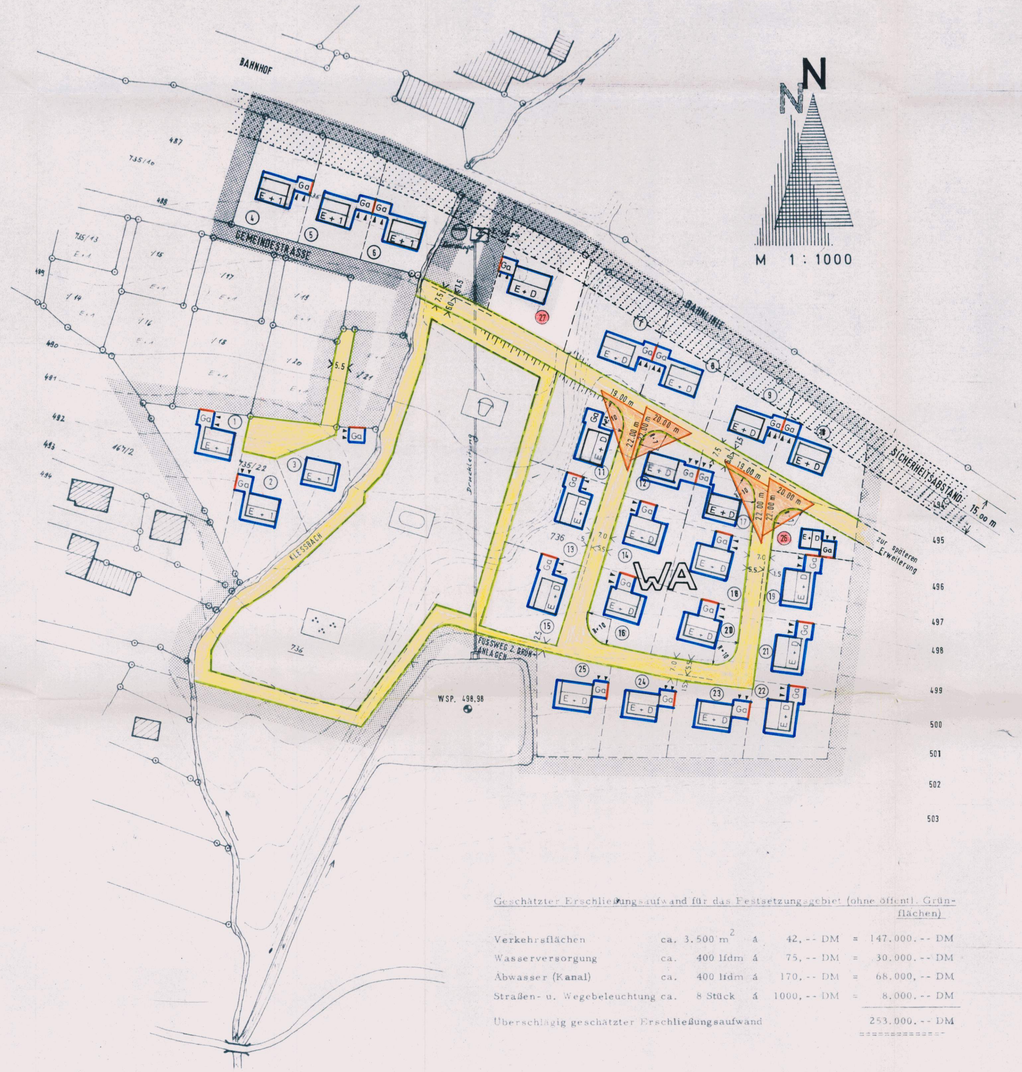
# GEMEINDE ARRACH LKR. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

## BAUGEBIET „AHORNWIESE"

ÜBERSICHT M 1 : 5000




L E G E N D E

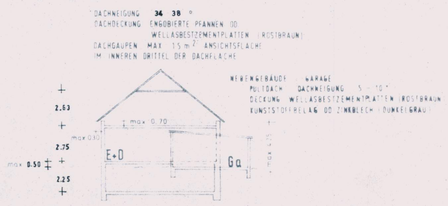
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL
- E + D — GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+D, E+1 m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- SPORTPLATZ GEPLANT
- KINDERSPIELPLATZ GEPLANT
- PARKANLAGEN GEPLANT

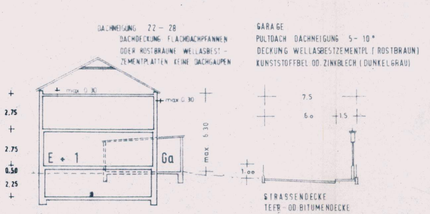
(26) (27) 1. Änderung (Erweiterung)

LAUFENDE NUMMERN
FLURSTÜCKSNUMMERN — 106
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUGRENZE
KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG DER EINZ. PARZELLEN
VERKEHRSFLÄCHE
FUSSWEG
ÜBERBAUBARE FLÄCHE
BAULINIE
NACH § 5 DER BEBAUNGSVORSCHRIFT FREIZUHALTENDES SICHTFELD (BEMESSUNG NACH „RAL" TAF. 4)

REGELBEISPIEL M 1 : 200




Geschätzter Erschließungsaufwand für das Festsetzungsgebiet (ohne öffentl. Grünflächen)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Verkehrsflächen | ca. 3.500 m² | à | 42,-- DM | = | 147.000,-- DM |
| Wasserversorgung | ca. 400 lfdm | à | 75,-- DM | = | 30.000,-- DM |
| Abwasser (Kanal) | ca. 400 lfdm | à | 170,-- DM | = | 68.000,-- DM |
| Straßen- u. Wegebeleuchtung | ca. 8 Stück | à | 1000,-- DM | = | 8.000,-- DM |
| Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand | | | | | 253.000,-- DM |

**Begründung**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt westlich an ein ausgewiesenes und teilweise bereits bebautes Siedlungsgebiet der Gemeinde Arrach an. Die ständig steigende Baulandnachfrage macht es erforderlich, weiteres Bauland auszuweisen. Der vorliegende Verbindliche Bauleitplan soll unter Berücksichtigung der gegebenen topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten eine wirtschaftliche und städtebaulich geordnete Erschliessung sicherstellen. Besonderer Wert wurde auf die weitgehendste Erhaltung der kleinen, in das Baugebiet eingreifenden Talniederung des Klössbaches gelegt.
Die erschliessungsmässige Versorgung des Gebietes ist sichergestellt. Anschluss an die zentrale Wasserversorgung- und Abwasseranlagen ist gegeben. Die Stromversorgung kann ebenfalls sichergestellt werden.

**Bebauungsvorschriften**

1.) **Nutzungsart:**
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosszahl bestimmt.

2.) **Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäss Regelbeispiel, in den einzelnen Bauquartieren einheitlich. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen. Dachgaupen, die nur beim Typ "E + D" zulässig sind, dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, die Traufe darf dabei nicht unterbrochen werden; die Grösse der Dachgaupe darf 2,00 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe gemäss Regelbeispiel, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend. Dachüberstände und max. Traufhöhe sind in den Regelbeispielen festgelegt und dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist grundsätzlich an der Talseite ab natürlichem Gelände zu messen, Aussenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3.) **Nebengebäude (Garagen):**
Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäss Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzugleichen.

4.) **Aussenwerbung:**
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmass von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5.) **Einfriedungen:**
Zulässig sind an der Strassenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschliesslich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ausserdem eine Einfriedung aus Naschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Innerhalb der eingeplanten Sichtdreiecke an den Einmündungen der Erschliessungsstrassen darf die Zaunhöhe max. 1,00 m Höhe, einschliesslich Sockel, ab Strassenoberkante betragen.

6.) **Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7.) **Bepflanzung:**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bäume, Sträucher und dergl. nur bis zur Zaunhöhe von max. 1,00 m Höhe unterhalten werden.

8.) **Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Strasse abgewandten Dachfläche zu errichten.

9.) **Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude zur seitlichen Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ( E + D) und bei E + 1 mindestens 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen grössere Abstände ergeben.

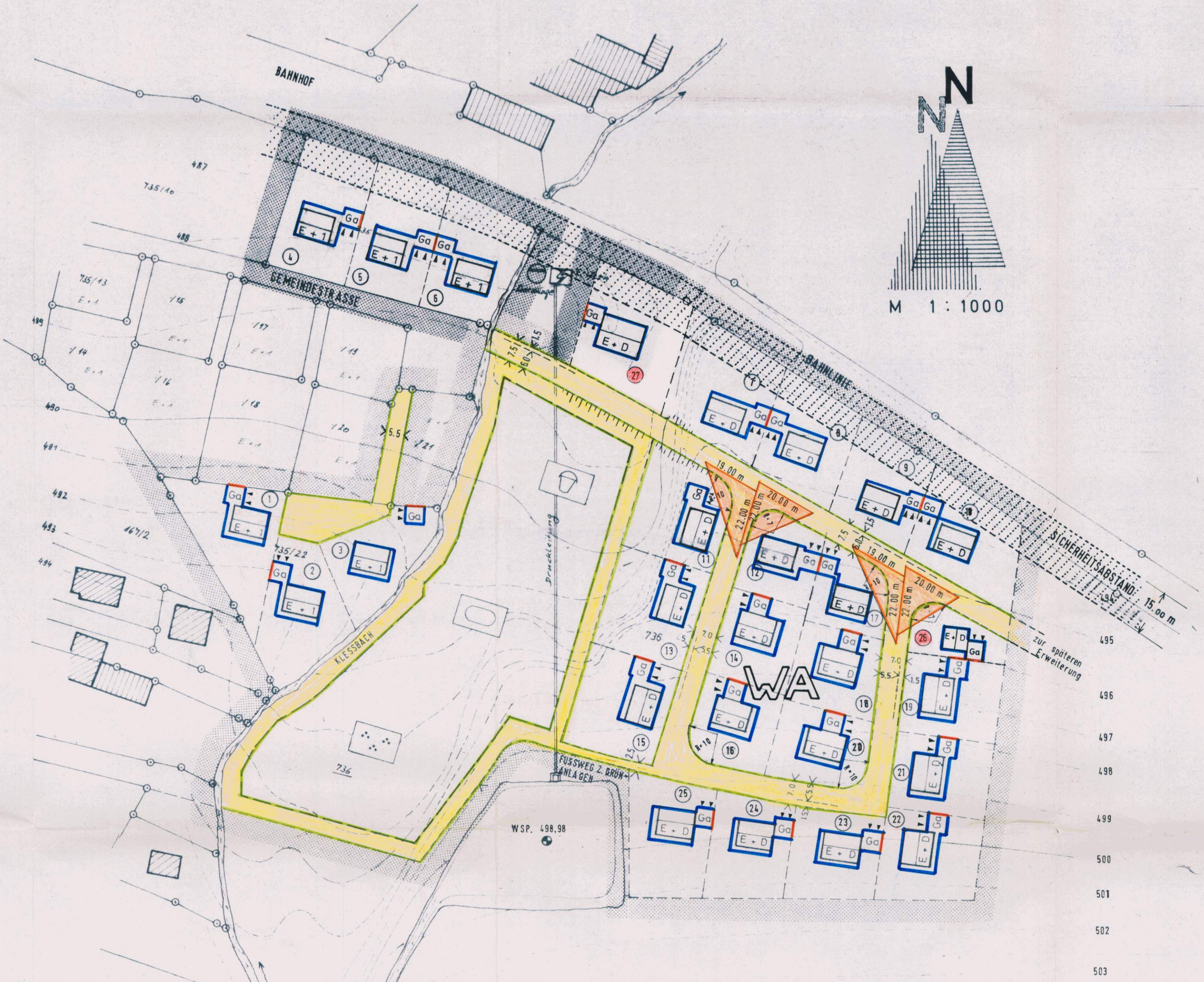
Beschluß der Gemeinde über 1. Änderung des Bebauungsplanes: 19. Juli 1979
Örtliche Bekanntmachung : 22.07.79 - 27.08.79
Bürgerbeteiligung : 22.07.79 - 27.08.79
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes : .....
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung : .....
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften und Begründung : .....
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit der VO über Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (BayGVBl. S 161) und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21.8.1969 (GVBl. S 263 ) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25. Januar 1952 ( Bay BS I S. 461 ) .....
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt: 30.6.80
Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung: .....

1. Änderung : Cham, im Juli 1979

Baurechtlich genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 30.6.80.
Baupl. Verz. Nr. .....
Cham, den 30.6.80
Landratsamt i. A.
Wanhoff
Reg. Rat. z. A.

CHAM, IM MÄRZ 1972

PLANFERTIGER:
ING. BÜRO
HANS DORFNER
8490 CHAM / OPF.
SCHLEINKOFERSTR. 1, TEL. 2813

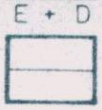



Geschätzter Erschließungsaufwand für das Festsetzungsgebiet (ohne öffentl. Grünflächen)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Verkehrsflächen | ca. | 3.500 $m^2$ | á | 42,-- DM | = | 147.000.-- DM |
| Wasserversorgung | ca. | 400 lfdm | á | 75,-- DM | = | 30.000.-- DM |
| Abwasser (Kanal) | ca. | 400 lfdm | á | 170,-- DM | = | 68.000,-- DM |
| Straßen- u. Wegebeleuchtung | ca. | 8 Stück | á | 1000,-- DM | = | 8.000.-- DM |
| Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand | | | | | | 253.000.-- DM |

# L E G E N D E

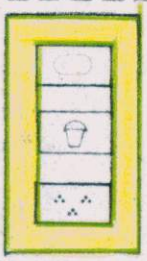
BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL




GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+D, E+1 m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG

BESTEHENDE GRENZEN

GEPLANTE GRENZEN



SPORTPLATZ GEPLANT

KINDERSPIELPLATZ GEPLANT

PARKANLAGEN GEPLANT

(26)
(27) 1. Änderung (Erweiterung)

LAUFENDE NUMMERN

FLURSTÜCKSNUMMERN

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG DER EINZ. PARZELLEN

VERKEHRSFLÄCHE

FUSSWEG

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BAULINIE

NACH § 5 DER BEBAUNGSVORSCHRIFT FREIZUHALTENDES SICHTFELD (BEMESSUNG NACH „RAL" TAF. 4)