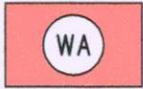


Bebauungsplan M 1:10000



a. Planzeichen als Festsetzung



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 Bau NVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



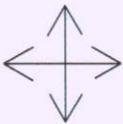
Baugrenze



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Vorgeschriebene Firstrichtung
Drehung um 90° möglich

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

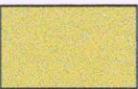
2 = Maß der Nutzung (GRZ)

3 = Dachneigung

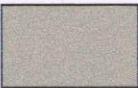
4 = Dachform: SD = Satteldach, KW = Krüppelwalmdach

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

6 = max. Zahl der Vollgeschoße



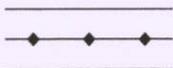
geplantes Straßenbegleitgrün (Böschung), öffentlich



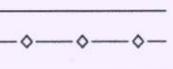
bestehende Garagenzufahrt



Trenngrün zwischen Garagenzufahrten



bestehende 20 KV-Leitung mit Schutzstreifen



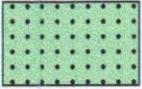
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche:
Abwasserleitung



öffentlicher Baum, geplant



Baugebietseingrünung, privat, geplant



Baugebietsengrünung, privat, geplant
(Abstand Leiterseile und Bäume/Sträucher >2,50 m)
niedrig wachsende Bäume und Sträucher

b. Planzeichen als Hinweise

235/2

Flurstücksnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



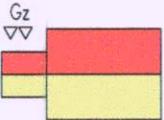
geplante Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien



bestehende Gebäude



vorgeschlagene Wohnbebauung mit Garage
und Garagenzufahrt



private Bäume (empfohlener Standort)



Parzellennummer



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Art der Nutzung

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

1.2 Maß der baul. Nutzung:

Die maximal zulässige Geschosshöhe beträgt U + I + D.

Die maximal zulässige Wandhöhe (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) an der Traufseite beträgt 6,50 m, die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO bestimmt.

Höhendifferenz zwischen ungünstigsten Gelände und First darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 (GRZ)

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

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend bzw. kann um 90° gedreht werden.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Wand- und Firshöhen sind Höchstwerte. (BayBO Art. 6.3.1) (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut)
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite muss 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens ¼ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Die Dächer sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35° auszubilden und mit naturroten Dachsteinen (s. Regelbeispiel) einzudecken. Bei einer Dachneigung ab 32° sind Dachgauben zugelassen. Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 1,00 m, am Ortgang bis max. 1,00 m (bei Balkonüberdachung max. 1,80m). Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen. Gesamtlänge der Gauben darf max. ¼ der Trauflänge sein.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- h) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verstabung in Stahl oder Verbretterung zu wählen.
- i) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.
- j) Auf die Anwendung des Art.7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.



3. Nebengebäude, Garagen

Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Konstruktion, Material (Mauerwerk oder Holz, soweit nicht Bestimmungen des Brandschutzes entgegenstehen), Farbe und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen und nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

Bei aneinandergebauten Garagen hat der Nachbauende sich an der bestehenden Garage orientieren. Das hat Vorrang vor dem 1. Satz.

Kellergaragen sind unzulässig.

Es gilt die Bayer. Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu errichten).

Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Wandhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird die max. Wandhöhe auf i.M. 3,00 m festgelegt.).

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

Es sind auch Carports und Satteldächer mit extensiven Gründächern zugelassen.

Auf die Anwendung des Art.7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.

4. Außenwerbung für WA

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Stromversorgung für WA

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

6. Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen (wie z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugensteine), soweit der Untergrund dies zuläßt.

7. Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.



8. Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatten- oder Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Gartenmauern und Zaunsockel sind nicht erlaubt. Zwischen den Grundstücksgrenzen dürfen auch ca. 1 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die aber mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Zwischen Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von ca. 10 cm einzuhalten, damit sich Kleintiere über die Grundstücke bewegen können (Igel). Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden. Die Anlage von Schnitthecken ist straßenseits und zur freien Landschaft hin unzulässig.

9. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Unbedingt erforderliche Stützmauern dürfen als Trockenmauer aus Natursteinen oder in Betonbauweise mit Natursteinverkleidung in einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden.

10. Begrünung der privaten Gartenflächen

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

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1)



11. Eingrünung des Baugebietes an der Nordostseite

Die Parzellen 6,5,4 müssen nach Nord Osten durch eine Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

(Signatur: ) Geplante Baugebietseingrünung, privat

(Signatur: ) Geplante Baugebietseingrünung, privat, niedere Wuchshöhe

Die ca. 2-3 m breite Pflanzung soll aus 2 Strauchreihen mit Hochstämmen (Abstand ca. 10m) bestehen.

Pflanzvorschlag siehe Schema I.

11.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
Alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, simithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

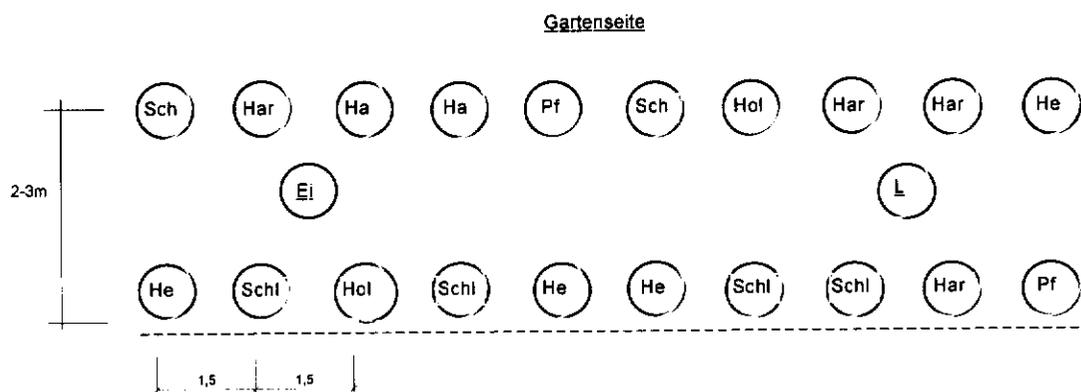
- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).



Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

(im Bereich der Hochspannungsleitung sind keine Bäume zugelassen)

2 Strauchreihen mit Bäumen



landwirtschaftliche Nutzfläche

Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche

Ha = Hasel
Hol = Holunder
He = Heckenrose

Sch = Wollig, Schneeball
PF = Pfaffenhütchen
Li = Liguster

W = Salweide
Har = Hartriegel
Schl = Schlehe

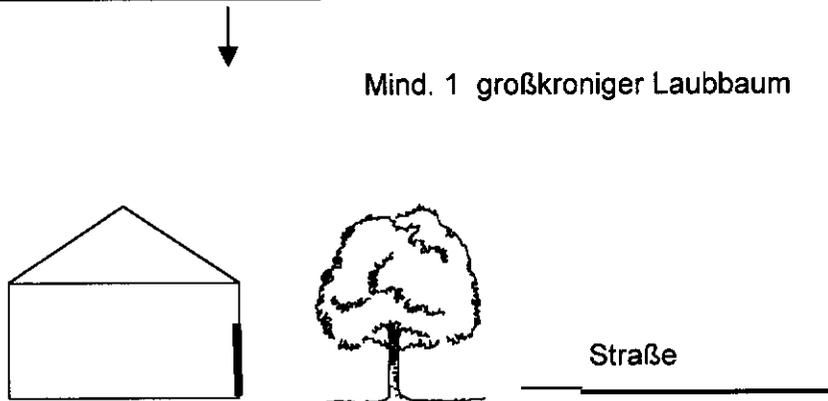


Textliche Hinweise

1. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken (keine Schnitthecken) angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 11.1 textliche Festsetzungen). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Gebäude und Zaunflucht



Mind. 1 großkroniger Laubbaum

Möglichst offene Vorfläche -

kein Zaun an der Straßengrenze

2. Freileitungen (16m-Streifen)

Im Bereich der Freileitung (16m-Streifen) dürfen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20 KV-Freileitungen und Bepflanzung muß größer als 2,50 m sein.

3. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

4. Oberflächenwasser

Auf jeder Parzelle sollen Anlagen für Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung verwendet wird.



5.Schutz des Grundwassers

Soweit möglich sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden, soweit dies der Untergrund zulässt.

6.Solarheizungen

Solarheizungen, Photovoltaik-Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Erdwärme sind zugelassen.

Präambel

Aufgrund des §2 Abs.1 und der §9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art.23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art.91 und 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

§1

Der Bebauungsplan "SCHELLENFELDER-HOCHFELDER; 1. ERWEITERUNG" in der Fassung vom 26. MAI 2001 ist beschlossen.

§2

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

Arrach, den 02. NOV. 2001, Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05. APR. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. APR. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Arrach, den 12. NOV. 2001, Kieslinger
Kieslinger, 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 26. MAI 2001 hat in der Zeit vom 18. JUNI 2001 bis 18. JULI 2001 stattgefunden.

Arrach, den 12. NOV. 2001, Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. MAI 2001 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 13. AUG. 2001 bis 13. SEP. 2001 öffentlich ausgelegt.

Arrach, den 12. NOV. 2001, Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



4. Satzung

Die Gemeinde Arrach hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 05. OKT. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 26. MAI 2001 als Satzung beschlossen.

Arrach, den 12. NOV. 2001, Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 12. NOV. 2001 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Arrach 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215, 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Arrach, den 12. NOV. 2001, Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister

