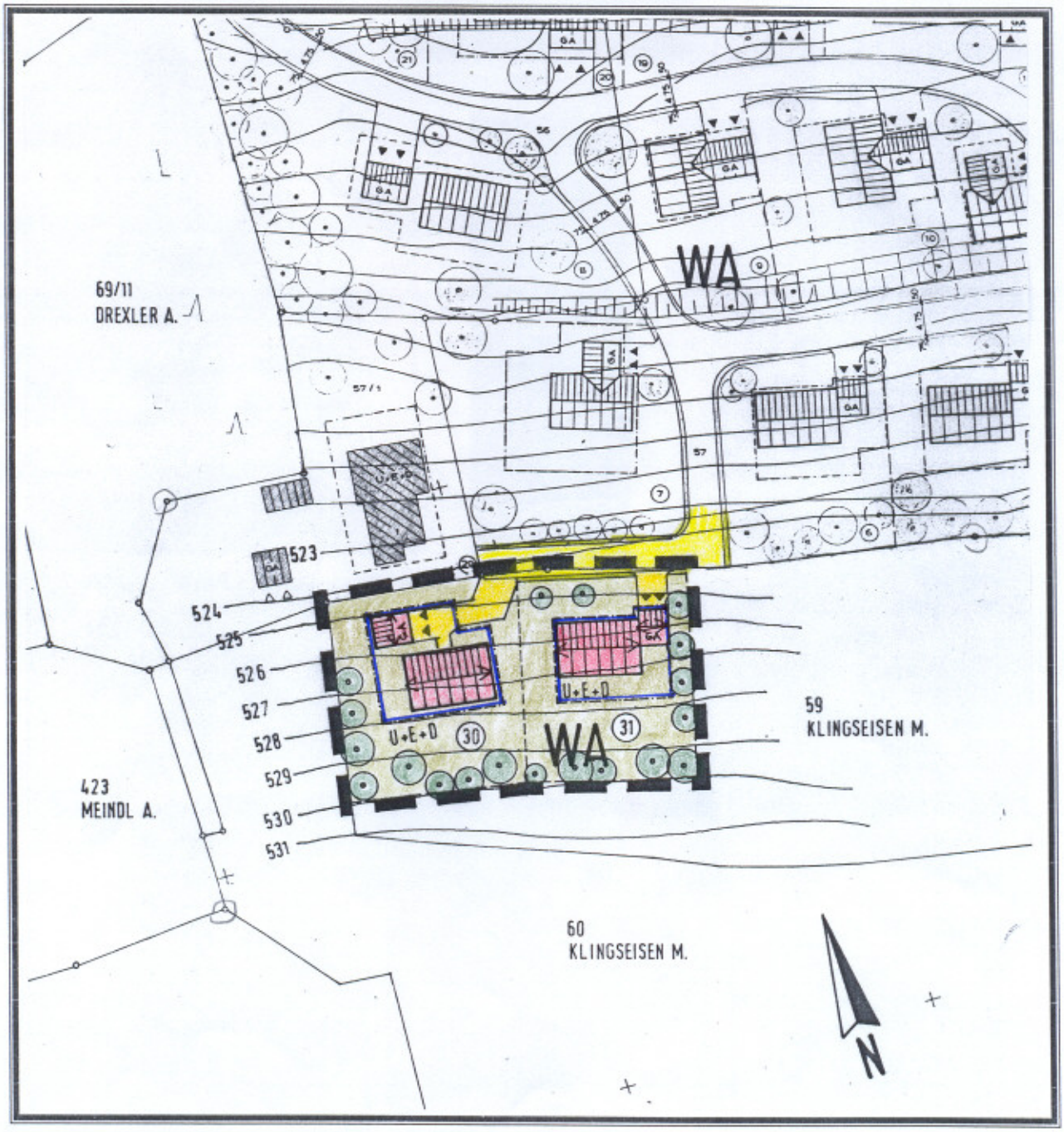
1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ARRACH – HOHE RAINE"



LAGEPLAN M 1 : 1000

Arrach, 28.09.2003

1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ARRACH – HOHE RAINE"

1. Begründung:

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes betrifft die Erweiterung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf eine Teilfläche der Fl. St. Nr. 59 der Gemarkung Arrach. Durch diese Erweiterung entstehen 2 weitere Parzellen (Nr. 30 und 31) die vom Hofübernehmer und Grundstücksbesitzer aus familären Gründen benötigt werden. Die Erschließung der Parzellen kann ohne größeren Aufwand über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen usw. erfolgen. Die Anordnung der neuen Parzellen wurde so gewählt, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt in einen neuen Bebauungsplan für die Fl. St. Nr. 59 und Fl. St. Nr. 60 städtebaulich eingefügt werden können.
Das Maß der baulichen Nutzung (WA), der geplanten Erweiterung, für die Parzellen 30 bis 31 wird auf U + E + D festgesetzt.

2. Planzeichen als Hinweise:

—o———o—	bestehende Grundstücksgrenzen
- - - - - - - -	geplante Grundstücksgrenzen
	bestehende Bebauung
	Vorschlag für neue Bebauung
528	kotierte Höhenschichtlinien
(30)	laufende Parzellennummer

3. Festsetzungen durch Planzeichen:

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der geplanten Erweiterung
	Festgesetzt Firstrichtung (bindend)
U+E+D	Bauliche Nutzung (Max. zul. Zahl der Vollgeschosse (U = Untergeschoss, E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss)
GA	Garagenstandort
	Baugrenze

	1 –2 reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Eingrünung im Osten, Süden und Westen
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie mit straßenbegleitenden Grünsteifen
	Garagenzufahrt

4. Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung zum Erweiterungsplan M 1 : 1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 30 und 31 „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 1990.

2. Bauliche Nutzung

2. Soweit sich nicht aufgrund der bebaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt, gelten als Obergrenze für eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2. Zulässig sind UG + EG + DG, da das Gelände auf Haustiefe um mehr als 1,50 m fällt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind nur Einzelhäuser.

3. Bauliche Festsetzungen

3.1 Hauptgebäude

3.1.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschosszahl ist als Höchstgrenze festgelegt. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und sind grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln. Vorbauten (Erker usw.) sind im Hauptgebäude einzufügen. Es ist pro Gebäude nur 1 Erker zulässig. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite der Baukörper sollte dabei ca. 3 : 2 betragen (= Traufseite zu Giebelseite).

Wandhöhe der Gebäude nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, gemessen ab natürlichem Geländeverlauf:

Die Wandhöhe darf max. 4,50 m hangseitig betragen, talseitig darf die Wandhöhe maximal 6,75 m nicht überschreiten.

3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für die Dachneigung wurde ein Spielraum von 24 - 32° gewählt. Die Belichtung der Dachräume ist je Dachfläche nur über Gauben oder nur Dachflächenfenster möglich. Für Dachgauben ist eine Mindestdachneigung von 32° erforderlich. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Ansichtsfläche der Dachgauben ist je Gaube auf max. 1,5 m² festgesetzt.

Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachüberstände (incl. Dachrinne) sind traufseitig von min. 0,75 m bis max. 1,25 m, giebelseitig von min. 0,75 m bis max. 1,00 m zulässig. Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,50 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 1,00 m zulässig.

3.1.3 Fassadengestaltung

Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidung sind ausschl. in Holz zulässig. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn bei deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschritten wird.

Solarflächen (flächenbündig) sind auf den Dachflächen zulässig.

3.2 Garagen und Nebengebäude

3.2.1 Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen. Kellergaragen sind jedoch unzulässig. Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Die Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, usw. sind mit einer wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Befestigung zu versehen.

3.2.2 Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

4. <u>Abstandsflächen</u>

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) 1998. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

5. <u>Freileitungen</u>

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

6. <u>Einbindung in das Gelände</u>

Geringfügige Auffüllungen und Abgrabungen von max. 1,00 m Höhe werden auf dem Baugrundstück im Einzelfall zugelassen, dürfen aber den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig, ausgenommen sind Stützmauern bei den Geländeeinschnitten an den Garagenzufahrten in einer max. Höhe von 0,75 m. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück nur Trockenmauern aus Natursteinen von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

7. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,20 m Höhe.

Zwischen den Grundstücken:

Plankenzäune, sonstige Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; In diesem Bereich sind Sockel nicht zulässig.

Zur Straße bzw. Gehweg:

Bretter-, Latten- bzw. Plankenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen. Sockel für die Einfriedung sind hier ebenfalls nicht zulässig.

Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der Einfriedung und unterliegen den vorgenannten Festsetzungen.

8. Bepflanzung und Eingrünung

8.1 Planungsvoraussetzungen:

8.1.1 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3. Absatz 2 – 4 BayNatschG).

8.2 Art der Baulichen Nutzung:

8.2.1 Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

8.3 Maß der baulichen Nutzung:

8.3.1 Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0.3.

8.4 Schutzarten und Lebensräume:

8.4.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

8.4.2 Im Bebauungsplan werden nachfolgende geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Damit sich das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einfügt, sollen in den privaten Gärten heimische Strauch- und Gehölzarten gepflanzt werden. Je 500 m² Grundstücksfläche 1 Großbaum oder 2 mittelkronige Laubbäume; Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sind nicht zugelassen.

a) Großgehölze

Bergahorn

Linde

Eiche

Vogelbeere

hochstämmige Obstbäume

Sand-Birke

Hainbuche

b) Sträucher

Hasel

Holunder

Hundsrose

Schlehe

Liguster

Heckenkirsche

Salweide

c) Pflanzungen an Hauswänden, Böschungen und Mauern

Efeu

Wilder Wein

8.5 Schutzgut Boden:

8.5.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (siehe Punkt 3.2.1).

8.6 Schutzgut Wasser:

8.6.1 Es ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser einzuhalten. Die Baukörper dürfen nicht in das Grundwasser eindringen.

8.6.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasserschichten) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) dürfen nicht berührt werden.

8.6.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden ist zu gewährleisten. Private Verkehrsflächen und Stellplätze müssen wasserdurchlässige Beläge erhalten.

8.7 Schutzgut Luft / Klima:

8.7.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

8.8 Schutzgut Landschaftsbild

8.8.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

8.8.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

8.8.3 Einbindung in die Landschaft. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (siehe Punkt 8.4).

5. Textliche Hinweise:

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen sollte entweder über Sickerschächte dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden oder in Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das gesammelte Regenwasser könnte für die Gartenbewässerung bzw. für Nicht-Trinkwasser-Bereiche (WC-Spülung, Waschmaschine, usw) umweltfreundlich und kostengünstig genutzt werden

Aufgestellt: Arrach, den 23. Oktober 2003
Ergänzt: Arrach, den 17. Oktober 2004

6. Verfahrensvermerke:

1. **Aufstellungsbeschluß:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14. NOV. 2003 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Arrach beschlossen und am 15. NOV. 2003 im Anschlag a.d. Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE ARRACH

2. **Bürgerbeteiligung:**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15. DEZ. 2003 bis 15. JAN. 2004 durch Anschlag a.d. Amtstafel. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE ARRACH

3. **Billigung:**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. SEP. 2003 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23. JAN. 2004 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE ARRACH

4. **Auslegung:**

Die öffentliche Auslegung wurde am 22. MRZ. 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. SEP. 2003 einschließlich seiner Begründung wurde von 30. MRZ. 2004 den ..... bis 30. APR. 2004 den ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGP öffentlich ausgelegt.

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

5. **Satzungsbeschluß:**

Der Gemeinderat hat am 01. JULI 2004 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGP in der Fassung vom 28. SEP. 2003 als Satzung beschlossen.

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

6. **Inkrafttreten:**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des Satzungsbeschlusses vom 12. JAN. 2005 im / in der ..... ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137 , zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7. 2002 (BGBl. I S. 2850), i. V. m. § ..... und § ..... hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Arrach den Bebauungsplan „Arrach – Hohe Raine, 1. Erweiterung" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Sitzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil vom 28. SEP. 2003

§ 3
In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Arrach, den 11. JAN. 2005

Kieslinger, 1. Bürgermeister

BAYERN * GEMEINDE ARRACH *