

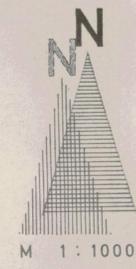
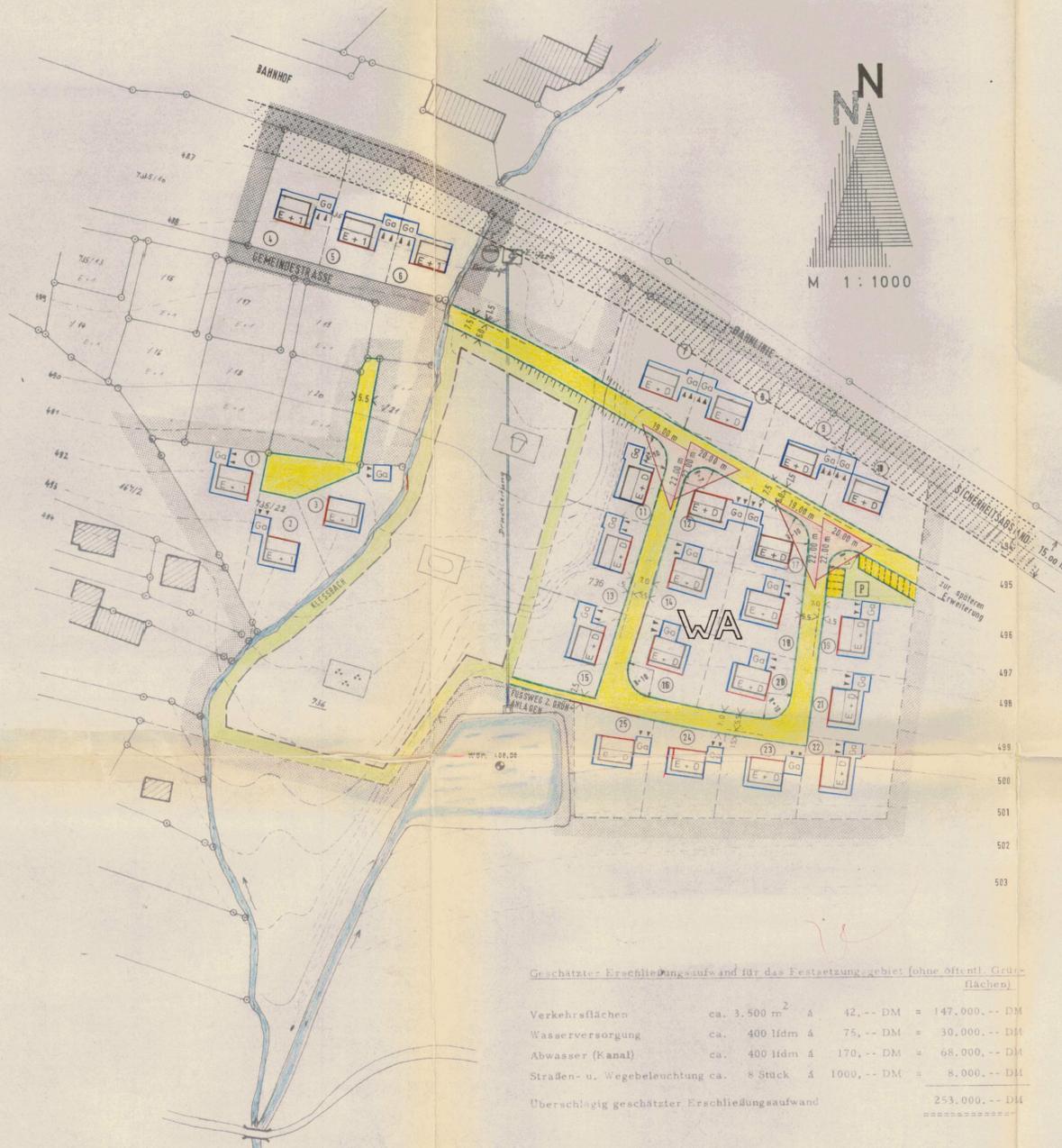
GEMEINDE ARRACH LKR. KÖTZTING

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

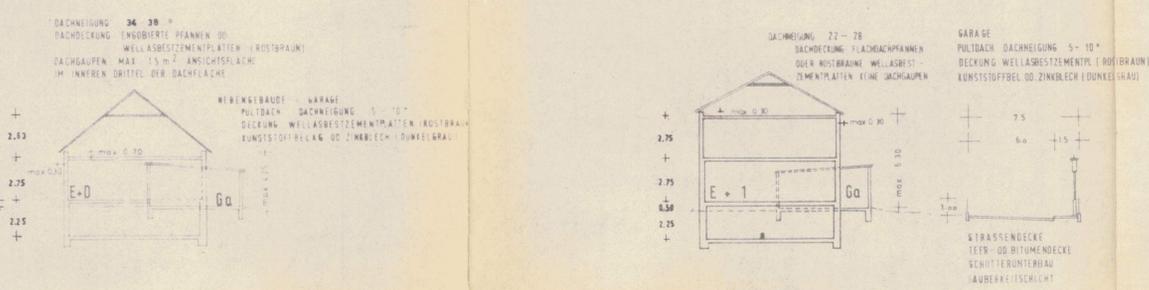
BAUGEBIET „AHORNWIESE“



ÜBERSICHT M 1 : 5000



REGELBEISPIEL M 1 : 200



LEGENDE

- 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

- LAUFENDE NUMMERN
- FLURSTÜCKNUMMERN
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS
- BAUGRENZE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSENBEZUGSLINIE
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DER EINZ. PARZELLEN
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- BAULINIE

NACH § 5 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFT FREIZUHALTENDES SICHTFELD (BEMESSUNG NACH „RAL“ TAF 4)

Geschätzter Erschließungsaufwand für das Festsetzungsbereich (ohne öffentl. Grundflächen)

Verkehrsflächen	ca. 3.500 m ²	42.-- DM	= 147.000.-- DM
Wasserversorgung	ca. 400 lfdm	75.-- DM	= 30.000.-- DM
Abwasser (Kanal)	ca. 400 lfdm	170.-- DM	= 68.000.-- DM
Straßen- u. Wegebeleuchtung	ca. 8 Stück	1000.-- DM	= 8.000.-- DM
Überschlag 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 weitestmögliche Erhaltung der kleinen, in das Baugebiet eingreifenden Talniederung des Klesbaches gelegt.
Die erschließungsmässige Versorgung des Gebietes ist sichergestellt. Anschluss an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasseranlage ist gegeben. Die Stromversorgung kann ebenfalls sichergestellt werden.

Bebauungsvorschriften

- 1.) **Nutzungsart:**
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBI. I S. 1237) in offener Bauweise. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.
- 2.) **Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäss Regelbeispiel, in den einzelnen Bauquartieren einheitlich. Anbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen. Dachgauben, 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 Dachgaube darf 2,00 qm Vorfläche 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 Tal- oder an natürlichen Gelände zu messen, Aussenputz als Glatt- oder Rauputz 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 Dachdeckung 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 Nachbarbauende 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 Nassschilder dürfen ein Flächenmass von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5.) **Einfriedigungen:**
Zulässig sind an der Strassenseite Einfriedigungen aus Holz, höchstens 1,20 m hoch einschliesslich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Baumaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ausserdem eine Einfriedigung aus Maschendrahtzaun 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 Hochspannungseleitungen - 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 Bebauungsplan: 27.4.1971

Beschluss der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes: 23.2.1972

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften und Begründung: v. 23.1972 - 4.1972 bei Gemeinde Arrach

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBI. 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 (BayBS I S. 464): 28.4.1972

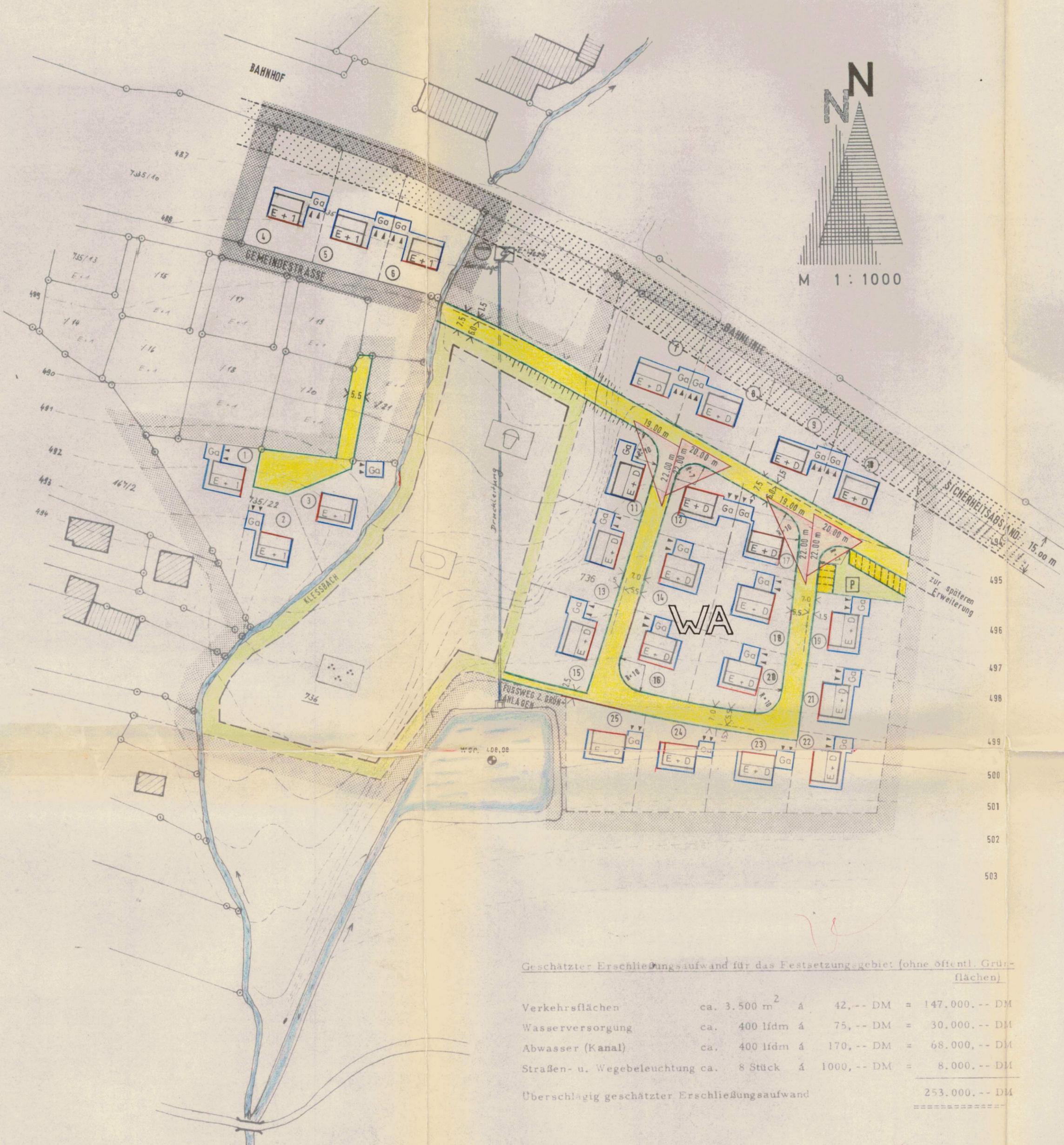
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt: 19.9.1972 - 19.10.1972 bei Gemeinde Arrach

Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung: 19.9.1972 - 19.10.1972 bei Gemeinde Arrach

Ahornwiese-Erweiterung
B.Nr. 02.01.03.01
Beratungskraft:
19.09.1972

CHAM, IM MÄRZ 1972

PLANFERTIGER:
ING. BORO
HANS DORFNER
8490 CHAM/OPF.
SCHLEINKOFERSTR. 1, TEL. 2013



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

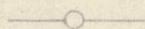


E + D

BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG m. ANGABE
d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL



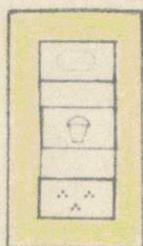
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+D, E+1
m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



SPORTPLATZ GEPLANT

KINDERSPIELPLATZ GEPLANT

PARKANLAGEN GEPLANT

L A U F E N D E N U M M E R N

F L U R S T Ü C K S N U M M E R N

Z A H L D E R V O L L G E S C H O S S E

B A U G R E N Z E

K O T I E R T E H Ö H E N S C H I C H T E N

S T R A S S E N B E G R E N Z U N G S L I N I E

A B G R E N Z U N G D E S R Ä U M L I C H E N G E L T U N G S -
B E R E I C H E S D E S B E B A U U N G S P L A N E S

A B G R E N Z U N G D E R E I N Z P A R Z E L L E N

V E R K E H R S F L Ä C H E

F U S S W E G

Ü B E R B A U B A R E F L Ä C H E

B A U L I N I E

N A C H § 5 D E R B E B A U U N G S V O R S C H R I F T
F R E I Z U H A L T E N D E S S I C H T F E L D
(B E M E S S U N G N A C H „R A L“ T A F 4)



Beschluss der Gemeinde über Bebauungsplan:

21. 4. 1971

Beschluss der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes:

23. 2. 1972

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften und Begründung:

v. ~~17.~~^{2.} 3. 1972 - ~~17.~~^{4.} 4. 1972

bei Gemeinde Arrach

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 (BayBS I S.461)

28. 4. 1972

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt:



Verfügung vom 17.8.1972 Nr. 512-610-17
Kotierung den 17.8.1972
Landratsamt Cham
I.A.

Eberle Oberregierungsrat

19. 9. 1972 - 29. 10. 1972

bei Gemeinde Arrach

Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung:

Ahornwiese - Erweiterung
B.Nr. 02.01.03.01
Bestandskraft
19.09.1972

CHAM, IM MÄRZ 1972

PLANFERTIGER:

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

Dorfner