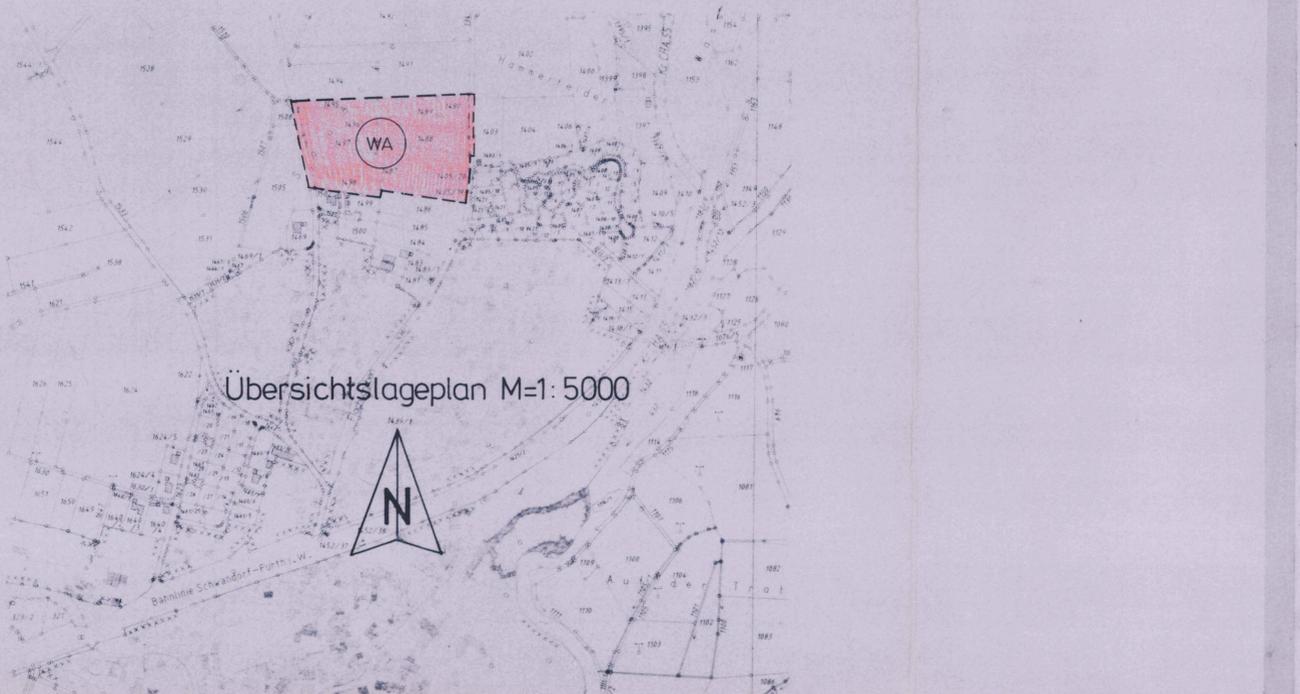
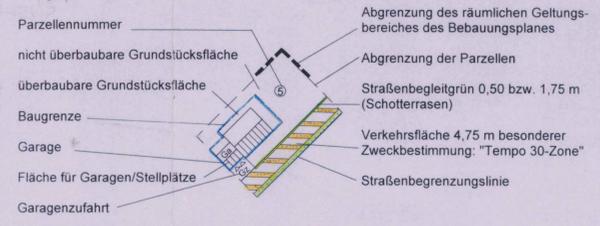


Lageplan M=1:1000

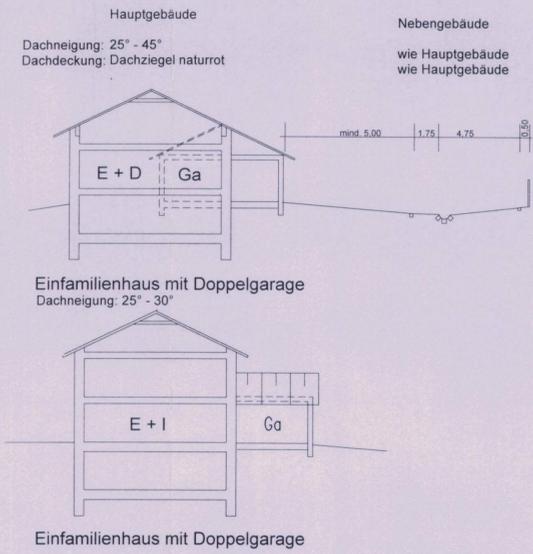


**Zeichenerklärung**

- a. Hinweise**
- 1229/3 Flurstücksnummer
  - o — bestehende Grenzen
  - - - - - geplante Grenzen
  - - - - - Höhengschichtlinien
  - ● — Best. Niederspannungseitung wird abgebaut
  - ○ — Best. 20-KV-Leitung
  - [Symbol] geplante Wohnbebauung mit empfohlener Gebäudestellung und empfohlener Firstrichtung
  - [Symbol] Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Arnschwang Nord - Ost - Erweiterung II“
- b. verbindliche Festsetzungen**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- |   |   |
|---|---|
| 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 = ---
- [Symbol] Baugebietseingrünung privat
  - [Symbol] öffentliche Grünfläche
  - [Symbol] Streuobstwiese (Parzelle 19)
  - [Symbol] Bäume zu pflanzen
  - [Symbol] Sträucher zu pflanzen
  - [Symbol] Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
  - [Symbol] Trenngrün zwischen Garagenzufahrten (privat)
  - [Symbol] nur Doppelhäuser zulässig (Parzelle 17)
  - [Symbol] verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone)
  - [Symbol] Pflasterfläche
  - [Symbol] Kinderspielplatz
  - [Symbol] mit Leitungsrechten zu belastende Fläche: Abwasserleitung
  - [Symbol] Verkehrsfläche



Regelbeispiele M = 1 : 200



**I. Präambel**

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

**Satzung**

§ 1

Der Bebauungsplan „Flachsgraben“ in der Fassung vom 10.12.1997 ist beschlossen.

§ 2

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

Arnschwang, den .....

Macht, 1. Bürgermeister

**II. Textliche Festsetzungen**

- 1. Nutzungsart**
- Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.
- 1.1 Maß der Baulichen Nutzung**
- Die zulässigen Geschöszahlen sind E + D und E + I. Ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschözfächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.
- 2. Hauptgebäude**
- a) Die Firstrichtungen sind frei wählbar.  
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschöszahlen sind Höchstwerte.  
c) Die Dächer sind bei E + D als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° - 45° und bei E + I als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° - 30° auszubilden und mit naturrotten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel).
- 3. Nebengebäude, Garagen**
- Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen. Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

**4. Einfriedungen**

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatzen- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Holzlatzen und Hanichelzäune (max. Höhe 1,20 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

**5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

**6. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung, Art. 7, Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung. Danach können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 unterschritten werden.

**7. Grünordnung und Bepflanzung**

**7.1 Eingrünung des Baugebietes an der Nordseite**

Die Parzellen 1 bis 9 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Signatur [Symbol]).

**7.2 Begrünung der privaten Grünflächen**

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) sollte landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Je 300 m² Grundstücksfläche sollte mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbäum oder Obststochstamm gepflanzt werden.

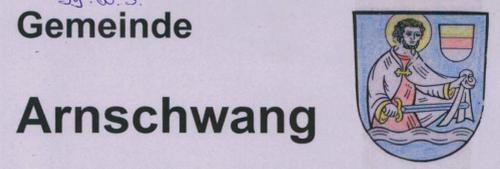
**7.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze**

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnithecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- Arnschwang, den 20.03.1997
- Macht, 1. Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung**
- Der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.1997 hat in der Zeit vom 28.07.1997 bis 22.08.1997 stattgefunden.
- Arnschwang, den 25.08.1997
- Macht, 1. Bürgermeister
- 3. Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1997 bis 28.11.1997 öffentlich ausgelegt.
- Arnschwang, den 01.12.1997
- Macht, 1. Bürgermeister
- 4. Satzung**
- Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.1997 als Satzung beschlossen.
- Arnschwang, den 11.12.1997
- Macht, 1. Bürgermeister
- 5. Anzeigeverfahren**
- Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 20. Jan. 1998 Az: 1640-Formular 3310 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 16. Feb. 1998 Az: 504-4403 v. 1.1.11 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
- Arnschwang, den 25. Feb. 1998
- Macht, 1. Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten**
- Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 24. Feb. 1998 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Arnschwang 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 25. Feb. 1998
- Macht, 1. Bürgermeister

*J.Nr. 1.1.11  
Zustandsetzung: "25.02.98"  
Sg. G. 3.*



**Gemeinde Arnschwang**

**Lkr. Cham**

**BEBAUUNGSPLAN**

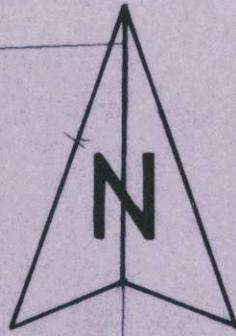
**Baugebiet: „Flachsgraben“**

**Cham, 10.12.1997**

**Planfertiger:** *Geod. Schuler*

Ing.-Büro H. Daiser + G. Schierer  
Waldschmidtstraße 2, 93413 Cham  
Tel: 09971/2813, Fax: 40644

# Lageplan M=1:1000



1491

Nutzungsschema

WA	II (E+D E+I)
SD	E+D: 25°-45° E+I: 25°-30°
o	—

1494

1508

4.75  
0.50

1403

1403/1

1405/16

1405/17

1405/18  
Nord-Ost-Erv

1421/5

1421

1421/6

1405



Kellerweg

Lerchenweg

Flachgraben

Bestehende Niederspannungsleitung  
wird abgebaut

1502

1499/1

1408

1499

1409

1410

1411

1486

1412

1485

1405/19

1405/20

1403

1421/7

1401/10

23

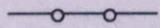
1500

# Zeichenerklärung

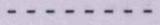
## a. Hinweise

1229/3

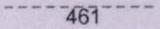
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



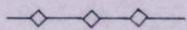
geplante Grenzen



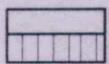
Höhenschichtlinien



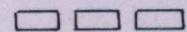
Best. Niederspannungsleitung wird abgebaut



Best. 20-KV-Leitung



geplante Wohnbebauung mit empfohlener Gebäudestellung und empfohlener Firstrichtung



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Arnschwang Nord - Ost - Erweiterung II“

Auf jeder Parzelle sollte zum Sammeln von Niederschlagswasser, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird, ein Behälter mit mind. 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen geschaffen werden. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser, sofern möglich, auf eigenem Grund versickert werden.

## b. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

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

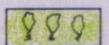
6 = ---



Baugebietseingrünung privat



öffentliche Grünfläche



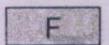
Streuobstwiese (Parzelle 19)



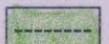
Bäume zu pflanzen



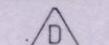
Sträucher zu pflanzen



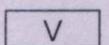
Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrassen o.ä.)



Trenngrün zwischen Garagenzufahrten (privat)



nur Doppelhäuser zulässig (Parzelle 17)



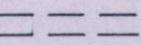
verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone)



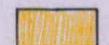
Pflasterfläche



Kinderspielplatz



mit Leitungsrechten zu belastende Fläche: Abwasserleitung



Verkehrsfläche

## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.

#### 1.1 Maß der Baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D und E + I.

Ausgebaute Dachgeschöße sind als Vollgeschöße zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

### 2. Hauptgebäude

a) Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.

c) Die Dächer sind bei E + D als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° - 45° und bei E + I als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° - 30° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel).

### 3. Nebengebäude, Garagen

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

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

#### **4. Einfriedungen**

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Holzlatten und Hanichelzäune (max. Höhe 1,20 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

#### **5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

#### **6. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7, Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung. Danach können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 unterschritten werden.

#### **7. Grünordnung und Bepflanzung**

##### **7.1 Eingrünung des Baugebietes an der Nordseite**

Die Parzellen 1 bis 9 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Signatur  ).

##### **7.2 Begrünung der privaten Grünflächen**

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) sollte landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sollte mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm gepflanzt werden.

##### **7.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze**

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnithecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Arnschwang, den 20.03.1997

.....  
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 22.07.1997 hat in der Zeit vom 28.07.1997 bis 22.08.1997 stattgefunden.

Arnschwang, den 25.08.1997

.....  
Macht, 1. Bürgermeister



### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1997 bis 28.11.1997 öffentlich ausgelegt.

Arnschwang, den 01.12.1997

.....  
Macht, 1. Bürgermeister



### 4. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.1997 als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den 11.12.1997

.....  
Macht, 1. Bürgermeister



### 5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom **20. Jan. 1998** Az **I/610-Formular 98/01** gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom **16. Feb. 1998** Az **50.1-610/B Nr. 1.1.11** hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Arnschwang, den **25. Feb. 1998**

.....  
Macht, 1. Bürgermeister



### 6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am **25. Feb. 1998** gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Arnschwang 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 **25. Feb. 1998**

.....  
Macht, 1. Bürgermeister

