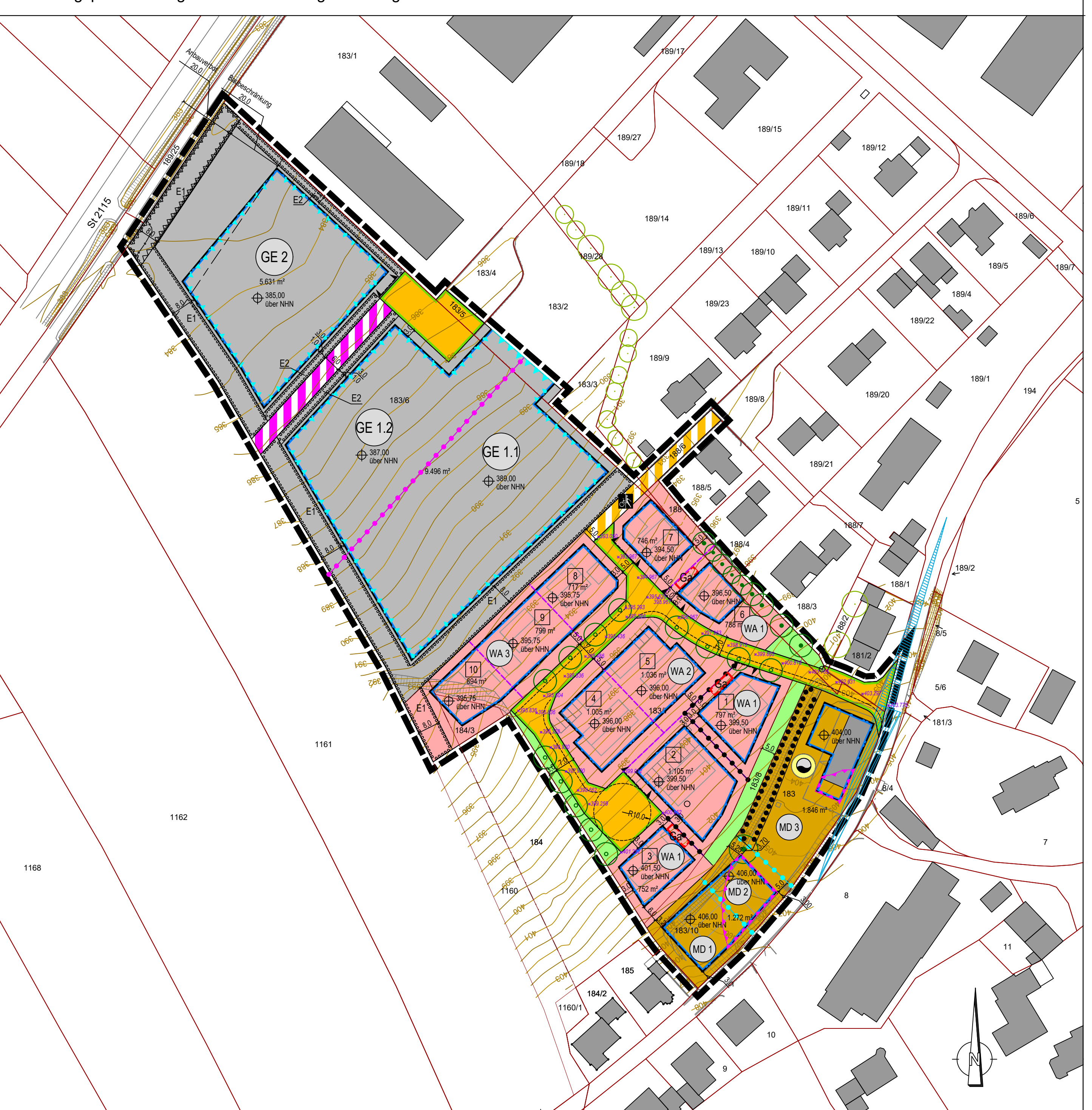


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3"



Präambel
Die Marktgemeinde Amstorf im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planungsverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000 / 2.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung
Die Begründung mit Umweltbericht vom _____ wird dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hainberg 3" beigefügt.

Anlage 1: Beiplan für die Erschließung und Geländemodellierung vom _____
Anlage 2: Immissionschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionschutz Nr. ARN-6987-01 / 6987-01, E01 vom 25.02.2023, Gutachten & Partner Sachverständige PartG mbH, Landstut
Anlage 3: Immissionschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung Nr. ARN-6987-02 / 6987-02, E01 vom 12.03.2024, Gutachten & Partner Sachverständige PartG mbH, Landstut

Amstorf, den _____
Christoph Brunner, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.
- 1.2 Gewerbegebiet GE (GE 1.1, GE 1.2 und GE 2) gemäß § 8 BauNVO.
Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO.
- 1.3 Dorfgebiet (MD 1, MD 2 und MD 3) gemäß § 5 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenze
Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Carports, Garagen mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.2

- 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- 6.3.1 E1 freiwachsende 4-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen II. Ordnung (insgesamt 5%) auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.2 bis IV.3.3.
- 6.3.2 E2 freiwachsende 1-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge.
BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.3.
- 6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Festsetzung III.4.1
- 7.2 Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Emissionsbezugsflächen, sh. Festsetzung III.4.2

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 8.1 Flurstücksgrenze
- 8.2 Flurstücksnummer
- 8.3 Bestandsgebäude
- 9.0 HINWEISE
- 9.1 Bemaßung
- 9.2 Parzellennummer
- 9.3 Parzellengrößen
- 9.4 Vorschlag Parzellengrenzen
- 9.5 Vorschlag Wohngebäude
- 9.6 Vorschlag Garage / Carport
- 9.7 Vorschlag Stellplätze
- 9.8 bestehende Böschung
- 9.9 Höhenschnittrisse im aktuellen Bestand in Meter über Normalhöhennull - Höhenabstand 50 cm (Quelle Vermessungsamt, DGM-Datensatz 2023)
- 9.10 vorläufige Planungshöhen Erschließungsstraße mit Straßenecke bestehende Bäume - außerhalb Geltungsbereich
- 9.11 Sichtschieke 3,0 / 7,0 m (50 km/h)
- 9.12 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße M 1:100
- 9.13

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
GE: max. zulässige Grundflächenzahl 0,8
WA 1+ WA 2 + WA 3: max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
MD: max. zulässige Grundflächenzahl 0,8
- 1.1.2 Gebäudehöhe (GH) im GE
Für die Gebäudehöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
GH im GE 1.1, GE 1.2 und GE 2: max. 10,00 m
- 1.1.3 traufseitige Wandhöhe (TH) im MD und WA
Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- Hauptgebäude im WA 1 und WA 2:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Mindestwandhöhe: 5,00 m
- Hauptgebäude im MD 1 und MD 3:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Mindestwandhöhe: 5,00 m
- Hauptgebäude im MD 2:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Mindestwandhöhe: 3,50 m
- Hauptgebäude im WA 3:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Mindestwandhöhe: 3,50 m
- Nebenanlagen / Garagen im MD:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Mindestwandhöhe: 3,50 m
- Nebenanlagen / Garagen im WA:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Mindestwandhöhe: 3,50 m
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone 20 m auf Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2115
- 4.2.1
- 4.2.2
- 4.2.3
- 4.3
- 4.3.1
- 4.3.2
- 4.3.3
- 4.3.4
- 4.3.5
- 4.3.6
- 4.3.7
- 4.3.8
- 4.3.9
- 4.3.10
- 4.3.11
- 4.3.12
- 4.3.13
- 4.3.14
- 4.3.15
- 4.3.16
- 4.3.17
- 4.3.18
- 4.3.19
- 4.3.20
- 4.3.21
- 4.3.22
- 4.3.23
- 4.3.24
- 4.3.25
- 4.3.26
- 4.3.27
- 4.3.28
- 4.3.29
- 4.3.30
- 4.3.31
- 4.3.32
- 4.3.33
- 4.3.34
- 4.3.35
- 4.3.36
- 4.3.37
- 4.3.38
- 4.3.39
- 4.3.40
- 4.3.41
- 4.3.42
- 4.3.43
- 4.3.44
- 4.3.45
- 4.3.46
- 4.3.47
- 4.3.48
- 4.3.49
- 4.3.50
- 4.3.51
- 4.3.52
- 4.3.53
- 4.3.54
- 4.3.55
- 4.3.56
- 4.3.57
- 4.3.58
- 4.3.59
- 4.3.60
- 4.3.61
- 4.3.62
- 4.3.63
- 4.3.64
- 4.3.65
- 4.3.66
- 4.3.67
- 4.3.68
- 4.3.69
- 4.3.70
- 4.3.71
- 4.3.72
- 4.3.73
- 4.3.74
- 4.3.75
- 4.3.76
- 4.3.77
- 4.3.78
- 4.3.79
- 4.3.80
- 4.3.81
- 4.3.82
- 4.3.83
- 4.3.84
- 4.3.85
- 4.3.86
- 4.3.87
- 4.3.88
- 4.3.89
- 4.3.90
- 4.3.91
- 4.3.92
- 4.3.93
- 4.3.94
- 4.3.95
- 4.3.96
- 4.3.97
- 4.3.98
- 4.3.99
- 4.3.100
- 4.3.101
- 4.3.102
- 4.3.103
- 4.3.104
- 4.3.105
- 4.3.106
- 4.3.107
- 4.3.108
- 4.3.109
- 4.3.110
- 4.3.111
- 4.3.112
- 4.3.113
- 4.3.114
- 4.3.115
- 4.3.116
- 4.3.117
- 4.3.118
- 4.3.119
- 4.3.120
- 4.3.121
- 4.3.122
- 4.3.123
- 4.3.124
- 4.3.125
- 4.3.126
- 4.3.127
- 4.3.128
- 4.3.129
- 4.3.130
- 4.3.131
- 4.3.132
- 4.3.133
- 4.3.134
- 4.3.135
- 4.3.136
- 4.3.137
- 4.3.138
- 4.3.139
- 4.3.140
- 4.3.141
- 4.3.142
- 4.3.143
- 4.3.144
- 4.3.145
- 4.3.146
- 4.3.147
- 4.3.148
- 4.3.149
- 4.3.150
- 4.3.151
- 4.3.152
- 4.3.153
- 4.3.154
- 4.3.155
- 4.3.156
- 4.3.157
- 4.3.158
- 4.3.159
- 4.3.160
- 4.3.161
- 4.3.162
- 4.3.163
- 4.3.164
- 4.3.165
- 4.3.166
- 4.3.167
- 4.3.168
- 4.3.169
- 4.3.170
- 4.3.171
- 4.3.172
- 4.3.173
- 4.3.174
- 4.3.175
- 4.3.176
- 4.3.177
- 4.3.178
- 4.3.179
- 4.3.180
- 4.3.181
- 4.3.182
- 4.3.183
- 4.3.184
- 4.3.185
- 4.3.186
- 4.3.187
- 4.3.188
- 4.3.189
- 4.3.190
- 4.3.191
- 4.3.192
- 4.3.193
- 4.3.194
- 4.3.195
- 4.3.196
- 4.3.197
- 4.3.198
- 4.3.199
- 4.3.200
- 4.3.201
- 4.3.202
- 4.3.203
- 4.3.204
- 4.3.205
- 4.3.206
- 4.3.207
- 4.3.208
- 4.3.209
- 4.3.210
- 4.3.211
- 4.3.212
- 4.3.213
- 4.3.214
- 4.3.215
- 4.3.216
- 4.3.217
- 4.3.218
- 4.3.219
- 4.3.220
- 4.3.221
- 4.3.222
- 4.3.223
- 4.3.224
- 4.3.225
- 4.3.226
- 4.3.227
- 4.3.228
- 4.3.229
- 4.3.230
- 4.3.231
- 4.3.232
- 4.3.233
- 4.3.234
- 4.3.235
- 4.3.236
- 4.3.237
- 4.3.238
- 4.3.239
- 4.3.240
- 4.3.241
- 4.3.242
- 4.3.243
- 4.3.244
- 4.3.245
- 4.3.246
- 4.3.247
- 4.3.248
- 4.3.249
- 4.3.250
- 4.3.251
- 4.3.252
- 4.3.253
- 4.3.254
- 4.3.255
- 4.3.256
- 4.3.257
- 4.3.258
- 4.3.259
- 4.3.260
- 4.3.261
- 4.3.262
- 4.3.263
- 4.3.264
- 4.3.265
- 4.3.266
- 4.3.267
- 4.3.268
- 4.3.269
- 4.3.270
- 4.3.271
- 4.3.272
- 4.3.273
- 4.3.274
- 4.3.275
- 4.3.276
- 4.3.277
- 4.3.278
- 4.3.279
- 4.3.280
- 4.3.281
- 4.3.282
- 4.3.283
- 4.3.284
- 4.3.285
- 4.3.286
- 4.3.287
- 4.3.288
- 4.3.289
- 4.3.290
- 4.3.291
- 4.3.292
- 4.3.293
- 4.3.294
- 4.3.295
- 4.3.296
- 4.3.297
- 4.3.298
- 4.3.299
- 4.3.300
- 4.3.301
- 4.3.302
- 4.3.303
- 4.3.304
- 4.3.305
- 4.3.306
- 4.3.307
- 4.3.308
- 4.3.309
- 4.3.310
- 4.3.311
- 4.3.312
- 4.3.313
- 4.3.314
- 4.3.315
- 4.3.316
- 4.3.317
- 4.3.318
- 4.3.319
- 4.3.320
- 4.3.321
- 4.3.322
- 4.3.323
- 4.3.324
- 4.3.325
- 4.3.326
- 4.3.327
- 4.3.328
- 4.3.329
- 4.3.330
- 4.3.331
- 4.3.332
- 4.3.333
- 4.3.334
- 4.3.335
- 4.3.336
- 4.3.337
- 4.3.338
- 4.3.339
- 4.3.340
- 4.3.341
- 4.3.342
- 4.3.343
- 4.3.344
- 4.3.345
- 4.3.346
- 4.3.347
- 4.3.348
- 4.3.349
- 4.3.350
- 4.3.351
- 4.3.352
- 4.3.353
- 4.3.354
- 4.3.355
- 4.3.356
- 4.3.357
- 4.3.358
- 4.3.359
- 4.3.360
- 4.3.361
- 4.3.362
- 4.3.363
- 4.3.364
- 4.3.365
- 4.3.366
- 4.3.367
- 4.3.368
- 4.3.369
- 4.3.370
- 4.3.371
- 4.3.372
- 4.3.373
- 4.3.374
- 4.3.375
- 4.3.376
- 4.3.377
- 4.3.378
- 4.3.379
- 4.3.380
- 4.3.381
- 4.3.382
- 4.3.383
- 4.3.384
- 4.3.385
- 4.3.386
- 4.3.387
- 4.3.388
- 4.3.389
- 4.3.390
- 4.3.391
- 4.3.392
- 4.3.393
- 4.3.394
- 4.3.395
- 4.3.396
- 4.3.397
- 4.3.398
- 4.3.399
- 4.3.400
- 4.3.401
- 4.3.402
- 4.3.403
- 4.3.404
- 4.3.405
- 4.3.406
- 4.3.407
- 4.3.408
- 4.3.409
- 4.3.410
- 4.3.411
- 4.3.412
- 4.3.413
- 4.3.414
- 4.3.415
- 4.3.416
- 4.3.417
- 4.3.418
- 4.3.419
- 4.3.420
- 4.3.421
- 4.3.422
- 4.3.423
- 4.3.424
- 4.3.425
- 4.3.426
- 4.3.427
- 4.3.428
- 4.3.429
- 4.3.430
- 4.3.431
- 4.3.432
- 4.3.433
- 4.3.434
- 4.3.435
- 4.3.436
- 4.3.437
- 4.3.438
- 4.3.439
- 4.3.440
- 4.3.441
- 4.3.442
- 4.3.443
- 4.3.444
- 4.3.445
- 4.3.446
- 4.3.447
- 4.3.448
- 4.3.449
- 4.3.450
- 4.3.451
- 4.3.452
- 4.3.453
- 4.3.454
- 4.3.455
- 4.3.456
- 4.3.457
- 4.3.458
- 4.3.459
- 4.3.460
- 4.3.461
- 4.3.462
- 4.3.463
- 4.3.464
- 4.3.465
- 4.3.466
- 4.3.467
- 4.3.468
- 4.3.469
- 4.3.470
- 4.3.471
- 4.3.472
- 4.3.473
- 4.3.474
- 4.3.475
- 4.3.476
- 4.3.477
- 4.3.478
- 4.3.479
- 4.3.480
- 4.3.481
- 4.3.482
- 4.3.483
- 4.3.484
- 4.3.485
- 4.3.486
- 4.3.487
- 4.3.488
- 4.3.489
- 4.3.490
- 4.3.491
- 4.3.492
- 4.3.493
- 4.3.494
- 4.3.495
- 4.3.496
- 4.3.497
- 4.3.498
- 4.3.499
- 4.3.500
- 4.3.501
- 4.3.502
- 4.3.503
- 4.3.504
- 4.3.505
- 4.3.506
- 4.3.507
- 4.3.508
- 4.3.509
- 4.3.510
- 4.3.511
- 4.3.512
- 4.3.513
- 4.3.514
- 4.3.515
- 4.3.516
- 4.3.517
- 4.3.518
- 4.3.519
- 4.3.520
- 4.3.521
- 4.3.522
- 4.3.523
- 4.3.524
- 4.3.525
- 4.3.526
- 4.3.527
- 4.3.528
- 4.3.529
- 4.3.530
- 4.3.531
- 4.3.532
- 4.3.533
- 4.3.534
- 4.3.535
- 4.3.536
- 4.3.537
- 4.3.538
- 4.3.539
- 4.3.540
- 4.3.541
- 4.3.542
- 4.3.543
- 4.3.544
- 4.3.545
- 4.3.546
- 4.3.547
- 4.3.548
- 4.3.549
- 4.3.550
- 4.3.551
- 4.3.552
- 4.3.553
- 4.3.554
- 4.3.555
- 4.3.556
- 4.3.557
- 4.3.558
- 4.3.559
- 4.3.560
- 4.3.561
- 4.3.562
- 4.3.563
- 4.3.564
- 4.3.565
- 4.3.566
- 4.3.567
- 4.3.568
- 4.3.569
- 4.3.570
- 4.3.571
- 4.3.572
- 4.3.573
- 4.3.574
- 4.3.575
- 4.3.576
- 4.3.577
- 4.3.578
- 4.3.579
- 4.3.580
- 4.3.581
- 4.3.582
- 4.3.583
- 4.3.584
- 4.3.585
- 4.3.586
- 4.3.587
- 4.3.588
- 4.3.589
- 4.3.590
- 4.3.591
- 4.3.592
- 4.3.593
- 4.3.594
- 4.3.595
- 4.3.596
- 4.3.597
- 4.3.598
- 4.3.599
- 4.3.600
- 4.3.601
- 4.3.602
- 4.3.603
- 4.3.604
- 4.3.605
- 4.3.606
- 4.3.607
- 4.3.608
- 4.3.609
- 4.3.610
- 4.3.611
- 4.3.612
- 4.3.613
- 4.3.614
- 4.3.615
- 4.3.616
- 4.3.617
- 4.3.618
- 4.3.619
- 4.3.620
- 4.3.621
- 4.3.622
- 4.3.623
- 4.3.624
- 4.3.625
- 4.3.626
- 4.3.627
- 4.3.628
- 4.3.629
- 4.3.630
- 4.3.631
- 4.3.632
- 4.3.633
- 4.3.634
- 4.3.635
- 4.3.636
- 4.3.637
- 4.3.638
- 4.3.639
- 4.3.640
- 4.3.641
- 4.3.642
- 4.3.643
- 4.3.644
- 4.3.645
- 4.3.646
- 4.3.647
- 4.3.648
- 4.3.649
- 4.3.650
- 4.3.651
- 4.3.652
- 4.3.653
- 4.3.654
- 4.3.655
- 4.3.656
- 4.3.657
- 4.3.658
- 4.3.659
- 4.3.660
- 4.3.661
- 4.3.662
- 4.3.663
- 4.3.664
- 4.3.665
- 4.3.666
- 4.3.667
- 4.3.668
- 4.3.669
- 4.3.670
- 4.3.671
- 4.3.672
- 4.3.673
- 4.3.674
- 4.3.675
- 4.3.676
- 4.3.677
- 4.3.678
- 4.3.679
- 4.3.680
- 4.3.681
- 4.3.682
- 4.3.683
- 4.3.684
- 4.3.685
- 4.3.686
- 4.3.687
- 4.3.688
- 4.3.689
- 4.3.690
- 4.3.691
- 4.3.692
- 4.3.693
- 4.3.694
- 4.3.695
- 4.3.696
- 4.3.697
- 4.3.698
- 4.3.699
- 4.3.700
- 4.3.701
- 4.3.702
- 4.3.703
- 4.3.704
- 4.3.705
- 4.3.706
- 4.3.707
- 4.3.708
- 4.3.709
- 4.3.710
- 4.3.711
- 4.3.712
- 4.3.713
- 4.3.714
- 4.3.715
- 4.3.716
- 4.3.717
- 4.3.718
- 4.3.719
- 4.3.720
- 4.3.721
- 4.3.722
- 4.3.723
- 4.3.724
- 4.3.725
- 4.3.726
- 4.3.727
- 4.3.728
- 4.3.729
- 4.3.730
- 4.3.731
- 4.3.732
- 4.3.733
- 4.3.734
- 4.3.735
- 4.3.736
- 4.3.737
- 4.3.738
- 4.3.739
- 4.3.740
- 4.3.741
- 4.3.742
- 4.3.743
- 4.3.744
- 4.3.745
- 4.3.746
- 4.3.747
- 4.3.748
- 4.3.749
- 4.3.750
- 4.3.751
- 4.3.752
- 4.3.753
- 4.3.754
- 4.3.755
- 4.3.756
- 4.3.757
- 4.3.758
- 4.3.759
- 4.3.760
- 4.3.761
- 4.3.762
- 4.3.763
- 4.3.764
- 4.3.765
- 4.3.766
- 4.3.767
- 4.3.768
- 4.3.769
- 4.3.770
- 4.3.771
- 4.3.772
- 4.3.773
- 4.3.774
- 4.3.775
- 4.3.776
- 4.3.777
- 4.3.778
- 4.3.779
- 4.3.780
- 4.3.781
- 4.3.782
- 4.3.783
- 4.3.784
- 4.3.785
- 4.3.786
- 4.3.787
- 4.3.788
- 4.3.789
- 4.3.790
- 4.3.791
- 4.3.792
- 4.3.793
- 4.3.794
- 4.