

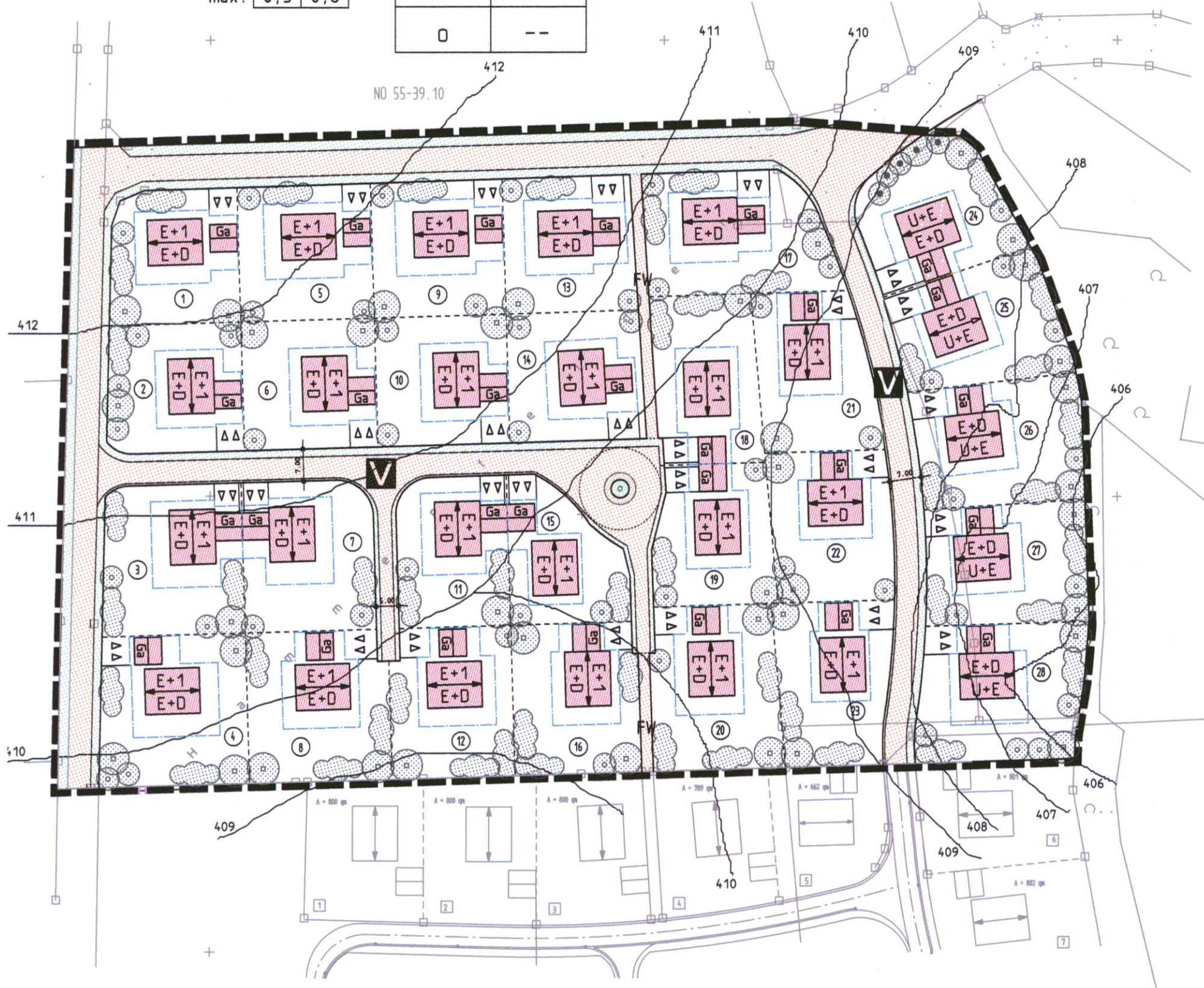
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

# LAGEPLAN M 1:1000

## Nutzungsschema

max.	GRZ	GFZ
	0,3	0,6

WA	
SD	25°-45° E+D, U+E 25°-30° E+1
0	--



# LEGENDE

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO 1990)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

max. Geschoßflächenzahl GFZ

0,3

max. Grundflächenzahl GRZ

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung  
2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte  
3 = Dachform SD = Satteldach  
4 = Dachneigung  
5 = Bauweise o = offene Bauweise  
6 = --

### 3. Baugrenzen

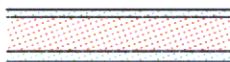


Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen -  
Verkehrsberuhigung (Tempo 30 - Zone)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine  
Einfriedung zum Straßenraum



Öffentlicher Fußweg (versickerungsfähig)

5. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Anpflanzen (öffentliche Grünfläche):



Bäume

Anpflanzen (private Grünbereiche):



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke

Erhaltung (private Grünbereiche):



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke

6. Sonstige Planzeichen



Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes "Zum Ponnholz-  
Erweiterung"

HINWEISE



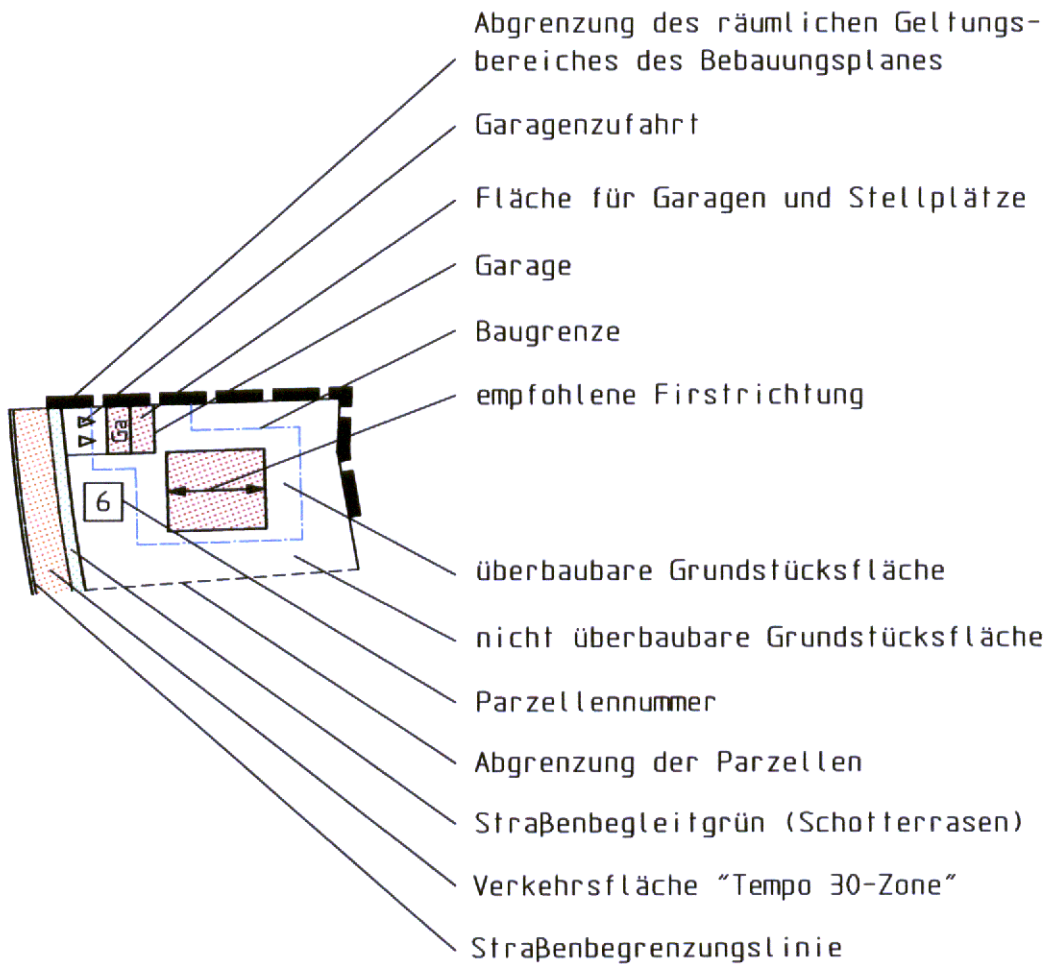
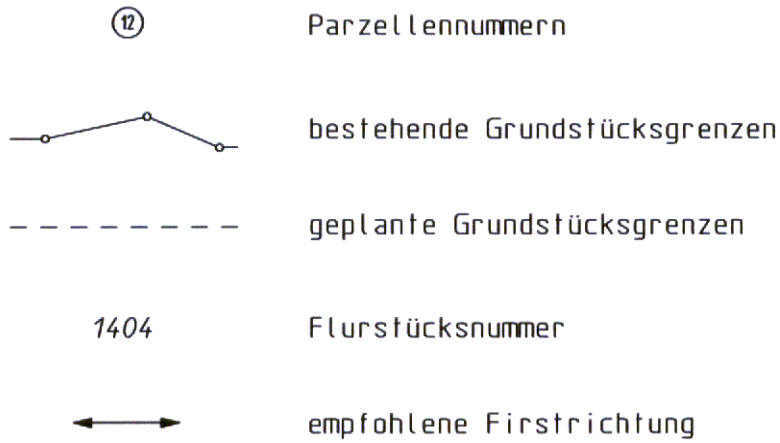
bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien



Spielplatz



## ***Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO***

### **1. Nutzungsart**

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl I S 132, in offener Bauweise.

### **2. Maß der Baulichen Nutzung**

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D, E + 1 und U + E.  
Beim Typ E + D sind ausgebaute Dachgeschöße als Vollgeschöße zulässig.  
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3  
Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6  
Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

### **3. Hauptgebäude**

- a, Die Firstrichtungen sind frei wählbar.
- b, Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c, Die Dächer sind bei E + D und bei U + E als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° bis 45° und bei E + 1 als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° bis 30° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiele).

### **4. Nebengebäude und Garagen**

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00m 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. 1,00m Breite anzulegen.

### **5. Einfriedungen**

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- und Hani-chelzäune in einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Holzlaten- und Hanichelzäune (max. Höhe 1,20m) zugelassen.

Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10cm einzuhalten.

## **6. Stromversorgung**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

## **7. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7, Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung.

Für verminderte Abstände muß eine Begründung vom Planer mit der Erstellung des Planes mitgeliefert werden.

## **8. Grünordnung und Bepflanzung**

8.1 Eingrünung des Bebauungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Norden und Osten:

Die Parzellen 1, 5, 9, 13, 17 und 24-28 sind zur freien Landschaft hin in Form einer mind. zweireihigen freiwachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) einzugrünen.

Innerhalb der Pflanzhecke sollte alle 10m ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

8.2 Begrünung der privaten Grünbereiche:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

8.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig. Drahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

## **9. Geländegestaltung**

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht oder nicht wesentlich verändert werden.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Unbedingt erforderliche Stützmauern dürfen nur als Trockenmauer in einer max. Höhe von 80 cm errichtet werden.

## **10. Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Arnschwang zu verständigen.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG/ Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 36 BayBO hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung der unverschmutzten Dachwässer angestrebt, bzw. soll dieses gesammelt und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO:

Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.



**VERFAHRENSVERMERKE:**1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Arnschwang hat in der Sitzung am **21.09.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes in Arnschwang „Zum Ponnholz-Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **29.09.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Arnschwang, den **29.09.2000**

Gemeinde Arnschwang



(Siegel)

Xaver Macht

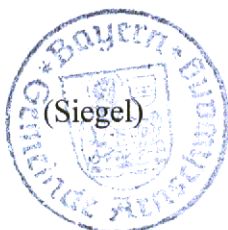
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.10.2000** hat in der Zeit vom **16.10.2000** bis **03.11.2000** stattgefunden.

Arnschwang, den **09.10.2000**

Gemeinde Arnschwang



(Siegel)

Xaver Macht

1. Bürgermeister

### 3. Auslegung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom **10.11.2000** wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom **09.11.2000** gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.11.2000** bis **15.12.2000** öffentlich ausgelegt.

Arnschwang, den **10.11.2000**

Gemeinde Arnschwang



(Siegel)

Xaver Macht

1. Bürgermeister

### 4. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **19.12.2000** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **09.10.2000**, Überarbeitung vom **10.11.2000** und zuletzt ergänzt am **19.12.2000**, als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den **19.12.2000**

Gemeinde Arnschwang



(Siegel)

Xaver Macht

1. Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten

Der vom Gemeinderat Arnschwang in seiner Sitzung vom **19.12.2000** als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am **21. Dez. 2000** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Arnschwang zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

**21. Dez. 2000**

Arnschwang, den .....

Gemeinde Arnschwang



Xaver Macht

1. Bürgermeister

## Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, erläßt der Gemeinderat folgende

## **Satzung über den Bebauungsplan in Arnschwang „Zum Ponnholz-Erweiterung“**

### **§ 1**

Der Bebauungsplan in Arnschwang „Zum Ponnholz-Erweiterung“ in der Fassung vom 09.10.2000, Überarbeitung vom **10.11.2000** und zuletzt ergänzt am **19.12.2000**, ist beschlossen.

### **§ 2**

Die Festsetzung des Bebauungsplanes- Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Arnschwang, den **19.12.2000**

Gemeinde Arnschwang



(Siegel)

Xaver Macht

1. Bürgermeister