

Satzung

zum Bebauungsplan mit Grünordnung

2. Änderung „Arrach Hochfelder - Erweiterung“

Gemäß der §§ 2, 9, 10 und 13b, Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 375) und der Art. 23 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Gemeinde Arrach den Bebauungsplan mit Grünordnung **2. Änderung „Arrach Hochfelder - Erweiterung“** in der Fassung vom 06.05.2019 als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit gesamt ca. der 2. Änderung der Erweiterung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Geltungsbereich teilt sich in einen Änderungsbereich (Grundstücke mit den Fl.Nrn. 217/7, 217/8, 217/9 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 214 mit einer Größe von ca. 3.900m²) und einen Erweiterungsbereich (Grundstücke mit den Fl.Nrn. 218/14 und 311/3 mit einer Größe von ca. 1.500m²) jeweils der Gemarkung Arrach.

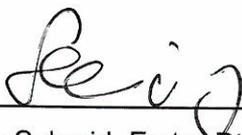
Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Arrach, den 08.05.2019



Sepp Schmid, Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Arrach hat in seiner Sitzung vom 23.01.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Arrach Hochfelder - Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Arrach, den 08.05.2019



Sepp Schmid
Erster Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 08.02.2019 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2019 mit Fristsetzung bis 22.03.2019 beteiligt.

Gemeinde Arrach, den 08.05.2019



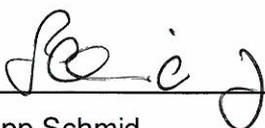
Sepp Schmid
Erster Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Arrach hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB behandelt in der Sitzung vom 06.05.2019 behandelt und den Bebauungsplan mit Grünordnung 2. Änderung „Arrach Hochfelder - Erweiterung“ in der Fassung vom 06.05.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Arrach, den 08.05.2019



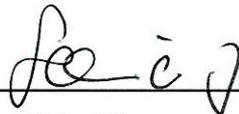
Sepp Schmid
Erster Bürgermeister



4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung 2. Änderung „Arrach Hochfelder - Erweiterung“ wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 06.05.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vor genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Arrach, den 08.05.2019


Sepp Schmid
Erster Bürgermeister



5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung 2. Änderung „Arrach Hochfelder - Erweiterung“ durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.05.2019 am 10.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

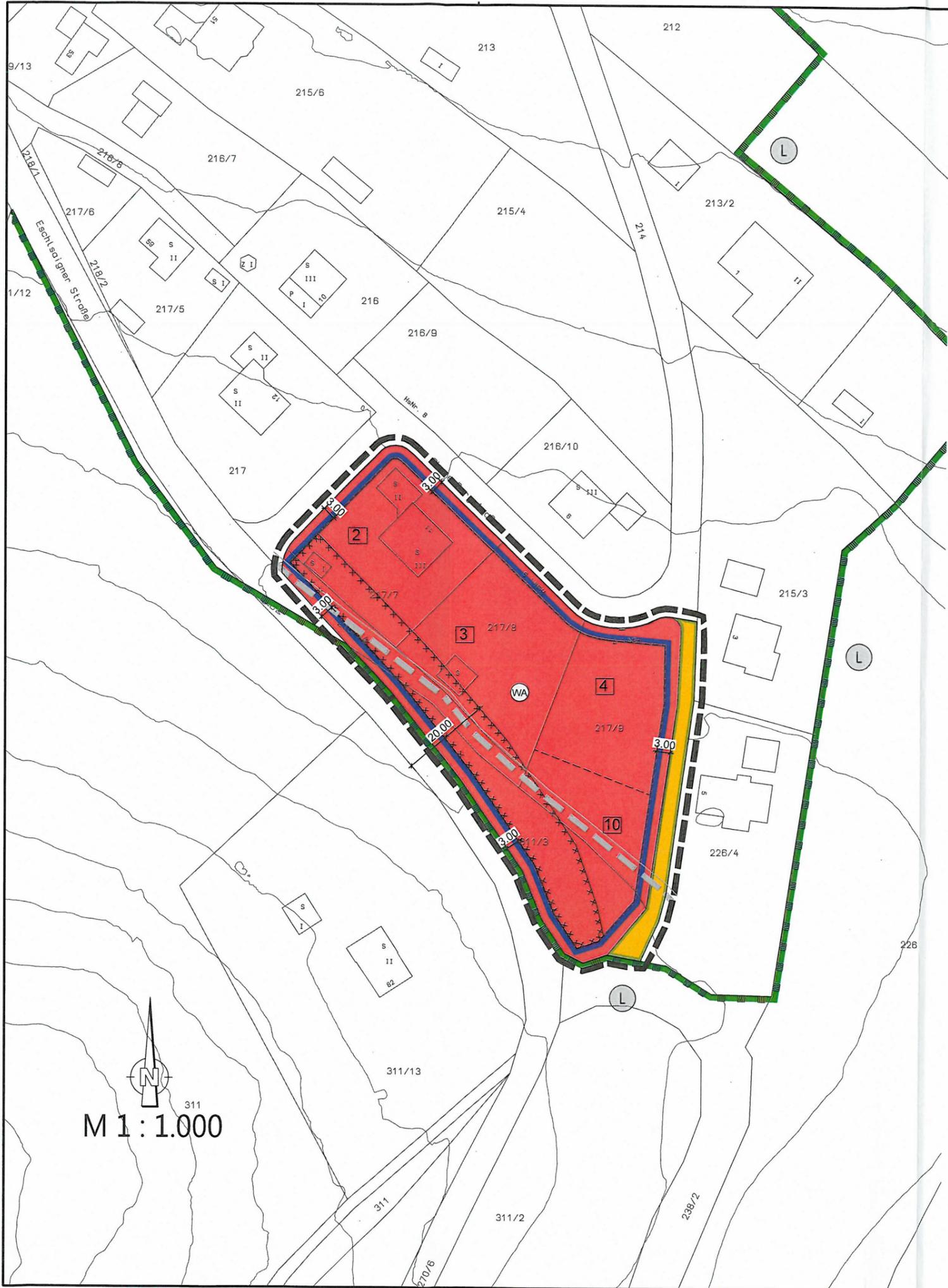
Der Bebauungsplan mit Grünordnung 2. Änderung „Arrach Hochfelder - Erweiterung“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Arrach, Pfarrer-Busch-Straße 8, 93474 Arrach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

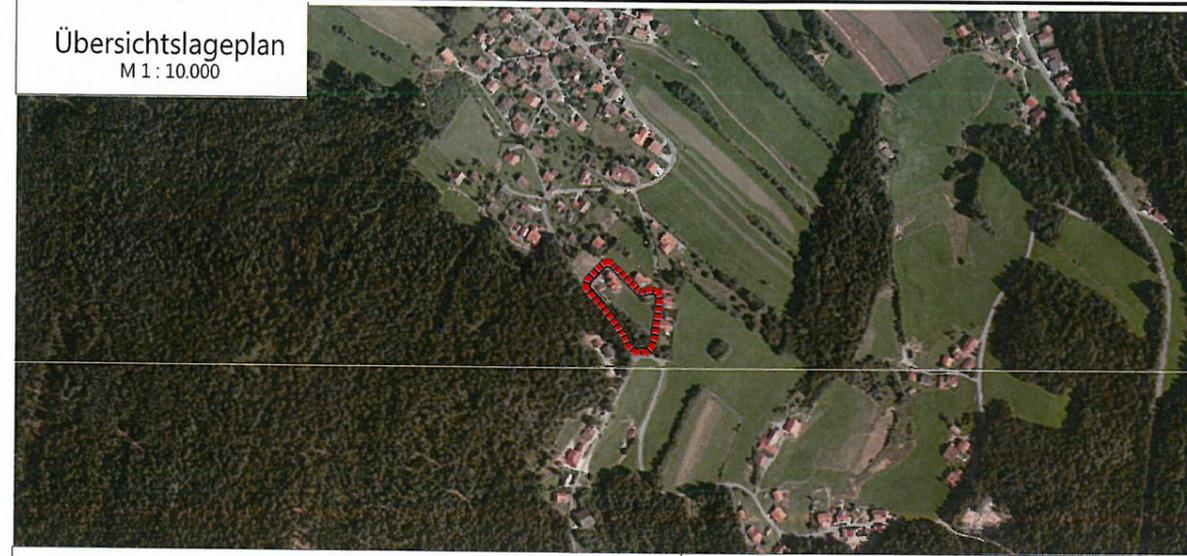
Gemeinde Arrach, den 08.05.2019


Sepp Schmid
Erster Bürgermeister





Übersichtslageplan
M 1 : 10.000



Zeichnerische Festsetzungen
gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Änderung "Arrach Hochfelder-Erweiterung" (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des bisherigen Bebauungsplanes "Arrach Hochfelder-Erweiterung"

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil zu entnehmen.

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

Bestehende Gebäude mit Hausnummern

Maßzahl

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Parzellengrenze

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet

Höhenlinien



Gemeinde Arrach

Entwurfsfassung vom 11.01.2019
Satzungsfassung vom 06.05.2019

Planzeichnung

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
2. Änderung
"Arrach Hochfelder-Erweiterung"

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

M 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

0.0 Nutzungsarten:

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

Ausnahmsweise Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig

0.1 Bauweise:

0.1.1 offene Bauweise

0.2 Größe der Baugrundstücke:

0.2.1 Einzelhausgrundstücke mind. 700 m²

0.3 Firstrichtung:

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

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

0.4 Einfriedungen:

0.4.1 straßenseitig: Holzlattenzaun max. 1,0 m hoch. Als Fundamentierung nur Punktfundamente zulässig.

rückwärtig u. seitlich: Holzlattenzaun o. grüner Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch.
Als Fundamentierung nur Punktfundamente zulässig.

Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.

0.5 Hauptgebäude:

0.5.1 E + U + D:

Dachformen: ~~Satteldach 26° – 32°~~

Es sind alle Dachformen (außer Flachdächer) mit Dachneigungen von 12° bis 32° zulässig

Dachdeckung: ~~Ziegeldach naturrot~~

Alle Dachdeckungen in nicht glänzender und nicht blendender Ausführung

Dachgauben: ab ~~32°~~ 28° 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° Es sind alle Dachformen (außer Flachdächer) mit Dachneigungen von 12° bis 32° zulässig
Dachdeckung:	Ziegeldach naturrot Alle Dachdeckungen in nicht glänzender und nicht blendender Ausführung
Dachgauben:	ab 32° 28°, 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~~ 4,0m 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.~~

~~Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 sind i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende, blinkende oder reflektierende Werbeeinrichtungen sowie metallisch glänzende Flächen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von max. 0,60 m² 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 vorabzustimmen.~~

0.10 Bepflanzungen:

0.10.1 ~~Die Bepflanzung wird im Bebauungsplan, M = 1:1000, gesondert festgelegt und erläutert. Die Bepflanzung (Grünordnung) wird planlich nicht dargestellt sondern textlich unter `Grünordnung / Pflanzschema / Pflanzliste` Punkt 2 festgelegt.~~

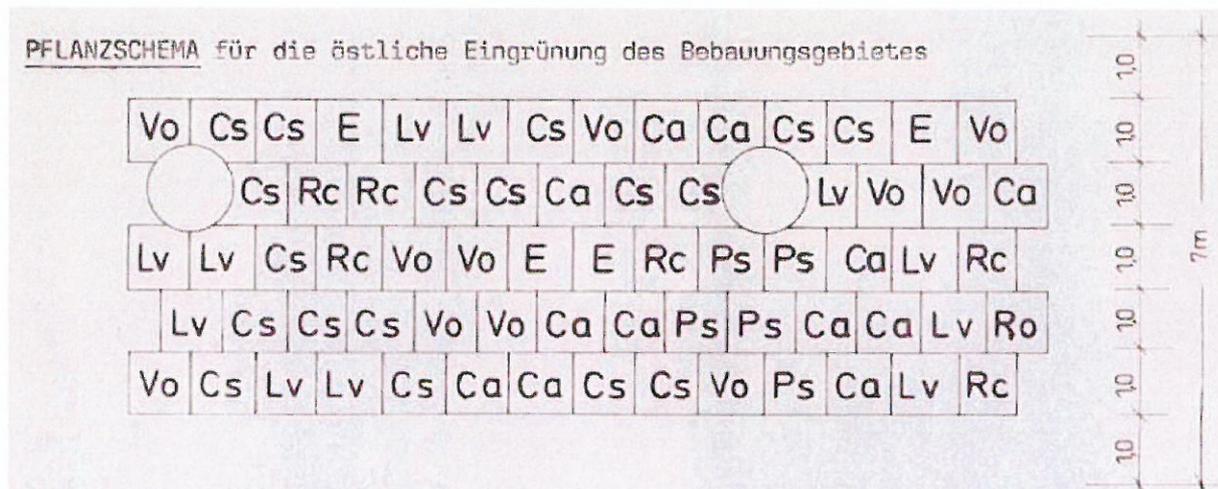
0.11 Stellplätze:

0.11.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

0.12 Beleuchtung:

0.12.1 Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig.

Grünordnung / Pflanzschema / Pflanzliste



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 = Heibuche	–	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 Gärten (privat):

Die Bepflanzung der Gärten muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obsthochstämmen (z.B. Walnuß usw.) erfolgen. Je **150 300m²** Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Obsthochstämmen, Linde **und sämtliche Obsthochstämmen.**

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

Textliche Hinweise

Baumfallzone:

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):

Aufgrund des südwestlich angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 20m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen.

Die bautechnischen Maßnahmen müssen nachweislich dazu geeignet sein Personenschäden zu vermeiden.

Eine notarielle Haftungsfreistellung wird empfohlen.

Bauanträge (Höhenentwicklung Gelände):

Es wird empfohlen, in den Bauanträgen den Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zufahrten, befestigte Flächen:

Als Beläge werden wasserdurchlässige Materialien z.B. Schotterrasen, wasser-gebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies / Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.