

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschossezahlen sind E+D, E+1.

Beim Typ E+D sind ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,60.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. zwei Einzelhäuser auf einem Grundstück zulässig.

Weitere Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

| | Bisher: | Jetzt: |
|-------------------|--------------------------|--|
| <u>Bauweise:</u> | Einzel- und Doppelhäuser | Einzel- und Doppelhäuser, Zwei Einzelhäuser auf einem Grundstück |
| <u>Geschosse:</u> | E+D, E+1, U+E | E+D, E+1 |

2 Hauptgebäude

a) Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossezahlen sind Höchstwerte

c) Die Dächer sind bei E+D und bei E+1 als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° bis 45° bzw. als Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° bis 20° auszubilden und mit naturroten bzw. anthrazitgrauen Dachziegeln einzudecken.

| | Bisher: | Jetzt: |
|---------------------|----------------------|---|
| <u>Dachform:</u> | Satteldach | Satteldach, Pultdach |
| <u>Dachneigung:</u> | Satteldach 25-45° | Satteldach 20-45° Pultdach 10-20° |
| <u>Dachdeckung:</u> | Naturrote Dachziegel | naturrote und anthrazitgrau Dachziegel |

3 Nebengebäude und Garagen

Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster.

Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Materialwahl und einer angemessenen Farbgestaltung sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Sogenannte Schmutzlöcher zwischen den Garagen sind nicht zulässig. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,00 m Breite anzulegen.

Die Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 1402/13 ist als Ausnahme über den anschließenden öffentlichen Fussweg Fl. Nr. 1402 zulässig.

4 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht oder nicht wesentlich verändert werden. Geländeaufschüttung und Abgrabung sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht oder nicht wesentlich verändert werden. Geländeaufschüttung Unbedingt erforderliche Stützmauern dürfen nur in einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden.

| | Bisher: | Jetzt: |
|---------------------|----------------------------------|-------------|
| <u>Abgrabungen:</u> | | |
| | Max. 0,80 m | max 1,10 m |
| <u>Stützmauern:</u> | | |
| | Max. 0,80 m | max. 1,20 m |
| | Stützmauern nur als Trockenmauer | entfällt |

5 Bisherige Festsetzungen

Die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsgültigen B-Planes „Zum Ponnholz – Erweiterung“ behalten Ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG

Im Bereich des seit dem Jahre 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zum Ponnholz – Erweiterung“ ist in der betroffenen Fläche Wohnraumnutzung ausgewiesen. Da eine erhöhte Nachfrage für Wohnraum besteht, beachtet die Gemeinde Arnschwang in einem Teilbereich des betroffenen Baugebietes eine verdichtete Bebauung zuzulassen.

In dem betroffenen Gebiet soll ein höheres Maß der baulichen Nutzung als bislang zulässig ermöglicht und verwirklicht werden.

Hierzu ist jedoch die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zum Ponnholz – Erweiterung“ betroffene Fläche umfasst weniger als 20.000 m². Da die Änderung der Nachverdichtung dient, wird hier

das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB bzw. § 13a Abs. 4 BauGB angewendet.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Arnschwang, den 24. 09. 14

Multerer, 1. Bürgermeister

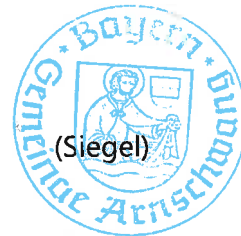


VERFAHRENSVERMERKE – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

- 1 Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Arnschwang am **22.09.14** gefasst und am **24.09.14** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- 2 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Arnschwang am **22.09.14** gebilligten 2. Änderungsentwurfs in der Fassung vom **15.09.14** hat in der Zeit vom **25.09.14** bis **27.10.14** stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- 3 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum 2. Änderungsentwurf in der Fassung vom **15.09.14** hat in der Zeit vom **25.09.14** bis **27.10.14** stattgefunden (§13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- 4 Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.11.14** wurde vom Gemeinderat Arnschwang am **10.11.14** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Arnschwang, den **11.11.14**

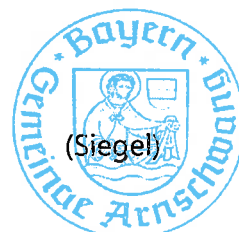
Multerer, 1. Bürgermeister



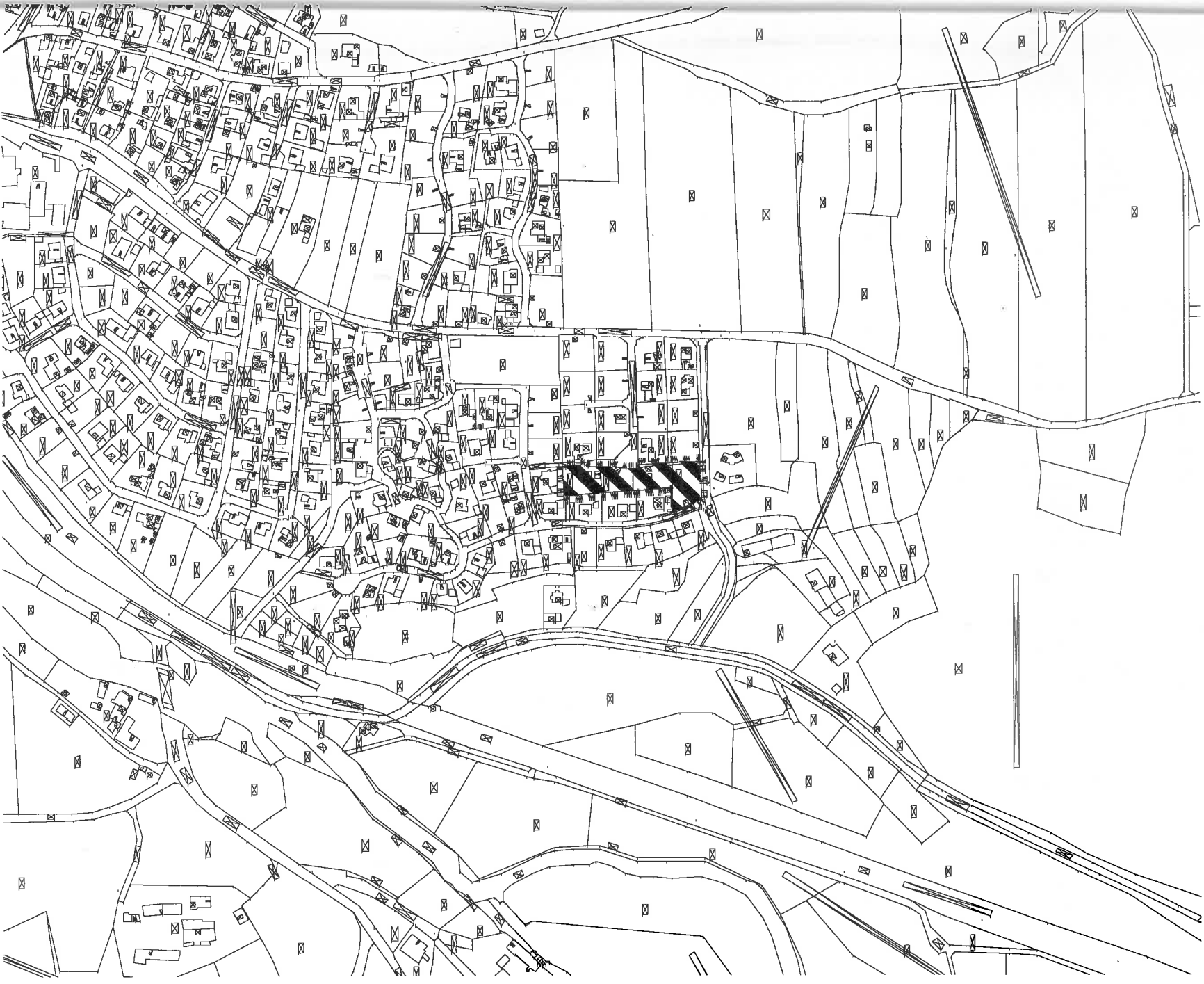
- 5 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am **11.11.14** ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.11.14** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Arnschwang, den **11.11.14**

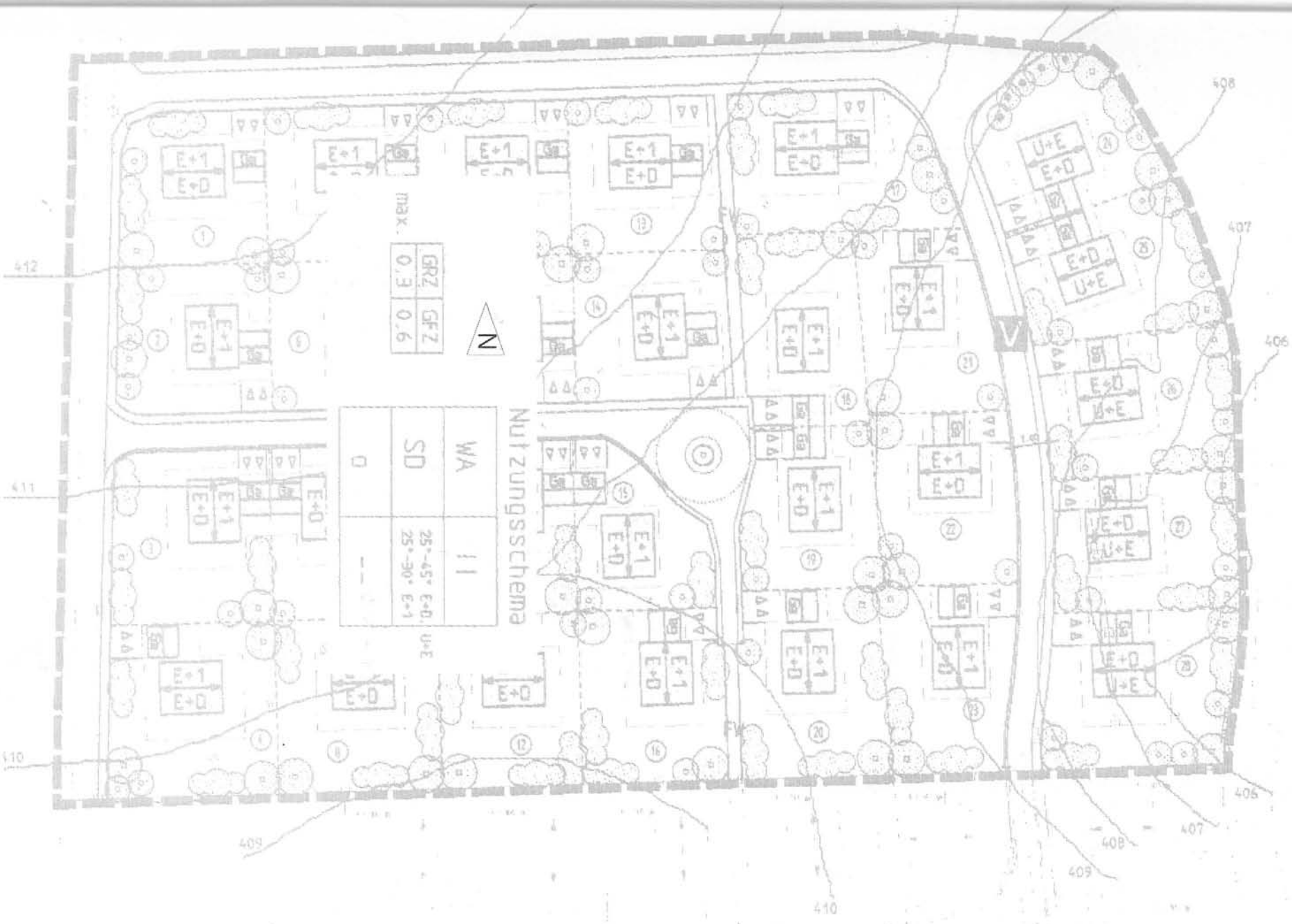
Multerer, 1. Bürgermeister



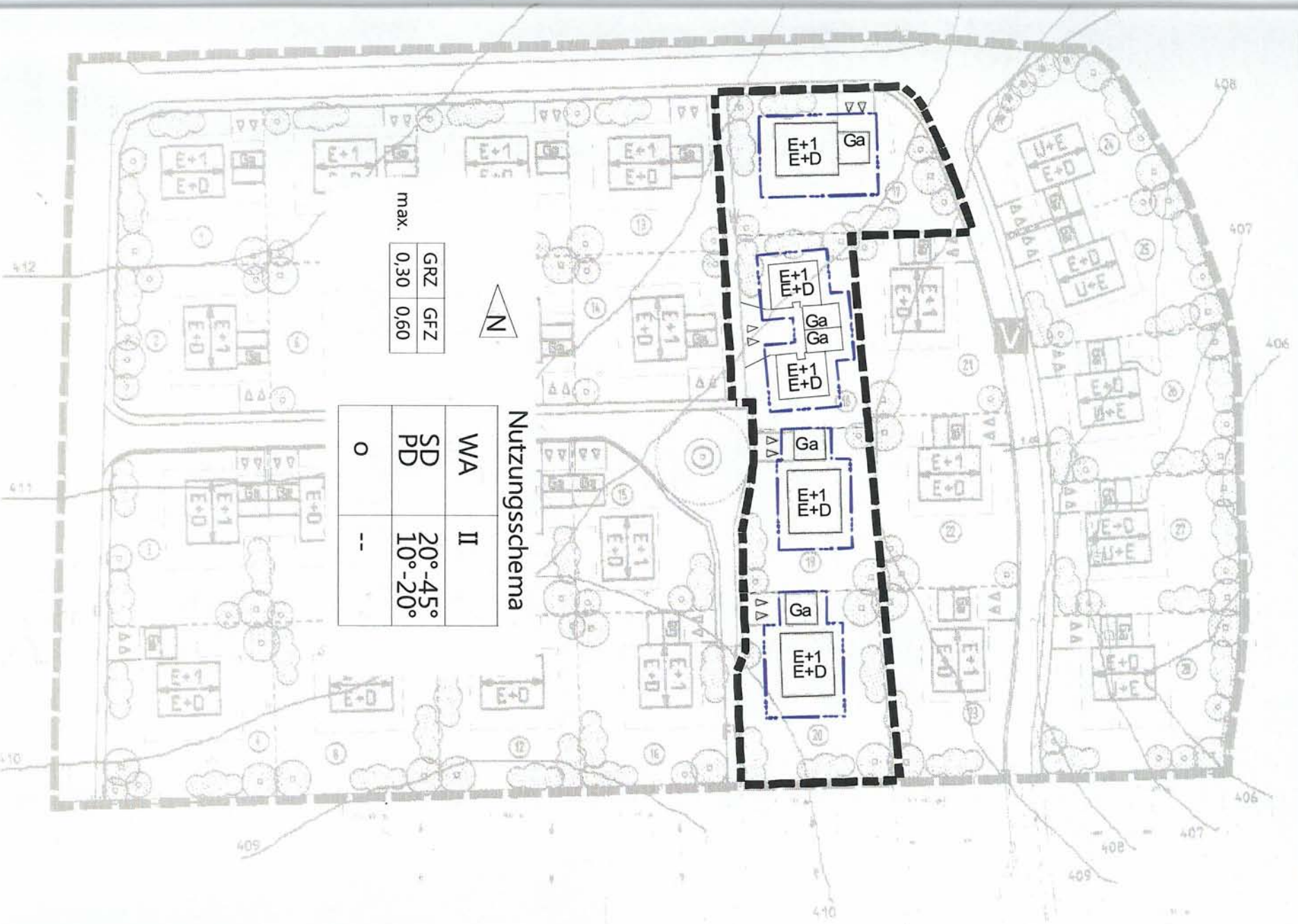
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/5000



ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG BEST. BEBAUUNGSPLAN M 1/1000



ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG GEÄ. BEBAUUNGSPLAN M1/1000



max.

| | |
|------|------|
| GRZ | GFZ |
| 0,30 | 0,60 |



Nutzungsschema

| | |
|----|---------|
| WA | II |
| SD | 20°-45° |
| PD | 10°-20° |
| O | -- |