



# NUTZUNGSSCHABLONE

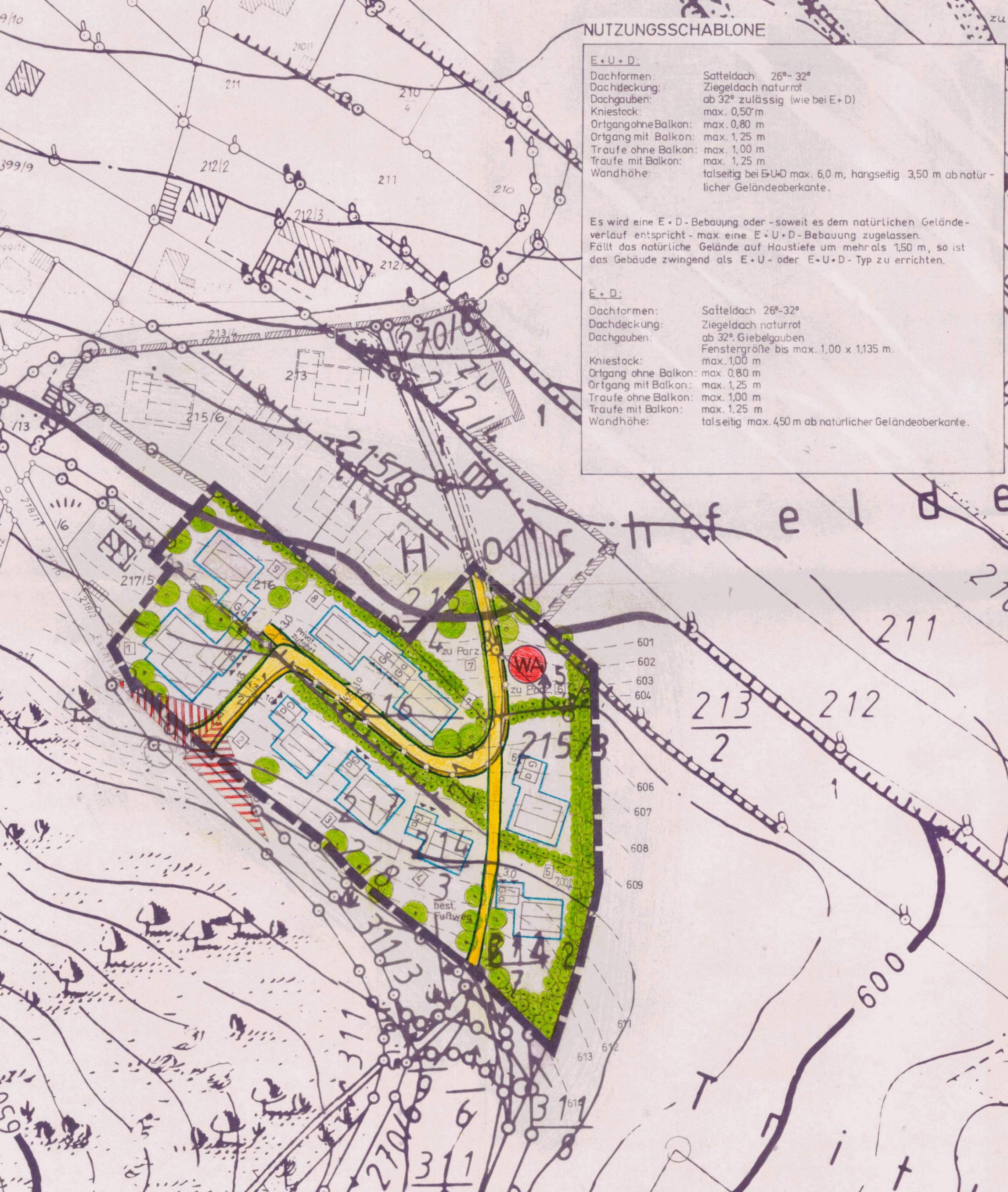
## E+U+D:

Dachformen: Satteldach 26°-32°  
 Dachdeckung: Ziegeldach naturrot  
 Dachgauben: ab 32° zulässig (wie bei E+D)  
 Kniestock: max. 0,50 m  
 Ortgang ohne Balkon: max. 0,80 m  
 Ortgang mit Balkon: max. 1,25 m  
 Traufe ohne Balkon: max. 1,00 m  
 Traufe mit Balkon: max. 1,25 m  
 Wandhöhe: talseitig bei E+U+D max. 6,0 m, hangseitig 3,50 m ab natürlicher Geländeoberkante.

Es wird eine E+D-Bebauung oder -soweit es dem natürlichen Geländeverlauf entspricht- max. eine E+U+D-Bebauung zugelassen. Fällt das natürliche Gelände auf Haustiefe um mehr als 1,50 m, so ist das Gebäude zwingend als E+U- oder E+U+D-Typ zu errichten.

## E+D:

Dachformen: Satteldach 26°-32°  
 Dachdeckung: Ziegeldach naturrot  
 Dachgauben: ab 32° Giebelgauben  
 Fenstergröße bis max. 1,00 x 1,135 m.  
 Kniestock: max. 1,00 m  
 Ortgang ohne Balkon: max. 0,80 m  
 Ortgang mit Balkon: max. 1,25 m  
 Traufe ohne Balkon: max. 1,00 m  
 Traufe mit Balkon: max. 1,25 m  
 Wandhöhe: talseitig max. 4,50 m ab natürlicher Geländeoberkante.



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 1.1 Wohnbauflächen:

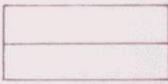
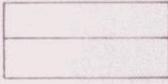


Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 BauNVO (1990)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1 Zahl der Vollgeschoße:

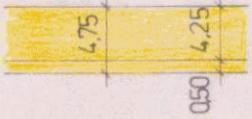
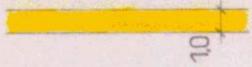
geplante Gebäude - 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Mittelstrich = Firstrichtung

- 2.1.1  siehe Nutzungsschablone als Höchstgrenze: Erdgeschoß und Dachgeschoß
- 2.1.2  als Höchstgrenze: Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

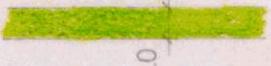
## 3. BAUGRENZEN:

- 3.1  Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 4.1  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)  
Dreizeiler Rinne
- 4.2  Gehweg
- 4.3  Fußverbindung bzw. Gehweg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 4.5  Privatweg (Privatzufahrt)

## 5. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

- 5.1  private Grünflächen (Straßenbegleitgrün): darf nicht eingezäunt werden und ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen
- 5.2  Bäume und Sträucher (neu zu bepflanzen) privat
- 5.3  Bäume und Sträucher (best.) zwingend. Die zwei Heckenriegel sind von den privaten Eigentümern zu erhalten und zu pflegen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

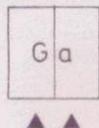
## 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

6.1



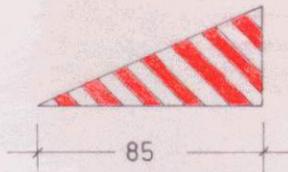
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2



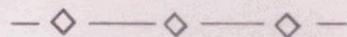
Garagenzufahrten in Pfeilrichtung  
Die Zufahrten sind versickerungsfähig  
auszuführen.

6.3



Sichtdreiecke: Die Sichtdreiecke sind als  
Grasflächen anzulegen und nur mit groß-  
kronigen Bäumen, also Hochstämmen, die  
nicht sichtbehindernd sind, zu bepflanzen.

6.4

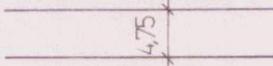


Elektrische Versorgungsleitung  
(privates Unternehmen)  
Schützendes Leitungsrecht - 0,4 kV-Leitung

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 7. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

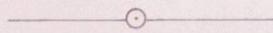
7.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

7.2  Maßzahl

7.3  Grundstücksnummerierung

## 8. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

### 8.1 Festpunkte:

8.1.1  Polygonpunkte, zugleich Grenzpunkte

### 8.2 Grenzen und Grenzpunkte:

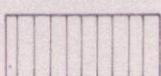
8.2.1  Flurstücksgrenze

8.2.2  Grenzstein

8.2.3  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

### 8.3 Bauwerke:

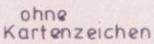
8.3.1  Wohnhaus

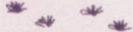
8.3.2  Nebengebäude

### 8.4 Straßen und Wege:

8.4.1  abgemarkter Weg

### 8.5 Nutzungsarten:

8.5.1  Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz, usw.

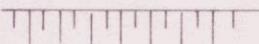
8.5.2  Grünland, Wiese

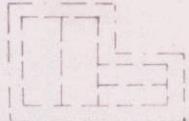
8.5.3  Mischwald

### 8.6 Verschiedenes:

8.6.1  Flurstücksnummern

8.6.2  Höhenschichtlinien (Kotiert)

8.6.3  Böschung

8.6.4  bestehendes Baugebiet

8.6.5 Empfehlung: Regenwasser ist in geeigneten Behältern zur Gartenbewässerung zu sammeln, ist jedoch aus hygienischen Gründen nicht für die Toilettenspülung geeignet.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.0 NUTZUNGSARTEN:

0.0.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 BauNVO (1990)

## 0.1 BAUWEISE:

0.1.1 offene Bauweise

## 0.2 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1 Einzelhausgrundstücke mind. 700 m<sup>2</sup>

## 0.3 FIRSTRICHTUNG:

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Ziffer 2.1.1 u. 2.1.2

## 0.4 EINFRIEDUNG:

0.4.1 straßenseitig:

Holzlatenzaun max. 1,0 m hoch. Als Fundamentierung nur Punktfundamente zulässig.

rückwärtig u. seitlich:

Holzlatenzaun o. grüner Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch. Als Fundamentierung nur Punktfundamente zulässig.

## 0.5 HAUPTGEBÄUDE:

0.5.1 E + U + D:

Dachformen:	Satteldach 26° - 32°
Dachdeckung:	Ziegeldach naturrot
Dachgauben:	ab 32° zulässig (wie bei E + D)
Kniestock:	max. 0,50 m
Ortgang ohne Balkon:	max. 0,80 m
Ortgang mit Balkon:	max. 1,25 m
Traufe ohne Balkon:	max. 1,00 m
Traufe mit Balkon:	max. 1,25 m
Wandhöhe:	talseitig bei E+U+D max. 6,0 m, hangseitig 3,50 m ab natürlicher Geländeoberkante.
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m. Den Sockel farblich nicht von der Fassadenfarbe absetzen.

0.5.2 E + D:

Dachformen:	Satteldach 26° - 32°
Dachdeckung:	Ziegeldach naturrot
Dachgauben:	ab 32°, Giebelgauben
	Fenstergröße bis max. 1,00 x 1,135 m.
Kniestock:	max. 1,00 m
Ortgang ohne Balkon:	max. 0,80 m
Ortgang mit Balkon:	max. 1,25 m
Traufe ohne Balkon:	max. 1,00 m
Traufe mit Balkon:	max. 1,25 m
Wandhöhe:	talseitig max. 4,50 m ab natürlicher Geländeoberkante
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m. Den Sockel farblich nicht von der Fassadenfarbe absetzen.

Bei WA: GRZ = 0,4  
GFZ = 0,8

soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben.

- 0.5.3 Nebengebäude: Nebengebäude (Garagen) sind in Gestaltung, Putzart und farblicher Abstimmung dem Hauptgebäude anzupassen. Mittlere Wandhöhe max. 3,0 m ab natürlichem Gelände. Dachform und Dachneigung sind mit dem Hauptgebäude abzustimmen bzw. in die Dachform des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Garagen sind nur an den im Plan festgelegten Stellen oder auf den überbaubaren Flächen zulässig.

## 0.6 ÄUSSERE GESTALTUNG:

- 0.6.1 Die Gebäude müssen traufseitig länger sein als giebelseitig. Die Farbgestaltung des Putzes in Verbindung mit Holz soll auf helle Farbtöne beschränkt sein.

## 0.7 ABSTANDSFLÄCHEN:

- 0.7.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 0.8 WERBEANLAGEN:

- 0.8.1 Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig, an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sowie metallisch glänzende Flächen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von max. 0,60 m<sup>2</sup> zu beschränken. Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. über der Traufe sind nicht zulässig.

## 0.9 STÜTZMAUERN:

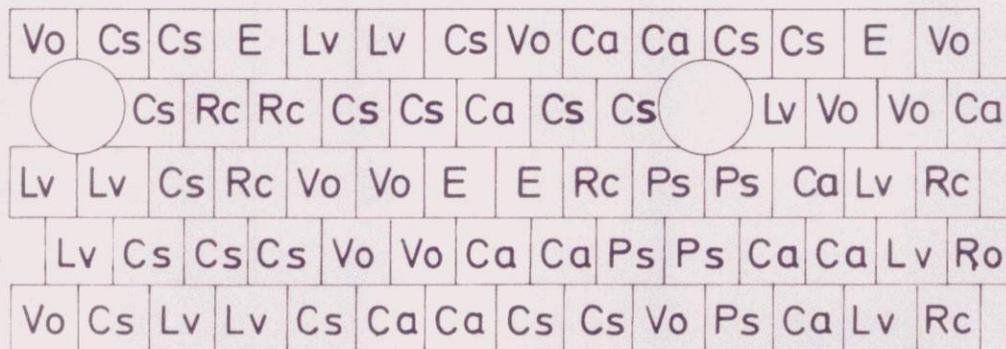
- 0.9.1 Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen, z. T. wo nicht anders möglich als Verblendmauerwerk mit einheimischen Natursteinprodukten. An Grundstücksgrenzen, außer bei Garagenzufahrten nicht zulässig. Stützmauern dürfen nicht höher sein als max. 1,00 m. Ansonsten sind die Geländekanten erträglich zum natürlichen Gelände durch passende Modellierungen anzugleichen. In den Eingabeplänen sind entsprechende Höhenangaben erforderlich. In jedem Falle sind diese mit dem Landratsamt vorab abzustimmen.

## 0.10 BEPFLANZUNG:

- 0.10.1 Die Bepflanzung wird im Bebauungsplan, M = 1:1000, gesondert festgelegt und erläutert.

# PFLANZSCHEMA / PFLANZENLISTE

PFLANZSCHEMA für die östliche Eingrünung des Bebauungsgebietes



## 1. ARTENZUSAMMENSTELLUNG: (für Bebauungsgebieteingrünung)

### a) Baumarten:

A	=	Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
L	=	Linde	-	Tilia cordata
B	=	Buche	-	Fagus sylvatica
E	=	Eiche	-	Quercus robur
S	=	Spitzahorn	-	Acer platanoides
H	=	Heinbuche	-	Carpinus betulus
EE	=	Eberesche	-	Sorbus aucuparia
R	=	Roterle	-	Alnus glutinosa

### b) Sträucher:

#### Pflanzschema:

Cs	=	Hartriegel	-	Cornus sanguinea	30 %
E	=	Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus	10 %
Lv	=	Liguster	-	Ligustrum vulgare	15 %
Vo	=	Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus	10 %
Ca	=	Haselnuß	-	Corylus avellana	10 %
Rc	=	Wildrosen	-	Rosa canina	15 %
Ps	=	Weißdorn	-	Prunus spinosa	10 %

## 2. OFFENE VORGÄRTEN (privat):

Die Bepflanzung der Gärten muß landschaftgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obsthochstämmen (z.B. Walnuß usw.) erfolgen. Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl:

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Obsthochstämmen, Linde.

Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Holunder, Schneebeere.

B.Nr. 2.17.1

rechtskräftig vom 18.06.96 PRÄAMBEL

Sg. 50.1 (H. Schmidbauer)

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

### S a t z u n g

#### § 1

Der Bebauungsplan "Arrach-Hochfelder-Erweiterung" in der Fassung vom 04.04.1996 ist beschlossen.

#### § 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzung mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung des Arrach-Hochfelder-Erweiterungsplans und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Arrach, den 18. JUNI 1996

*Piedinger*  
Kieslinger

1. Bürgermeister



# VERFAHREN

## 1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Arrach, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Arrach, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Arrach, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

# VERFAHREN

## 4. Satzung:

Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.02.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 04.04.96 als Satzung beschlossen.

Arrach, den 18. JUNI 1996

Kieslinger  
(Bürgermeister)



## 5. Genehmigung des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit Bescheid vom 05.06.96 Az. 2.17.11 gemäß § 1 Abs. 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes genehmigt.

Arrach, den 18. JUNI 1996

Kieslinger  
Kieslinger  
1. Bürgermeister



## 6. Inkrafttreten:

Der vom Landratsamt Cham genehmigte Bebauungsplan wurde am 18.06.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Arrach, den 18. JUNI 1996

Kieslinger  
Kieslinger  
1. Bürgermeister

