

Lageplan M=1:1000

245

Nutzungsschema

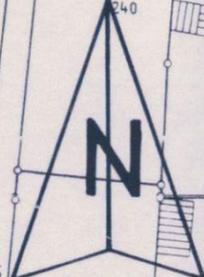
MI 2, WA	II
SD	28°-38°
0	—

MI 1	II
SD	22°-34°
0	—

246



ARRACH



Sebastian-Hofstetter-Straße

Pfarmer-Christstetter-Straße

KIRCHSTRASSE

St. Valentin Kirche

Sichtfeld

MI 2

MI 1

WA

Zeichenerklärung

a. Hinweise



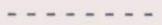
Böschung

249

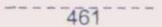
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Höhenschichtlinien



Kinderspielplatz



bestehende Gebäude

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muß mit **Trinkwasser** gespeist werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang ist also im Einzelfall bei den Kreiswerken Abt. Wasserversorgung zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sie sind daher umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

b. verbindliche Festsetzungen

WA	
MI	
1	2
3	4
5	6

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

3 = Dachform SD = Satteldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise o = offene Bauweise

6 = —

MI 1 = das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

MI 2 = ausschließlich Wohnen



geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



Baugebietseingrünung privat



öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



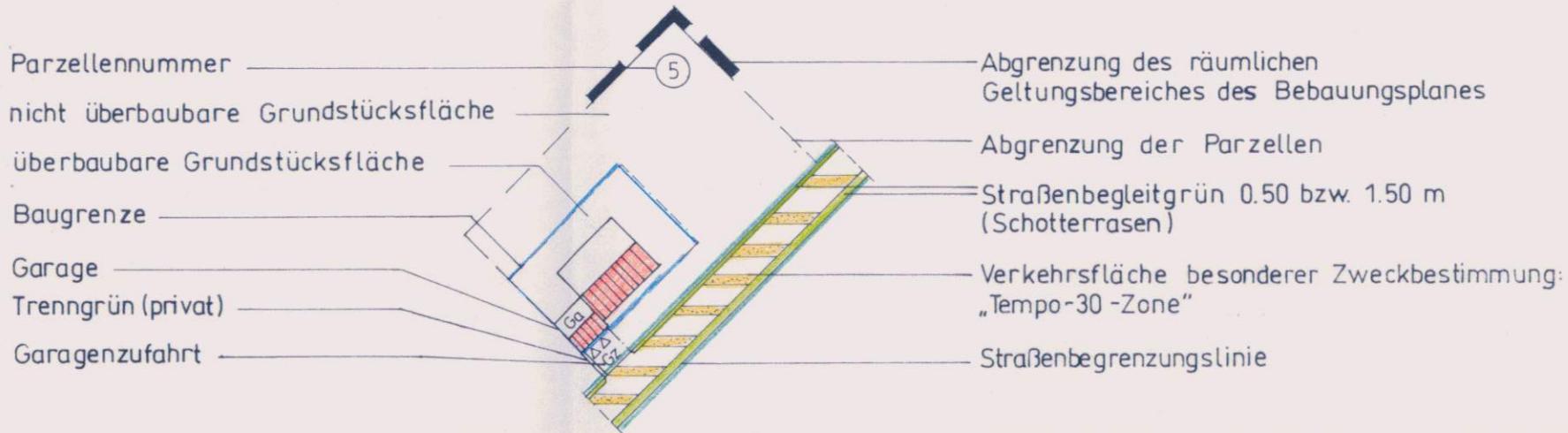
Pflasterfläche



verkehrsberuhigter Bereich



freizuhaltendes Sichtfeld



Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehrgerätehaus



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) gegliedert.

A) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D. Ausgebaute Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4. Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

B) Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet ist in MI 1 und MI 2 gegliedert (BauNVO § 1, Abs. 4). Das Baugebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

Im MI 1 müssen ausschließlich Betriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist besonders darauf zu achten, daß durch Beschallung, Rauch, Geruchsentwicklung o.ä. keine Belästigungen für die angrenzenden Gebiete entstehen.

Das Mischgebiet MI 2 soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

1.1. Maß der baulichen Nutzung

MI 1

Die zulässige Geschößzahl ist II.

Die zulässige max. Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige max. Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

MI 2

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D. Ausgebaute Dachgeschöße sind als Vollgeschöße zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4. Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

2. Hauptgebäude

A) WA und MI 2

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 38° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln (s. Regelbeispiel) einzudecken. Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm am Ortsgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. $1,75 \text{ m}^2$ und die einer Doppelgaube max. $3,0 \text{ m}^2$ nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel einer Dachfläche errichtet werden. Es werden auch „Zwerggiebel“ mit einer max. Breite von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zugelassen. Sie dürfen nur im inneren Drittel der Gebäudelänge errichtet werden.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die max. Wandhöhe darf an der Talseite gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante Dachhaut bei E + D 4,80 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D 1,00 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
- k) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.

B) MI 1

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte
- b) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 34° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Dachgauben wie unter Punkt 2 A) e.
- c) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

- d) Die max. Wandhöhe darf, an der Talseite gemessen, an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren 6,50 m und an der Bergseite 5,00 m nicht übersteigen.
- e) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

3. Nebengebäude, Garagen

A) WA und MI 2

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Wandhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird die max. Wandhöhe auf i.M. 3,00 m festgelegt.).

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Spurbahnen o.ä. zugelassen. Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen.

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

B) MI 1

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.

Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegen sprechen.

4. Außenwerbung für WA, MI 1 und MI 2

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 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedung für WA, MI 1 und MI 2

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Holzlatten- bzw. Hanielzäune mit einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe 1,00 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

A) WA und MI 2

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert. Ausnahmsweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von 60 cm als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen.

B) MI 1

Wie 6 A)

Es sind jedoch unbedingt erforderliche Auffüllungen gestattet, wenn sie zum natürlichen Gelände-Verlauf hin weiträumig angeglichen werden.

7. Stromversorgung für WA, MI 1 und MI 2

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen für WA, MI 1 und MI 2

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen für WA, MI 1 und MI 2

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. „Art. 7, Absatz 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung.“

10. Schutz des Grundwassers

A) WA und MI 2

- a) Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- c) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

B) MI 1

wie 10 A

davon ausgenommen sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

11. Grünordnung und Bepflanzung

11.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Nord- und Ostseite

Die Parzellen 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22 und 23 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

11.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribis alpinum</i>

Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfernde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

11.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

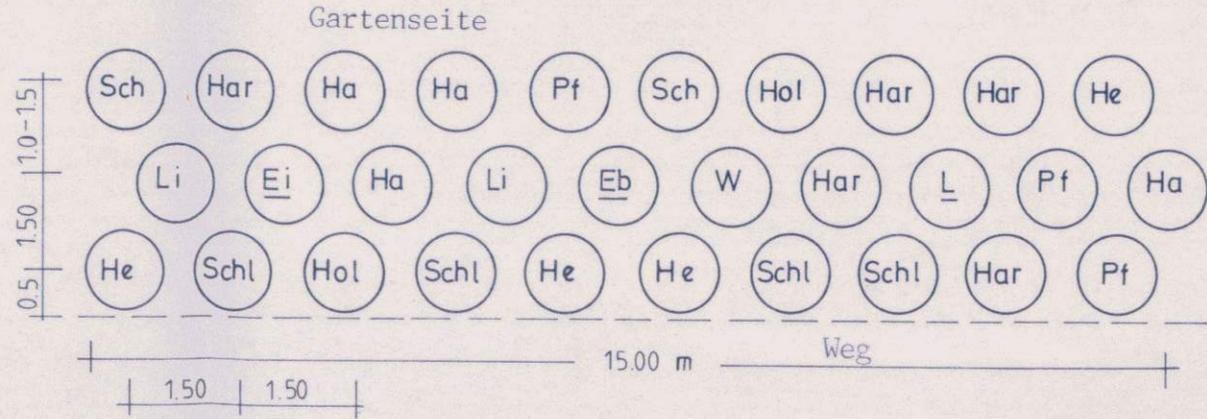
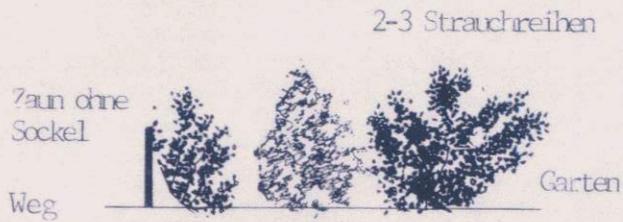
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1 b).

11.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, jedoch nicht zur freien Landschaft hin, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 11.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

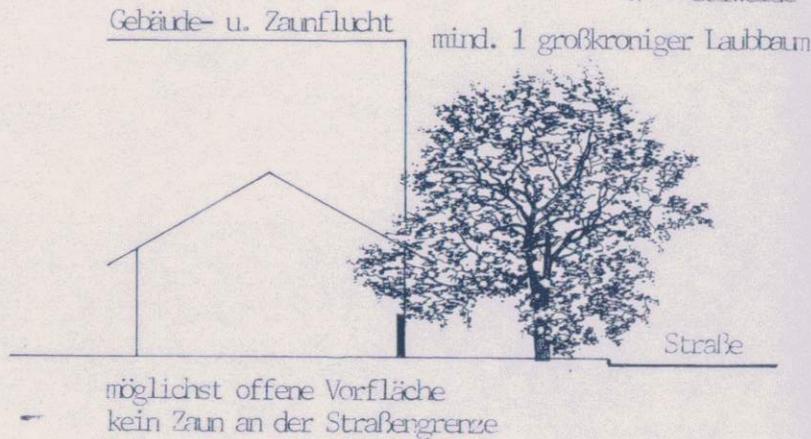
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

- | | | |
|-----------------|------------------|--------------------------|
| L = Winterlinde | Ha = Hasel | Sch = Wollig, Schneeball |
| Ei = Stieleiche | Hol = Holunder | Pf = Pfaffenhütchen |
| Eb = Eberesche | He = Heckenrose | Li = Liguster |
| W = Salweide | Har = Hartriegel | Schl = Schlehe |



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

I. Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 Bayer. BO erläßt der Marktgemeinderat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „Heiligenfeld“ OT Arrach in der Fassung vom 12.02.1997 ist beschlossen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 04.06.1997

.....
Brey
Brey, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 23.02.1996

Kulzer
Kulzer, 1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.1996 hat in der Zeit vom 09.09.1996 bis 20.09.1996 stattgefunden.

Falkenstein, den 24.09.1996

Brey
Brey, 1. Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.1997 bis 21.04.97 öffentlich ausgelegt.

Falkenstein, den 23.04.1997

Brey
Brey, 1. Bürgermeister



4. Satzung

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 04.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.02.1997 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 04.06.1997

Brey
Brey, 1. Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 12.06.1997 Az II / 3 - 610 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 11.08.1997 Az 50.1-610/B Nr. 7.2.2 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Falkenstein, den 29.08.1997

Brey
Brey, 1. Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 29.08.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Falkenstein 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.

Falkenstein, den 29.08.1997

Brey
Brey, 1. Bürgermeister

