

FREI ZU HALTENDES-SICHTFELD
NACH RAL-K1 ($v_{ku} = 60 \text{ km/h}$)

Stockbahnen

GEPL.

Tennisplatz

St 2326

L=140.0

L=140.0

WA

WA

BESTEHENDE
OBSTPLANTAGE
PRIVAT

M 1:1000

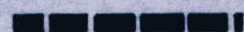
N

69

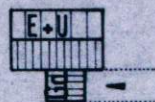
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO



ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



GEPLANTE BEBAUUNG (HAUPT-UND NEBENGEBÄUDE) MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG (BINDEND) UND ANGABE DER VOLLGESCHOSSE



BEI DOPPELZUFahrTEN -
Trennung durch bepflanzten grünstreifen



BAUGRENZE

F

FUSSWEG



VERKEHRSFLÄCHE MIT BEGRENZUNGSLINIE UND BEFESTIGTEM GEHWEG



ZU ERHALTENDER, VORHANDENER BEWUCHS



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



GEPLANTE BEPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN BÄUMEN
— " — STRÄUCHERN

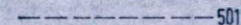
P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



ANBAUVERBOTSZONE ZUR STAATSSSTRASSE St 2326

HINWEISE:



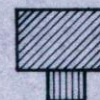
KOTIERTE HÖHENSCHICHTLINIEN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE BEBAUUNG

9

LAUFENDE PARZELLENUMMER



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG



SPIELPLATZ



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

NACHRICHTL. ÜBERNAHME



FREI ZU HALTENDES SICHTFELD NACH RAL-K1



ÄNDERUNGSBEREICH



ERWEITERUNGSBEREICH

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 51 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I, S. 1763)

2. Bauliche Nutzung

- 2.1. Auf den Parzellen 1 - 50 ist ausschließlich Wohnbebauung gem. des § 4 Abs. 2 (1) zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).
- 2.2. Für den Bereich der Parzellen 1 - 50 sind gem. § 17 (1) BauNVO max. zulässig:

GFZ	0,8
GRZ	0,4
Z	II

3. Bauliche Festsetzungen

3.1. Hauptgebäude

3.1.1. Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Geschözzahl ist als Höchstgrenze festgelegt. Die Firststrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend. 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).

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. Die max. zulässigen Traufhöhen betragen bei

$$E + U = 6,00 \text{ m.}$$

Die Traufhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

3.1.3. Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!). Die Holzteile bzw. -flächen können auch naturfarben belassen werden. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. $1,5 \text{ m}^2$ zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung $1/3$ der Gebäudebreite nicht überschreitet. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden. Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig. Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachflächen nicht überschreiten.

3.2. 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 nur mit Zufahrt von talseits gelegenen Straßen zulässig. 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. Bei zweigeschossigen Garagen ist das obere Geschoß mit einer Holzschalung zu versehen.

4. Schallschutz

In den Wohngebäuden der Parzellen 1-17 sind die zur Staatsstraße 2326 hinorientierten Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern auszurüsten. Die Schallschutzfenster müssen so beschaffen sein, daß ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB (A) erreicht wird.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBL.S.419).

6. Außenwerbung

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 $1,0 \text{ m}^2$ zu beschränken. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von $0,3 \text{ m}^2$ und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

7. Freileitungen

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

8. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen 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. Wo die Grenzgaragen bergseits in den Hang schneiden, sind betonierte Stützmauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

9. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonst. geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel.

Zwischen den Grundstücken: Plankenzäune, sonst. Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; kein Sockel zulässig.

Zur Straße bzw. Gehsteig: Latten- bzw. Hanichelzäune aus Holz mit dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß mit dem Gelände verlaufen und darf max. 10 cm über das Gelände ragen. Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der Einfriedung und unterliegen den vorgenannten Festsetzungen. Wenn die Holzteile imprägniert werden, so dürfen nur farblose oder naturbraune, ungiftige Holzschutzmittel verwendet werden.

10. Bepflanzung und Eingrünung

- a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

Großgehölze

Stieleiche (*Quercus robur*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sandbirke (*Betula verrucosa*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
sowie Winterlinde und Bergulme

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Heimischer Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Holunder (*Sambucus racemosa* u. *nigra*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
sowie Weisdorn, Schneeball, Strauchweide u. Schneebeere

- b) Für die Einbindung des Baugebietes sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, das sind bei den Parz. 1-17 an der West- bzw. Südwestseite und bei den Parz. 38 und 40 an der Nordseite auf privatem Grund 2-reihige Pflanzhecken erforderlich. Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,5 m, für Großgehölze 5,0 m. Die obige Artenauswahl sollte hierzu noch durch Obstbäume ergänzt werden.
- c) Im Bereich Wohnhaus und Straße sind die unter a) aufgeführten heimischen Gehölze überwiegend zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze darf im Vorgartenbereich 20% nicht überschreiten. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.1987
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen...
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.10.1987
ortsüblich bekannt gemacht.

....., den Arrach

.....
1. Bürgermeister Münch



2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Ent-
wurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
26.05.87 hat in der Zeit vom 20.10.87
bis 20.11.87 stattgefunden.

....., den Arrach

.....
1. Bürgermeister Münch



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.87
geändert am 03.06.88 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2
BauGB in der Zeit vom 05.08.88 bis 05.09.88
öffentlich ausgelegt.

....., den Arrach

.....
1. Bürgermeister Münch



4. Satzung

Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluß des
Gemeinderats vom 04.08.1989 den Bebauungsplan
gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 26.05.87, geändert am 03.06.88
als Satzung beschlossen.

....., den Arrach

.....
1. Bürgermeister Münch



5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem
Landratsamt Cham mit Schreiben vom 14.09.1989
gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.
Mit Schreiben vom 26.09.89 Az. 50-670-13 Nr. 2.2.7.I,
hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Ver-
letzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht
wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

....., den Arrach

.....
1. Bürgermeister Münch



6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 03.10.1989 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Haibühl, Zi. Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 S.1 und S. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

....., den 21.12.89

 1. Bürgermeister Winter



P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayGO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Die Aufstellung, Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Haibühl - Wegenfelder" in der Fassung vom 26. Mai 1987, geändert am 03. Juni 1988, ist beschlossen. Der seit 30. Mai 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Haibühl - Wegenfelder" wird, soweit er dem Änderungsplan in der Fassung vom 26. Mai 1987, geändert am 03. Juni 1988, widerspricht, aufgehoben.

§ 2

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

....., den 21.12.89

 1. Bürgermeister Winter

