

# GEMEINDE ARNSCHWANG LKR. CHAM

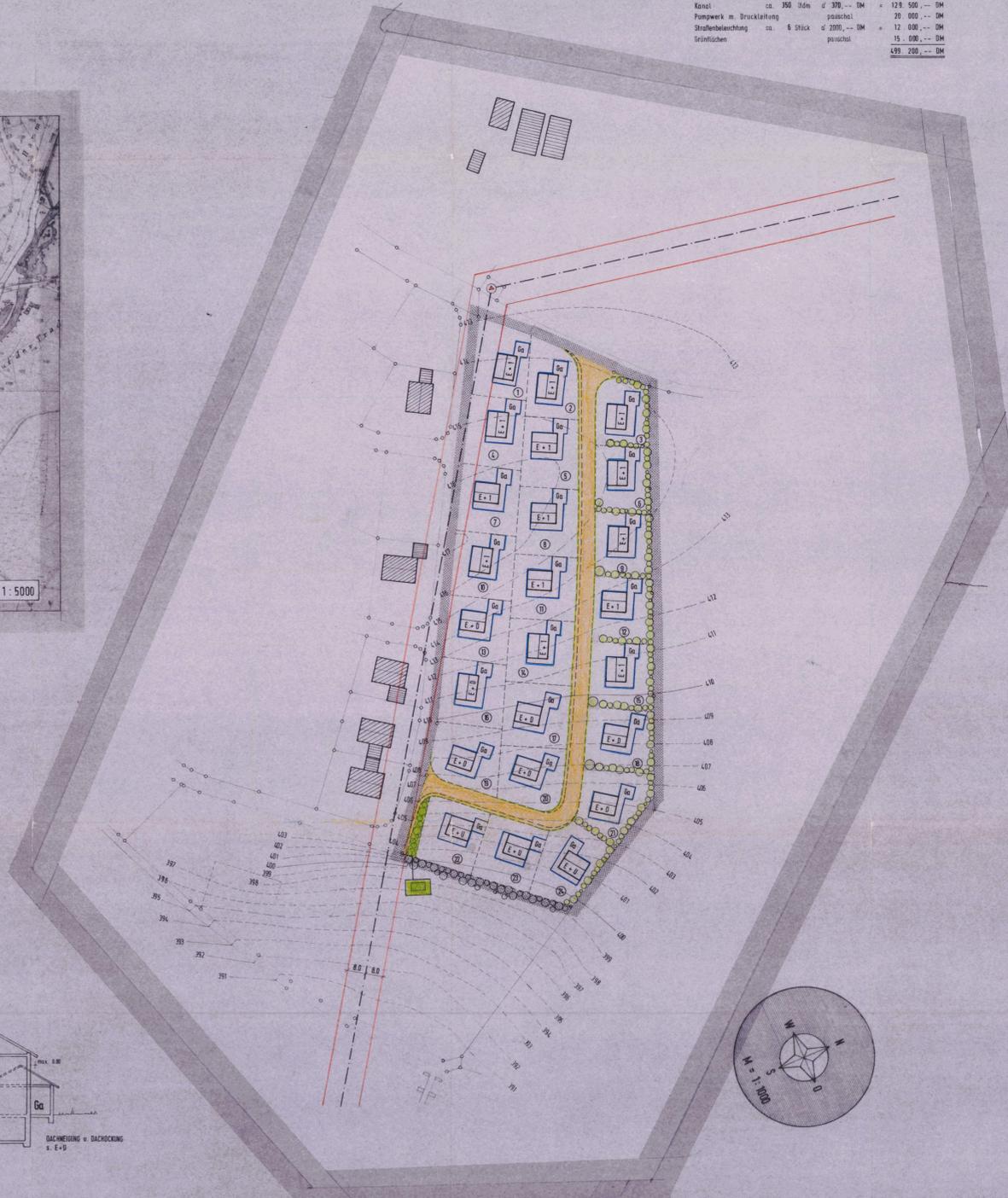
## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET "ARNSCHWANG NORDOST-ERWEITERUNG"



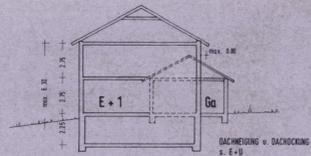
**Geschätzter Erschließungsaufwand**

Verkehrswegen	ca. 3000 m <sup>2</sup>	Ø 70,- DM	= 210 000,- DM
Kleinfeldflächen	ca. 800 m <sup>2</sup>	Ø 40,- DM	= 32 000,- DM
Wasseranlagung	ca. 500 l/dm	Ø 100,- DM	= 75 000,- DM
Kanal	ca. 350 l/dm	Ø 370,- DM	= 129 500,- DM
Pumpwerk m. Druckleitung	pauschal		20 000,- DM
Strahlenbleichung	ca. 5 Stück	Ø 2000,- DM	= 10 000,- DM
Grünflächen	pauschal		599 200,- DM

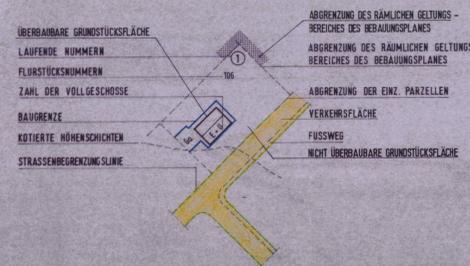
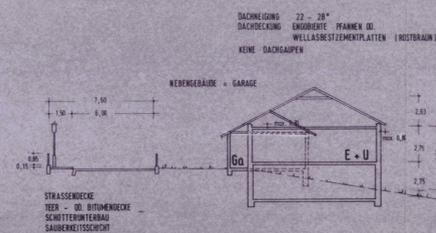
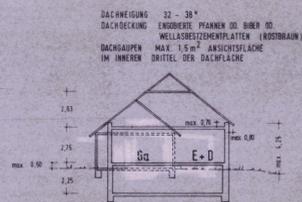


#### LEGENDE

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG m. ANGABE d. FÜRSTRICHTUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U, E+D m. ANGABE d. FÜRSTRICHTUNG
- GEPLANTER PARKPLATZ
- GEPLANTE GRÜNLANDEN
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- TRAFOSTATION
- ÖFFENTL. GRÜN
- FESTGESETZTE GROSSEHÖLZE
- FREIWACHSENDE HECKEN



#### REGELBEISPIEL M 1:200



#### Bebauungsplan

- 1. Nutzungsart**  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BSt. I S. 1763) in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbau-baren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.
- 2. Hauptgebäude**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind zwingend. Dachform, Dachneigung u. Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den einzelnen Bauquartieren einheitlich. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen. Dachgaupen, die nur beim Typ "E+U" zulässig sind, dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeord-net werden, die Traufe darf nicht unterbrochen werden; die Größe der Dachgaupe darf 1,50 m<sup>2</sup> Vorderfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe gemäß Regelbeispiel, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend. Dachüberstände sind grundsätzlich unzu-lässig. Die maximale Traufhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt und darf nicht über-schritten werden. Sie ist grundsätzlich an der Talseite auf natürlichem Gelände zu messen. Außenputz als Glättputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.
- 3. Nebengebäude (Garagen)**  
Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. eines bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzuleichen. Treten Garagen aufgrund der Geländebeziehungen tal-seits zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen.
- 4. Aussenwerbung**  
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstäligen. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischtöne und Wechselschicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5. Einfriedigungen**  
Zulässig sind an der Strassenseite Einfriedigungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschließ-lich Sockelhöhe nicht mehr als 1/3 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaun-materials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ausserdem eine Einfriedigung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. An den, der Strasse zugewandten Grundstücksgrenzen sind die Zäune zur Schaffung eines "Grünen Strassenraumes" auf die Flucht der Hauptgebäude zurückzusetzen.
- 6. Terrassen**  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7. Bepflanzung**  
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Die, zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen, die ca. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein größerer Baum zu pflanzen. Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thuja, Scheinzypressen und buntblaubigen Gehölze verwendet werden dür-fen. Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grünstreifen (offene Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen (Artenauswahl: s. "Eingrünung"). Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu pflegen.
- 8. Eingrünung**  
Die, im Süden des Baugebietes unter "Geplante Grünanlagen" erfassten schmalen Restflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Arten sind: Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hasnbuche, Feld-ahorn, Birke, Sträucher: Salweide, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball.
- 9. Freileitungen**  
Freileitungen mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen sind zulässig im rückwertigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 10. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (BVDL S. 263).
- 11. Immissionsschutz**  
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Gebäude im Bereich der Parzellen Nr. 13 bis 24 dürfen nicht in der der Bundesbahnstrasse zugewandten Fassade zu liegen kommen.

**Begründung**  
Für das Gebiet wurde durch Herrn Architekt Seidl, Arnswang, am 23.4.1966 ein Bebauungs-plan aufgestellt. Verschiedene Anregungen und Erinnerungen erforderten eine grundsätzliche Überarbeitung.  
Die Bauflächen stimmen mit dem zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan überein. Auch im laufenden Flurbereinigerungsverfahren ist das Gebiet als Baufläche vorge-sehen.  
Die vorliegende Planung soll sowohl eine wirtschaftliche als auch eine städtebauliche Ordnung gewährleisten.  
Bei dem östlichen Baugebiet handelt es sich um ein leichtes Hanggelände, das nach Süd-Süd-Ost abfällt. Das westliche Baugebiet fällt leicht nach Südwesten hin ab.  
Die verkehrsmässige Erschließung des Baugebietes erfolgt größtenteils durch bereits vorhan-dene Gemeindegewege, zum Teil durch Anbindung an die Kreisstrasse CHA 5.  
Die Wasserversorgung erfolgt über eine vorhandene zentrale Anlage. Die Abwässer werden zentral abgeleitet. Die Stromversorgung kann gewährleistet werden.  
Der Baulandbedarf wird auf der Grundlage des privaten Grundstückverkehrs unter beratender Mitwirkung der Gemeinde geführt.

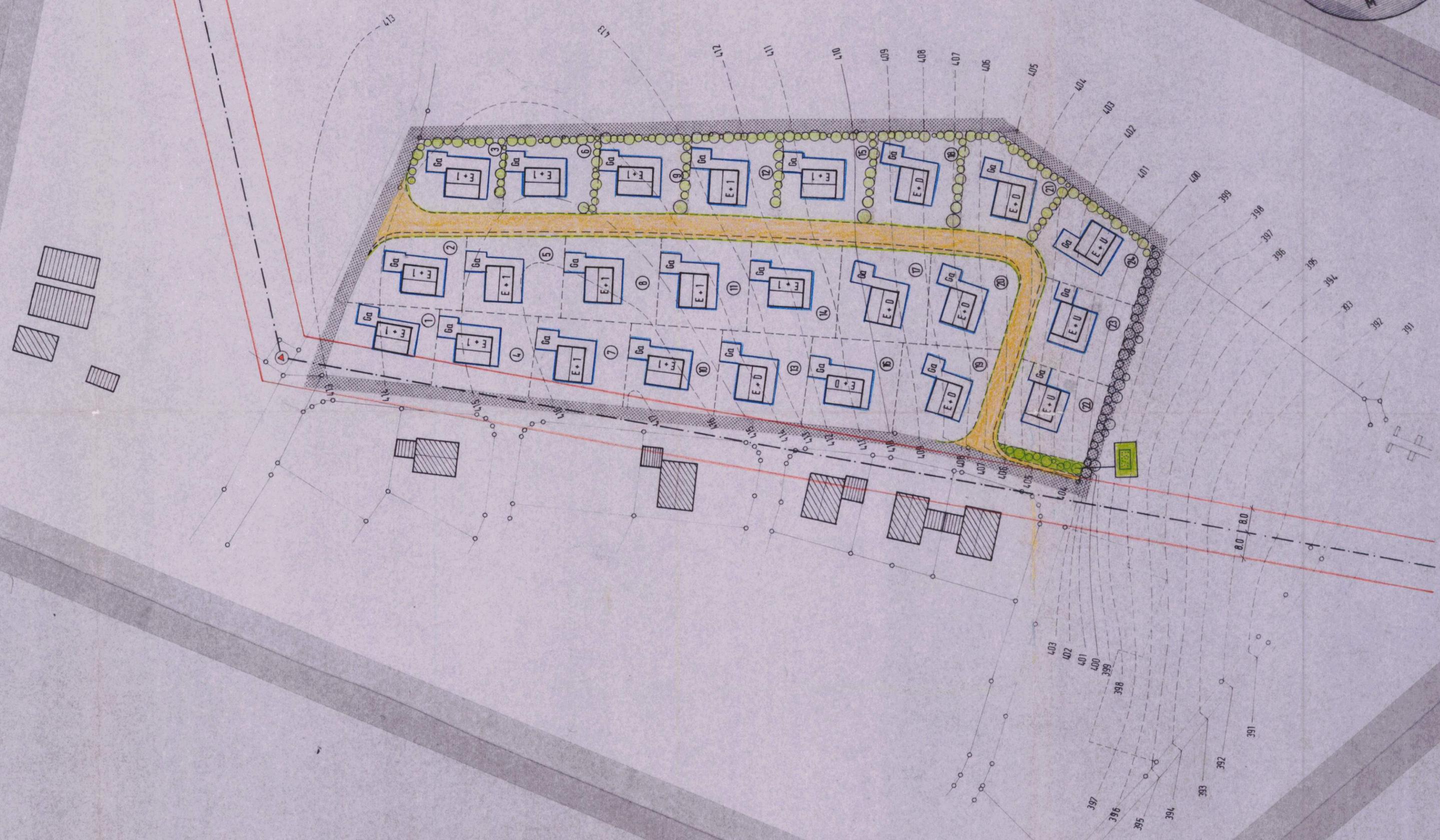
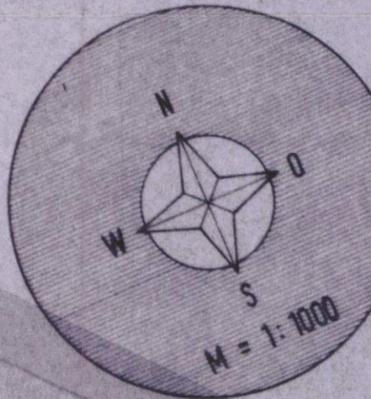
**Verfahrensvermerk:**

- 1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.08.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.1980 ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Arnswang, den 2.0. DEZ 1983  
Christl 1. Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung:**  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 4 BauB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.1980 hat in der Zeit vom 04.09.1980 bis 22.09.1980 stattgefunden.  
Arnswang, den 2.0. DEZ 1983  
Christl 1. Bürgermeister
- 3. Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.1980 wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BauB in der Zeit vom 30.12.1980 bis 02.02.1981 öffentlich ausgelegt.  
Arnswang, den 2.0. DEZ 1983  
Christl 1. Bürgermeister
- 4. Satzung:**  
Die Gemeinde Arnswang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. NOV. 1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BauB in der Fassung vom 10.12.1980 als Satzung beschlossen.  
Arnswang, den 2.0. DEZ 1983  
Christl 1. Bürgermeister
- 5. Anzeige:**  
Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben v. 09.04.1989, Az. SV-640-Z.Nr. 1.1.2 gemäß § 11 Abs. 3 BauB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.  
Cham, den 09. JAN. 1989  
Klöber 1. Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten:**  
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 12. JAN. 1989 gemäß § 12 BauB ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsbüchlichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauB und die §§ 214 und 215 BauB ist hingewiesen worden.  
Arnswang, den 12. JAN. 1989  
Christl 1. Bürgermeister

2889.870

Cham, den 10.12.1980

Planfertiger: **ING.-BÜRO HUBER + ZWICK**  
8480 CHAM



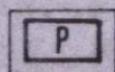
# L E G E N D E



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG m. ANGABE  
d. FIRSTRICHTUNG



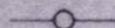
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U, E+D  
m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG



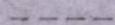
GEPLANTER PARKPLATZ



GEPLANTE GRÜNANLAGEN



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



HOCHSPANNUNGSLEITUNG



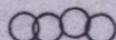
TRAFOSTATION



ÖFFENTL. GRÜN



FESTGESETZTE GROSSGEHÖLZE



FREIWACHSENDE HECKEN

# Bebauungsvorschriften

## 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbau-baren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschößzahl bestimmt.

## 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind zwingend. Dachform, Dachneigung u. Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den einzelnen Bauquartieren einheitlich. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen. Dachgaupen, die nur beim Typ "E + D" zulässig sind, dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeord-net werden, die Traufe darf dabei nicht unterbrochen werden; die Größe der Dachgaupe darf 1,50 m<sup>2</sup> Vorderfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe gemäß Regelbeispiel, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend. Dachüberstände sind grundsätzlich unzu-lässig. Die maximale Traufhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt und darf nicht über-schritten werden. Sie ist grundsätzlich an der Talseite ab natürlichem Gelände zu messen. Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.

## 3. Nebengebäude (Garagen)

Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzugleichen. "Treten Gragen aufgrund der Geländeverhältnisse tal-seits zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen.

## 4. Aussenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 5. Einfriedungen

Zulässig sind an der Strassenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwertigen Grundstücksgrenzen ist ausserdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. An den, der Strasse zugewandten Grundstücksgrenzen sind die Zäune zur Schaffung eines "Grünen Strassenraumes" auf die Flucht der Hauptgebäude zurückzusetzen.

## 6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

## 7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Die, zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein größerer Baum zu pflanzen.

Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thujen, Scheinzypressen und buntlaubigen Gehölze verwendet werden dürfen.

Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grünstreifen (offene Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen (Artenauswahl: s. "Eingrünung").

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu pflegen.

## 8. Eingrünung

Die, im Süden des Baugebietes unter "Geplante Grünanlagen" erfaßten schmalen Restflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Geeignete Arten sind: Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Birke.

Sträucher: Salweide, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball.

## 9. Freileitungen

Freileitungen mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen sind zulässig im rückwertigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

## 10. Abstandsflächen

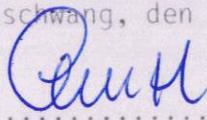
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl.S. 263).

## 11. Immissionsschutz

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Gebäude im Bereich der Parzellen Nr. 13 bis 24 dürfen nicht in der der Bundesbahnstrecke zugewandten Fassade zu liegen kommen.

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.09.1980 ortsüblich bekannt gemacht.

Arnschwang, den  


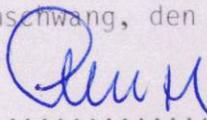
2 0. DEZ 1988



Christl  
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gem § 2 a Abs 1u.2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.1980 hat in der Zeit vom 08.09.1980 bis 22.09.1980 stattgefunden.

Arnschwang, den  


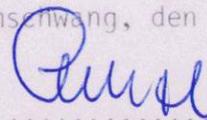
2 0. DEZ 1988



Christl  
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.1980 wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 30.12.1980 bis 02.02.1981 öffentlich ausgelegt.

Arnschwang, den  


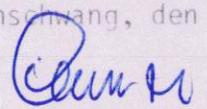
2 0. DEZ 1988



Christl  
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1 7. NOV. 1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.1980 als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den  


2 0. DEZ 1988



Christl  
1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben v. 09.01.1989, Az. 50-610 - B.Nr. 1.1.2 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Cham, den 09. Jan. 1989  
Landratsamt Cham



.....  
*[Handwritten Signature]*  
Käser  
Regierungsrat

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 12. JAN. 1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Arnschwang, den 12. JAN. 1989



.....  
*[Handwritten Signature]*

Christl  
1. Bürgermeister

*2 B 89. 870*  
VI

Cham, den 10.12.1980

Planfertiger:

*[Handwritten Signature]*  
ING.-BÜRO DAISER + ZWICK  
VORM. M. DOENER  
8490 CHAM/OPEL WALDSCHMIDTSTRAßE 2813