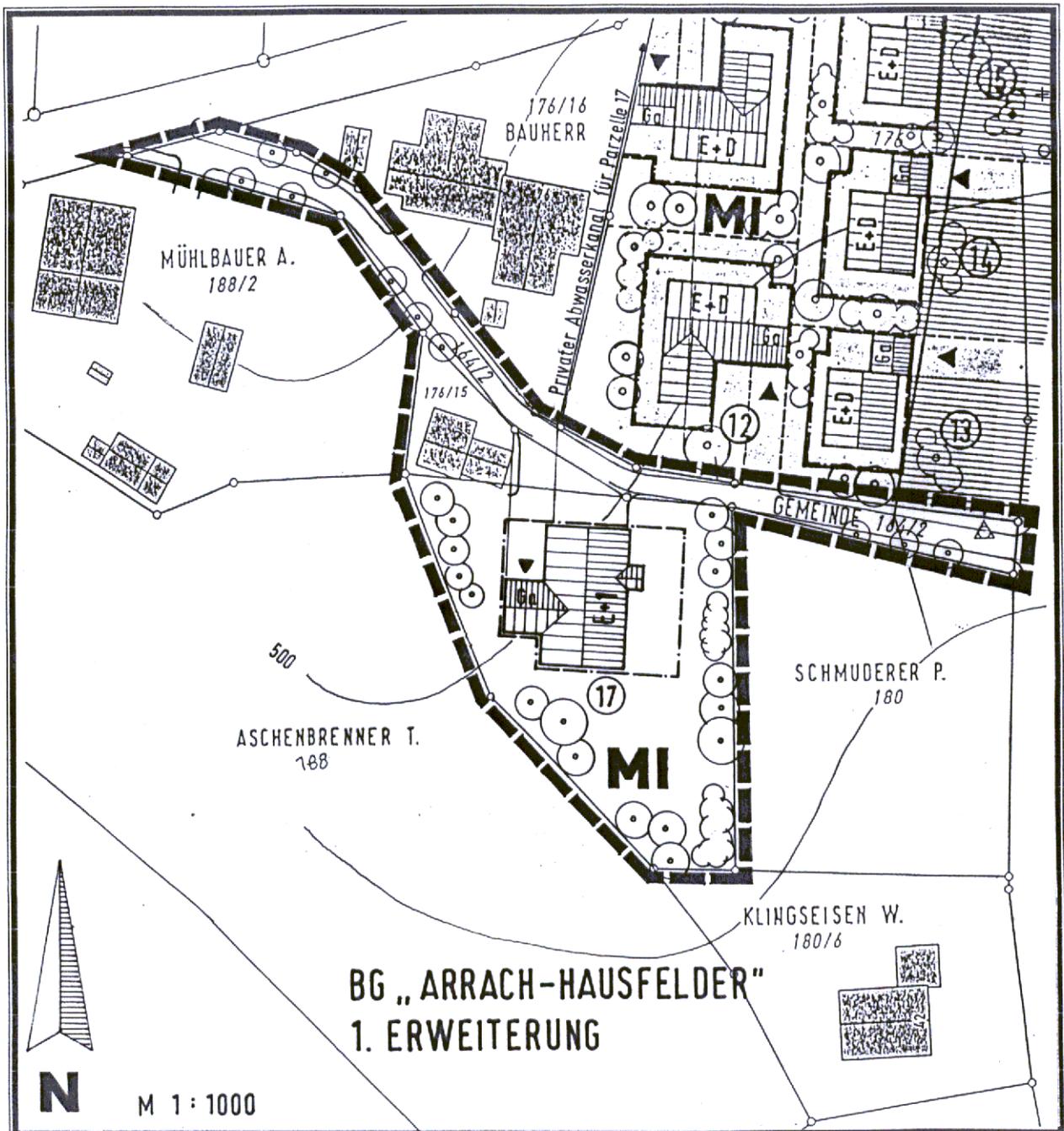


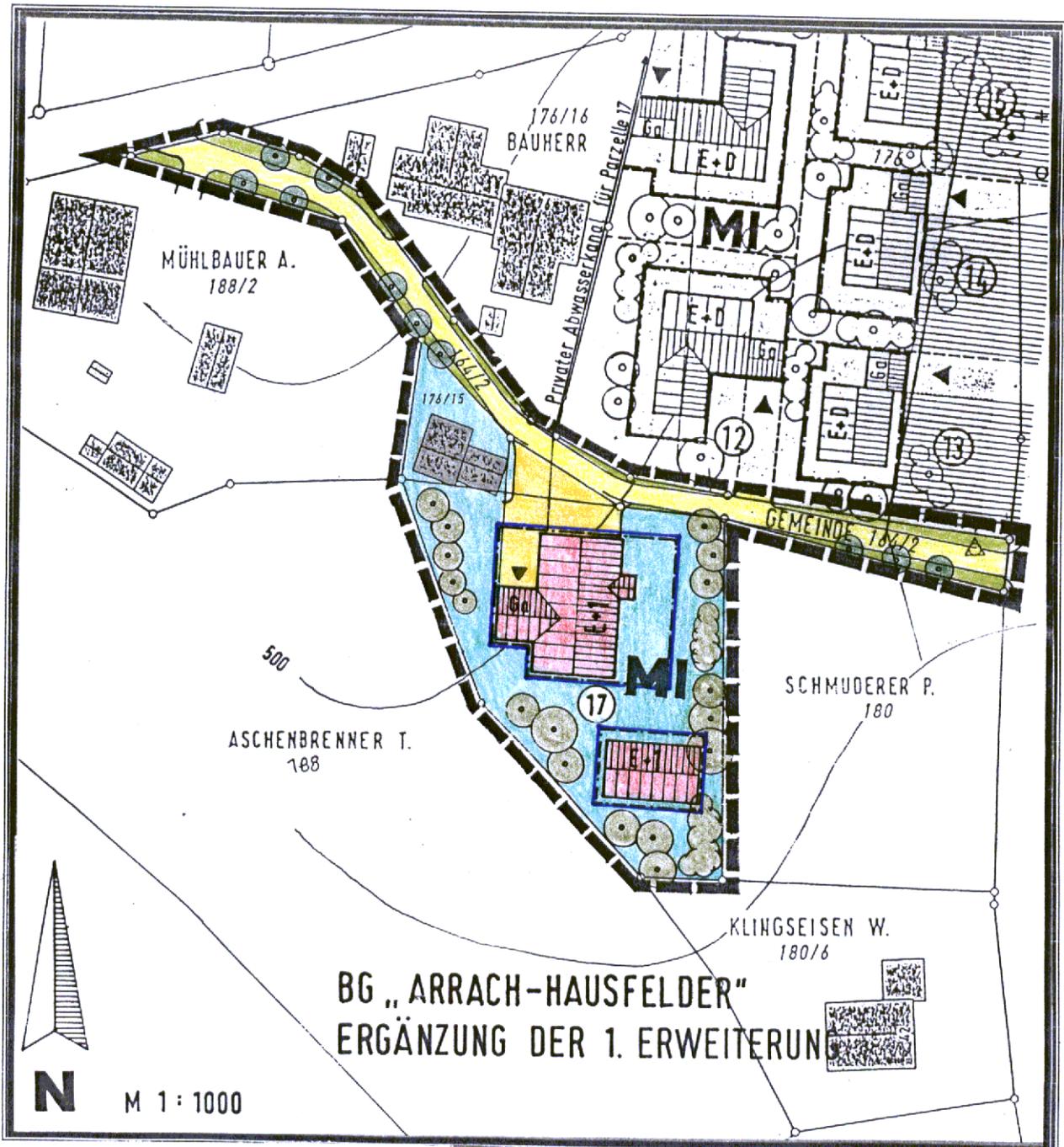
BESTANDSPLAN DER 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ARRACH – HAUSFELDER“



LAGEPLAN M 1 : 1000

Arrach, 20.02.2004

LAGEPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG DER 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ARRACH – HAUSFELDER“



LAGEPLAN M 1 : 1000

Arrach, 20.02.2004

1. ÄNDERUNG DER 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ARRACH – HAUSFELDER“

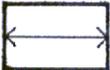
1. Begründung:

Die 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes betrifft das Flurstück Nr. 180/8 der Gemarkung Arrach. Die Tochter des Grundstückseigentümer will dort ein Wohnhaus neben dem bestehenden Produktionsgebäude errichten. Das Maß der baulichen Nutzung (MI), für die Parzelle 17 wird auf E + 1 festgesetzt.

2. Planzeichen als Hinweise:

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Bebauung
	Vorschlag für neue Bebauung
	kotierte Höhenschichtlinien
	laufende Parzellennummer

3. Festsetzungen durch Planzeichen:

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches Der geplanten Änderung
	Festgesetzte Firstrichtung (bindend)
E + 1	Bauliche Nutzung (Max. zul. Zahl der Vollgeschosse (E = Erdgeschoss, 1 = Obergeschoß)
	Baugrenze
	Private 1 – 2 reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Eingrünung im Osten, Süden und Westen

	Öffentliche, Straßenbegleitende 1-reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen
MI	Mischgebiet
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie mit straßenbegleitenden Grünstreifen
	Garagenzufahrt

4. Textliche Festsetzungen:

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzelle 17 „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der Fassung vom 1990.

2. Bauliche Nutzung

Nutzungseinschränkung im MI

Auf der Parzelle 17 ist eine Nutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 (1-7) zulässig, wobei Wohngebäude nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb errichtet werden dürfen (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO 1990).

Für die Parzelle 17 wird im Sinne des § 16 Abs. 5 und § 17 (1) BauNVO 1990 als max. zulässige Grenze festgelegt:

GFZ	max. 0,8
GRZ	max. 0,4
max. Zahl der Vollgeschosse	II

3. Bauliche Festsetzungen

- 3.1 Hauptgebäude

- 3.1.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschosszahl ist als Höchstgrenze festgelegt. Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingen. 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 max. 6,50 m, gemessen ab natürlichem Gelände.

Max. Baukörperbreite (Giebelbreite) 14,0 m.

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 26 - 32° gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1 m, giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig. Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,6 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

3.1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidung sind ausschl. in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!) Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,5 m² zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn bei deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschritten wird. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.

Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.

3.1.4 Garagen und Nebengebäude

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.

Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Garagenzufahrten, Stellflächen, Hauszugänge und sonstige zu befestigende Flächen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster).

4. Abstandsflächen

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

5. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene 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 Länge von 1 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

6. Freileitungen

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

7. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgenannten Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken

8. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 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.

9. Bepflanzung und Eingrünung

Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

- a) Großgehölze
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)

- b) Sträucher
 - Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Feldahorn (Acer campestre)

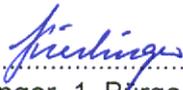
Die gleiche Gehölzauswahl gilt für die Einbindungspflanzung des Bebauungsgebietes an der Ostseite parallel zur Arberstraße, an der Westseite sowie an der Südwest- und Südseite. Zur Eingrünung ist auch bei Parzelle 17 entlang der Ostseite, der Westseite sowie der Südwest- und Südseite eine mind. ein- bis zweireihige Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen der Artenauswahlliste anzulegen. Zusätzlich sind hier Obsthochstämme zugelassen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf im Vorgartenbereich einen Anteil von 20 % nicht überschreiten.

5. Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 1. MRZ. 2004 die 1. Ergänzung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18. MRZ. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Arrach, den 01. DEZ. 2004

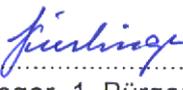

.....
Kieslinger, 1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Ergänzung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.0. FEB. 2004 hat in der Zeit vom 2.6. MRZ. 2004 bis 2.6. APR. 2004 stattgefunden.

Arrach, den 01. DEZ. 2004


.....
Kieslinger, 1. Bürgermeister



3. Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzung der 1. Erweiterung der Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.0. FEB. 2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.6. MRZ. 2004 bis 2.6. APR. 2004 öffentlich ausgelegt.

Arrach, den 01. DEZ. 2004

Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



4. **Satzung:**

Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01. JULI 2004 die Ergänzung der 1. Erweiterung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2.0.FEB. 2004 als Satzung beschlossen.

Arrach, den 01. DEZ. 2004

Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



5. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Cham, den

.....

6. **Inkrafttreten:**

Die Genehmigung der Ergänzung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 01. DEZ. 2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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

Arrach, den 01. DEZ. 2004

Kieslinger
Kieslinger, 1. Bürgermeister



6. Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO 98 erlässt der Gemeinderat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „Arrach - Hausfelder“, Ergänzung der 1. Erweiterung in der Fassung vom **2.0. FEB. 2004**..... ist beschlossen.

§ 2

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

Arrach, den **0 1. DEZ. 2004**.....

Kieslinger
.....
Kieslinger, 1. Bürgermeister

