

Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung über den Bebauungsplan in Arnschwang „Stettenfeld“

§ 1

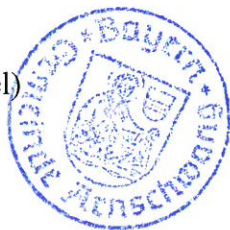
Der Bebauungsplan in Arnschwang „Stettenfeld“ in der Fassung vom 13.12.2004, geändert am 21.03.2005 und zuletzt ergänzt am 21.06.2005, ist beschlossen.


§ 2

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

Arnschwang, den **29. Juni 2005**
G e m e i n d e A r n s c h w a n g

(Siegel)




Herr Mühlbauer
1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl I S 132, in offener Bauweise.

2. Maß der Baulichen Nutzung

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig - E + D (max. Wandhöhe 5,0 m) und E + 1 (max. Wandhöhe 6,5 m).

Beim Typ E + D sind ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse zulässig.

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

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Hausgruppen, Reihenhäuser und Doppelhäuser sind nicht zugelassen.

3. Hauptgebäude

a, Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

b, Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossezahlen sind Höchstwerte.

c, Die Dächer sind bei E + D mit einer Neigung zwischen 25° bis 45° auszubilden, Gauben sind bei einer Dachneigung bis zu 32° nicht zulässig.

Beim Typ E + 1 sind die Dächer mit einer Neigung zwischen 23° bis 28° auszubilden, Gauben sind nicht zulässig.

Dacheindeckung mit naturroten Dachsteinen (siehe Regelbeispiele).

4. Nebengebäude und Garagen

Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen. Das Dach ist hinsichtlich der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Die max. Wandhöhe der Nebengebäude soll 3,50 m nicht überschreiten.

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster.

5. Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatte- und Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Holzlatte- und Hanichelzäune (max. Höhe 1,20 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. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7, Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung.

Die Abstandsflächen im Bebauungsplan entsprechen den Vorschriften der Bayer. Bauordnung, bei Verminderung der Abstände durch den Bauherrn muss dieser eine Begründung mit dem Eingabeplan mitliefern.

8. Grünordnung und Bepflanzung

8.1 Eingrünung des Bebauungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Süden und Westen:

Die Parzellen 5, 9, 10 und 11 sind zur freien Landschaft hin in Form einer mind. zweireihigen freiwachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) einzugrünen.

Innerhalb der Pflanzhecke sollte alle 10 m ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

8.2 Begrünung der privaten Grünbereiche:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (Artenauswahlliste siehe Seite 28).

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

8.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig. Drahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

9. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht oder nicht wesentlich verändert werden.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Unbedingt erforderliche Stützmauern dürfen nur als Natursteintrockenmauer in einer max. Höhe von 80 cm errichtet werden.

10. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

11. Emissionsschutz

Auf Flur-St. 1635 ist ein Schreinereibetrieb ansässig. Für die Parzellen 3, 4, 5, 9 und 10 wird empfohlen die Schlafräume zur nördlichen Seite hin anzulegen und auf der Südseite Schallschutzfenster einzubauen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Arnschwang zu verständigen.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der E-ON Bayern AG / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 36 BayBO hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung der unverschmutzten Dachwässer angestrebt, bzw. soll dieses gesammelt und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO:

Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend. Es wird empfohlen in den Gebäuden Rauchmelder anzubringen:

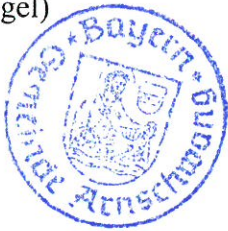
VERFAHRENSVERMERKE:1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Arnschwang hat in der Sitzung am 01. Dezember 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes in Arnschwang „Stettenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **1.8. Jan. 2005** ortsüblich bekannt gemacht.

Arnschwang, den **1.8. Jan. 2005**

Gemeinde Arnschwang

(Siegel)




Herr Mühlbauer

1. Bürgermeister

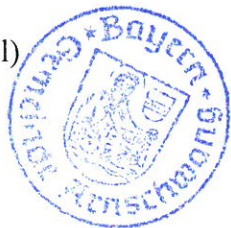
2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.12.2004**, geändert am 21.03.2005 hat in der Zeit vom 18.01.2005 bis 01.02.2005 stattgefunden.

Arnschwang, den **02. Feb. 2005**

Gemeinde Arnschwang

(Siegel)




Herr Mühlbauer

1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom **13.12.2004**, geändert am 21.03.2005 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2005 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2005 bis 03.06.2005 öffentlich ausgelegt.

Arnschwang, den **06. Juni 2005**
Gemeinde Arnschwang



Herr Mühlbauer
1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **28. Juni 2005** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **13.12.2004**, geändert am **21.03.2005** und zuletzt ergänzt am **21. Juni 2005**, als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den **29. Juni 2005**
Gemeinde Arnschwang



Herr Mühlbauer
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der vom Gemeinderat Arnschwang in seiner Sitzung vom 28. Juni 2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am ~~30. Juni 2005~~ 29.06.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Arnschwang zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Arnschwang, den 30. Juni 2005

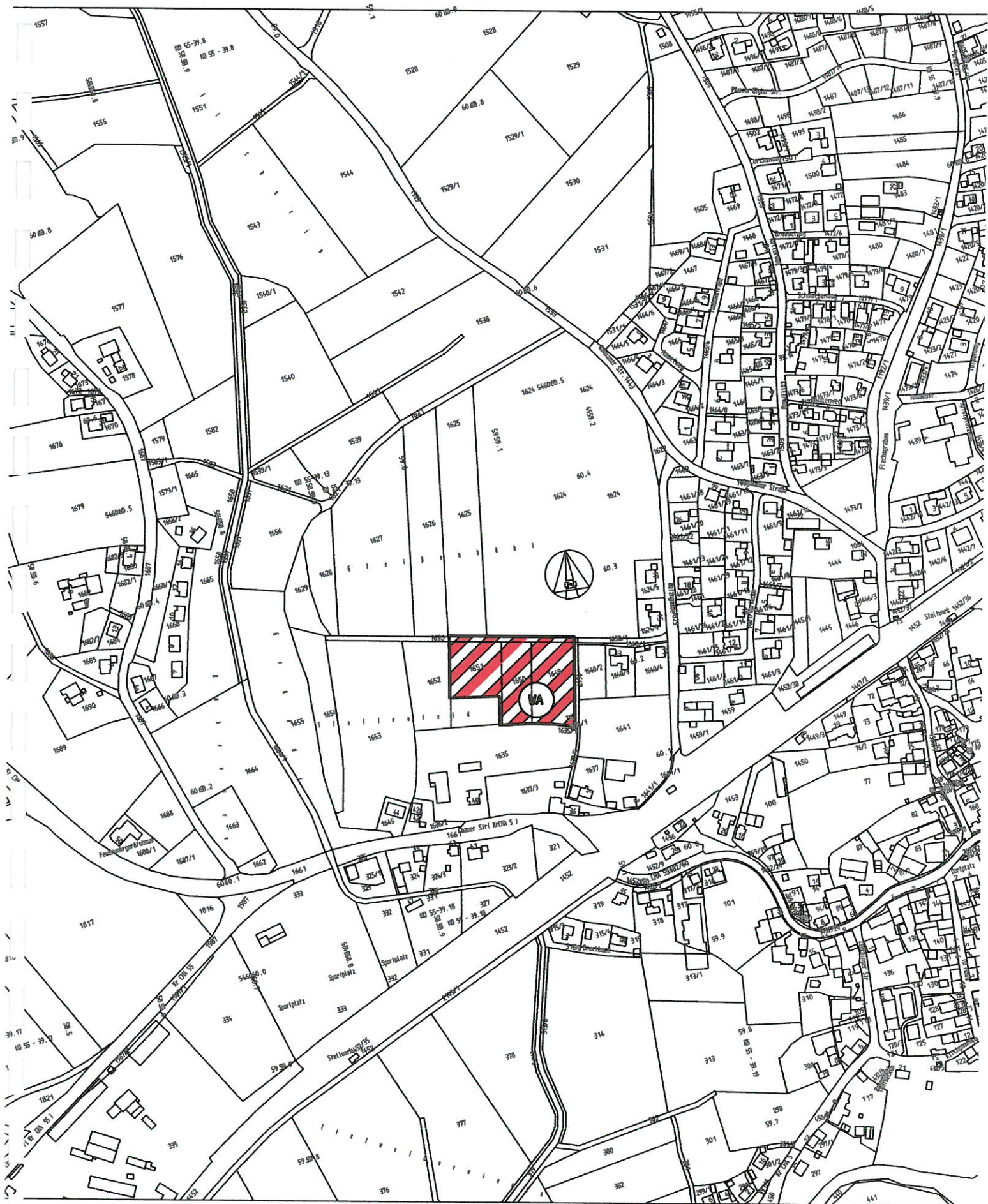
Gemeinde Arnschwang

(Siegel)



Herr Mühlbauer

1. Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

LAGEPLAN M 1:1000

Nutzungsschema

max.	GRZ	GFZ
	0,3	0,6

WA	II
frei wählbar	25°-45° E+D 23°-28° E+1
0	



VORHANDENE STROMLEITUNG OBERIRDISCH



GEMEINDE ARNSCHWANG
 LANDKREIS CHAM
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ
BEBAUUNGSPLAN
 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
 IN ARNSCHWANG
 "STETTENFELD"

RIEDL & PARTNER
 INGENIEURBÜRO
 AHORNWEG 6
 93437 FURTH IM WALD

FURTH IM WALD, DEN 13.12.2004

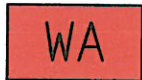
1. ÄNDERUNG VOM 21.03.2005
2. ÄNDERUNG VOM 21.06.2005

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (iGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de>

LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 max. Geschoßflächenzahl GFZ

0,3 max. Grundflächenzahl GRZ

1	2
3	4
5	

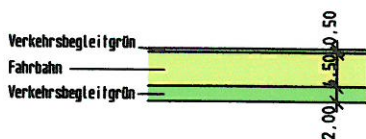
1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung (typabhängig)
5 = Bauweise o = offene Bauweise

3. Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
mit Verkehrsleitgrün und Maßangaben



Verkehrsberuhigter Bereich "Tempo 30 - Zone"



Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine
Einfriedung zum Straßenraum

5. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen (öffentliche Grünfläche):



Bäume

Anpflanzen (private Grünbereiche):



Bäume, Sträucher, Laubgehölzhecke



Bäume, Sträucher, Laubgehölzhecke
Neue Randbepflanzung

Erhaltung (private Grünbereiche):



Bäume, Sträucher
Vorhandene Randbepflanzung

6. Sonstige Planzeichen

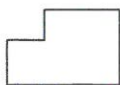


Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes "Stettenfeld"

HINWEISE



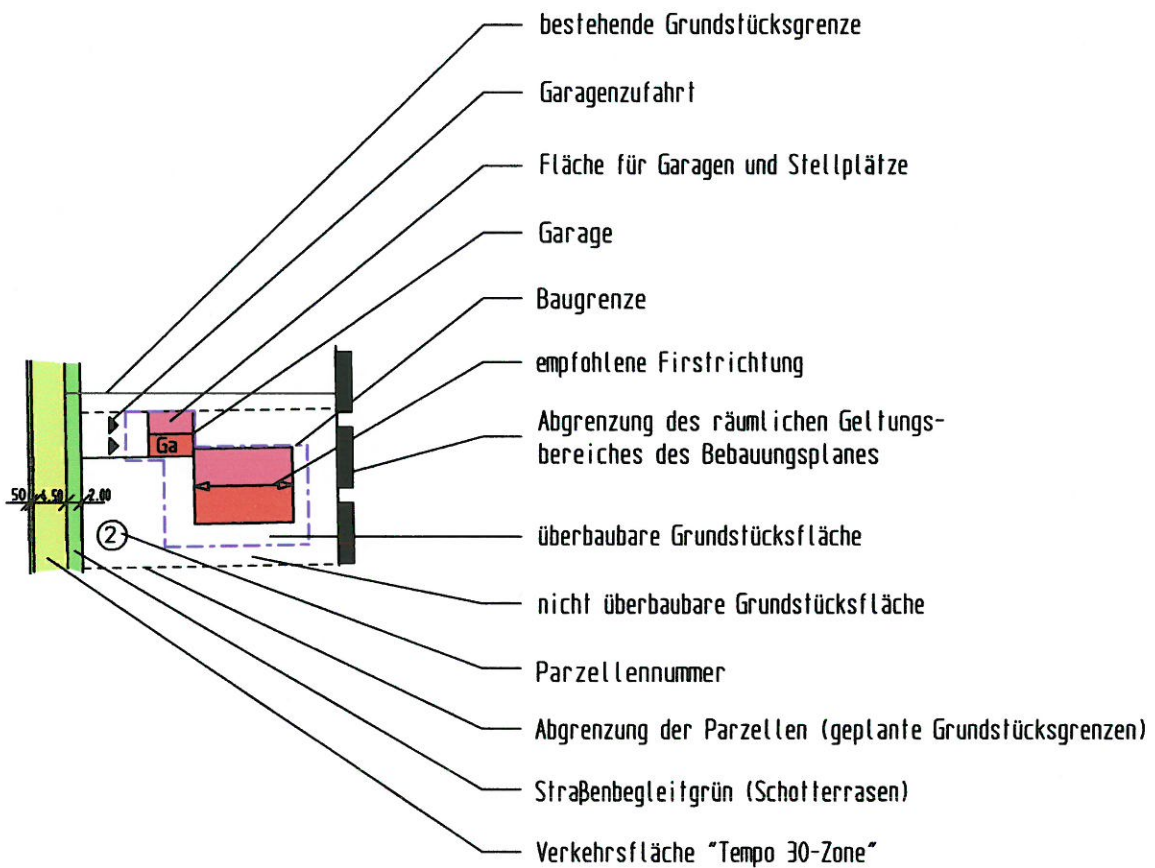
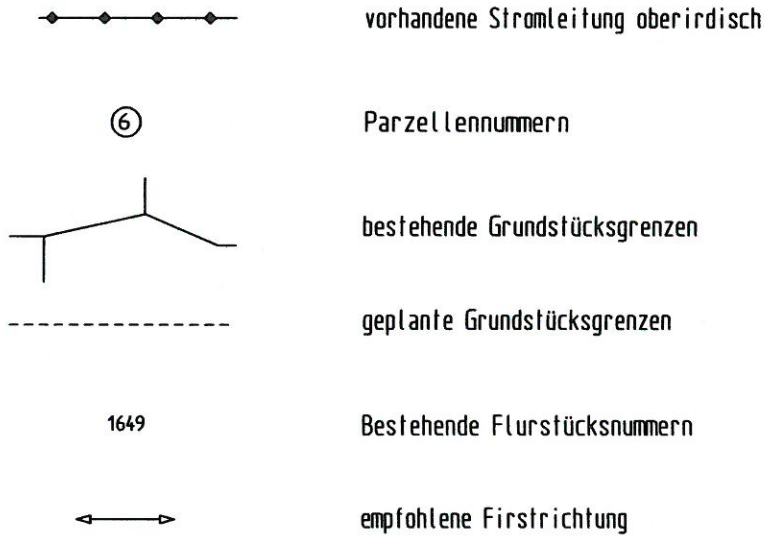
bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien



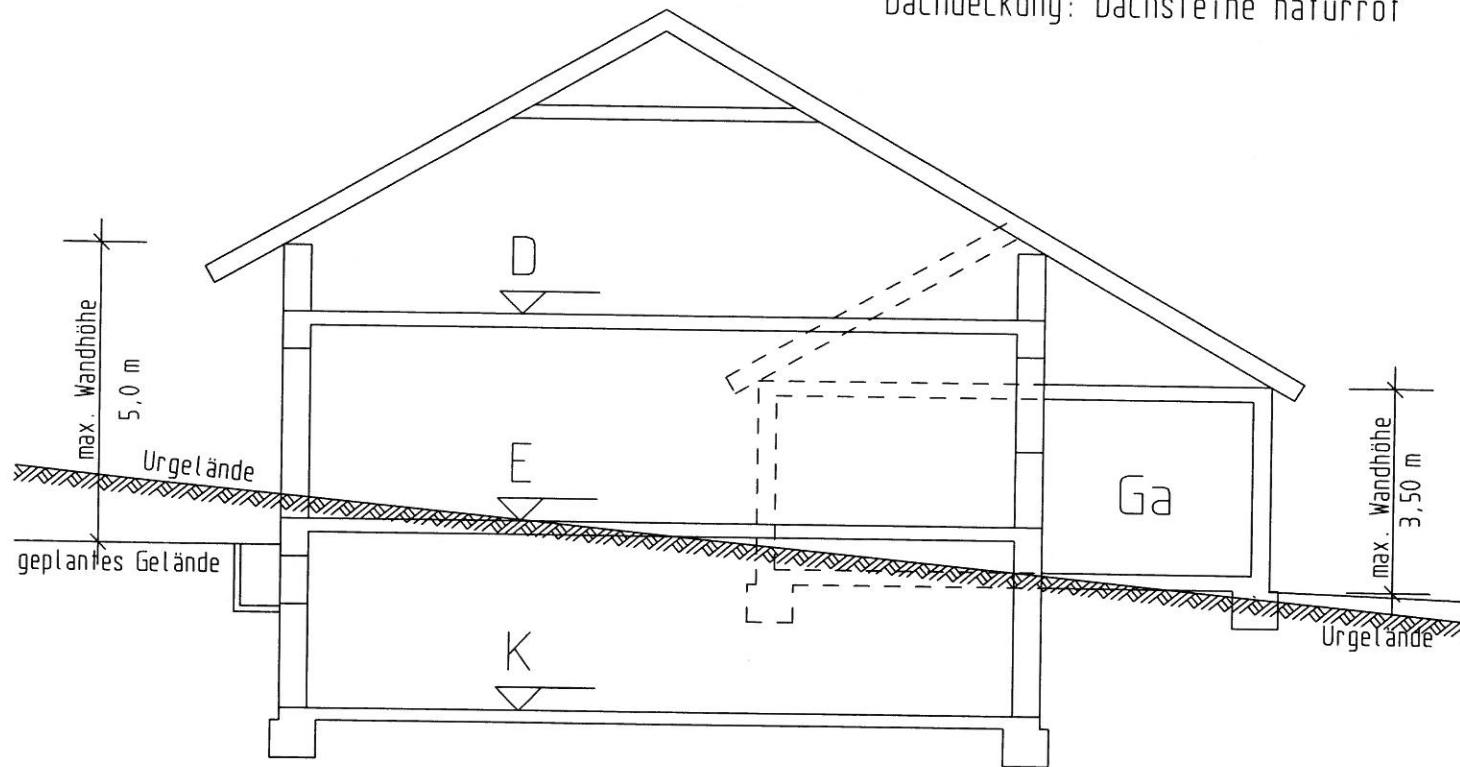
bestehende Trafostation



Bebauungsplan "Stettenfeld"

Dachneigung: 25°-45°

Dachdeckung: Dachsteine naturrot



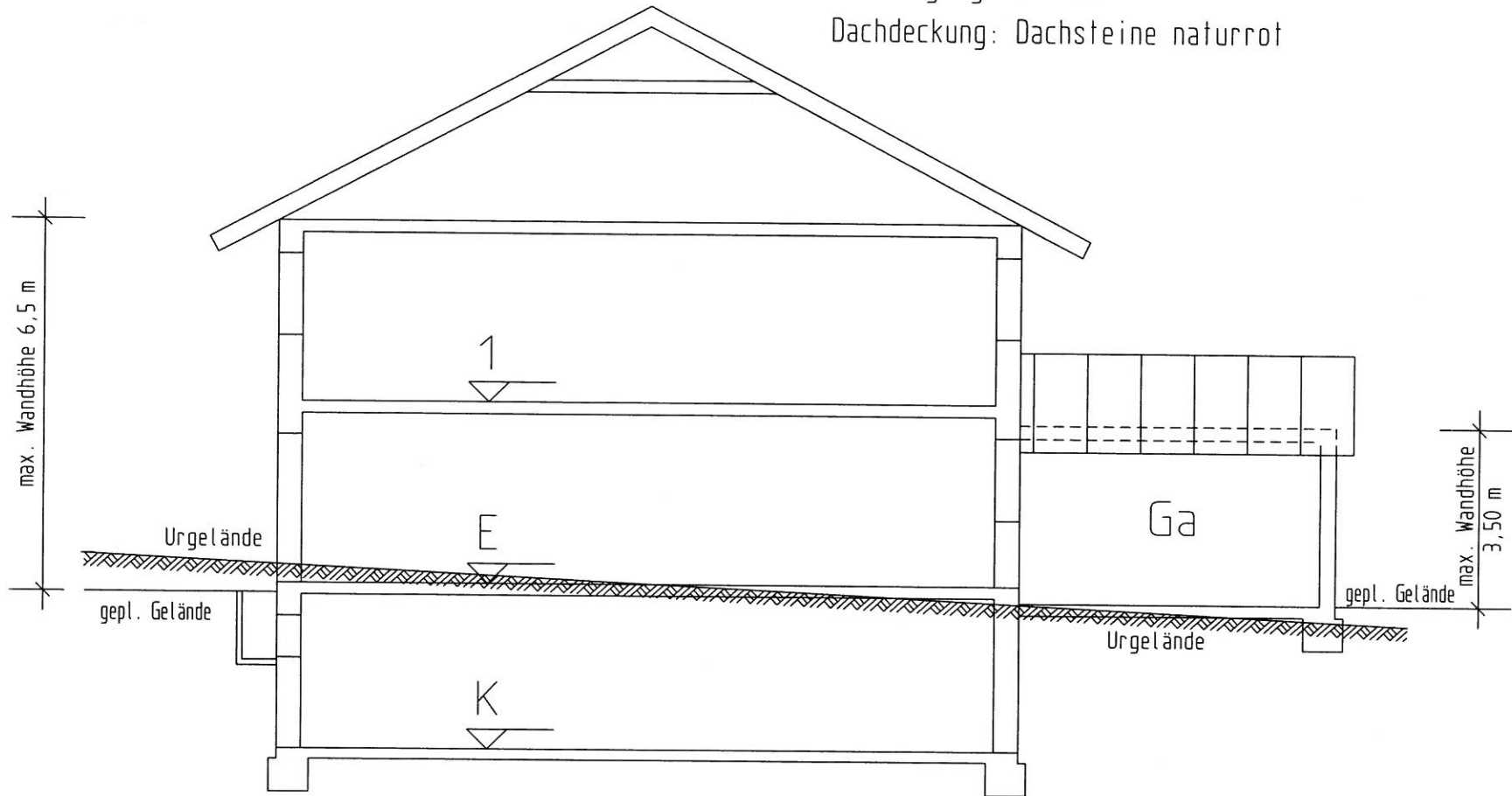
REGELBEISPIEL M 1:100

E+D

Bebauungsplan "Stettenfeld"

Dachneigung: 23°-28°

Dachdeckung: Dachsteine naturrot



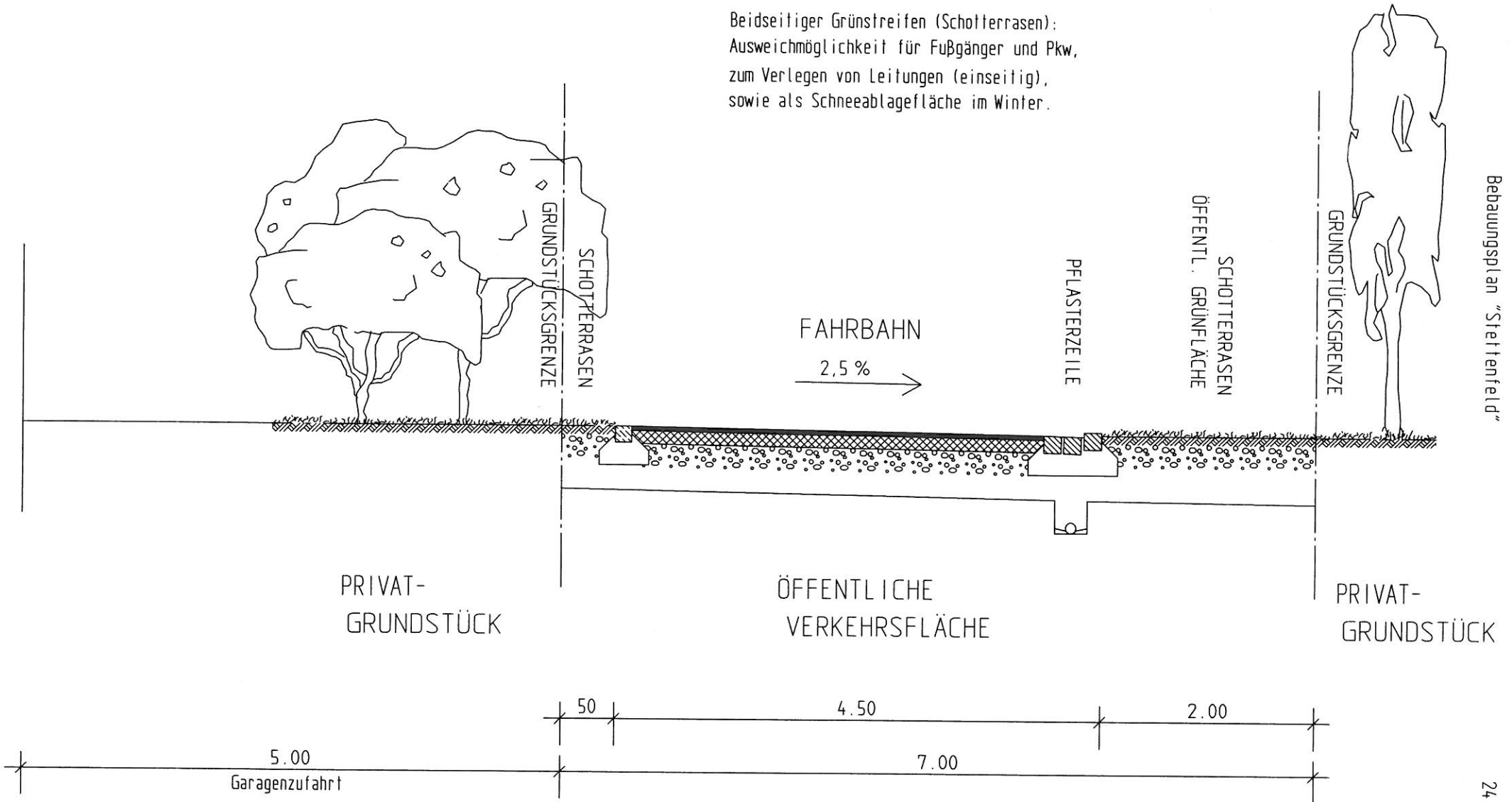
REGELBEISPIEL M 1:100

E + 1

STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

innere Erschließung

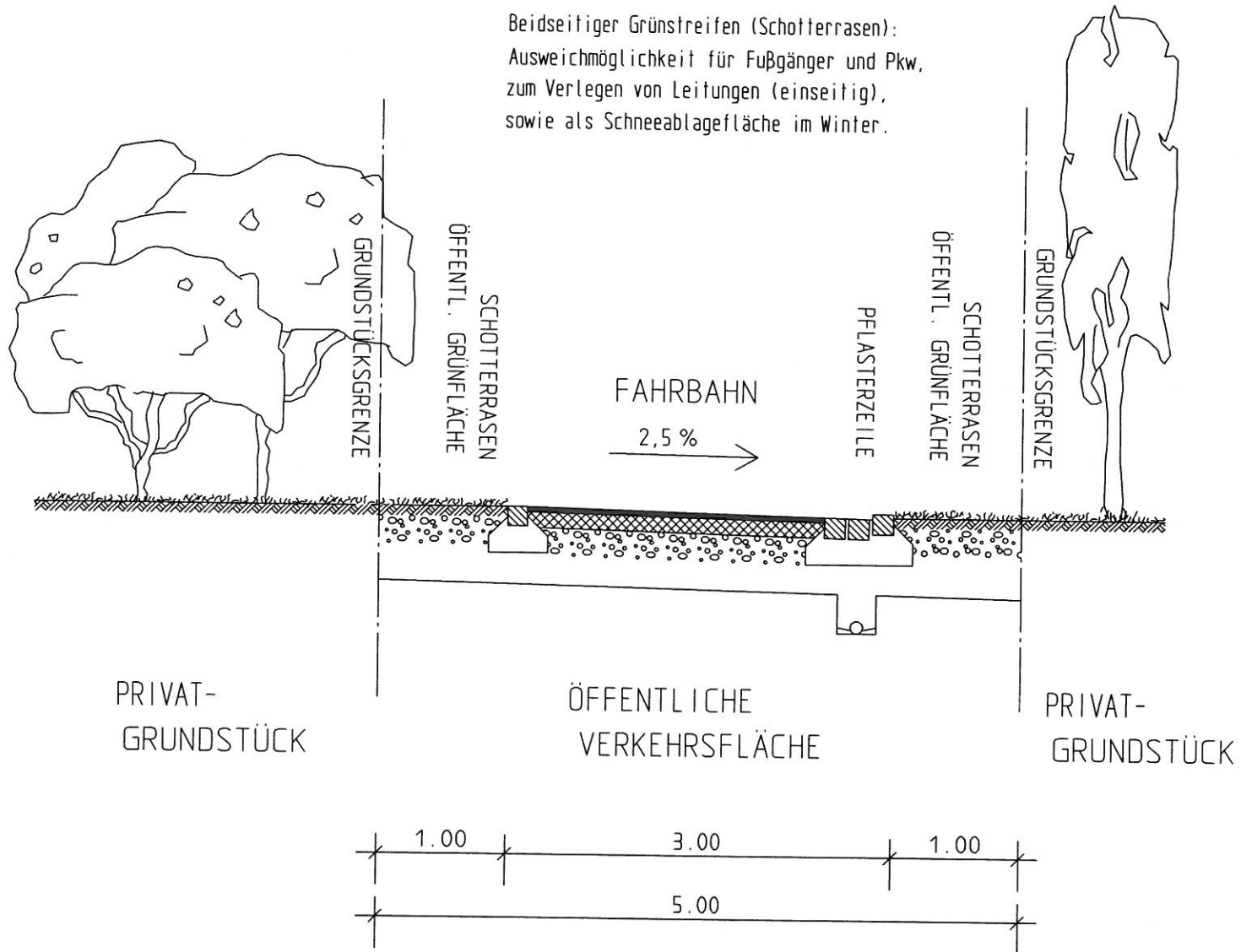
Beidseitiger Grünstreifen (Schotterrasen):
Ausweichmöglichkeit für Fußgänger und Pkw,
zum Verlegen von Leitungen (einseitig),
sowie als Schneeablagefläche im Winter.



Bebauungsplan "Stettendorf"

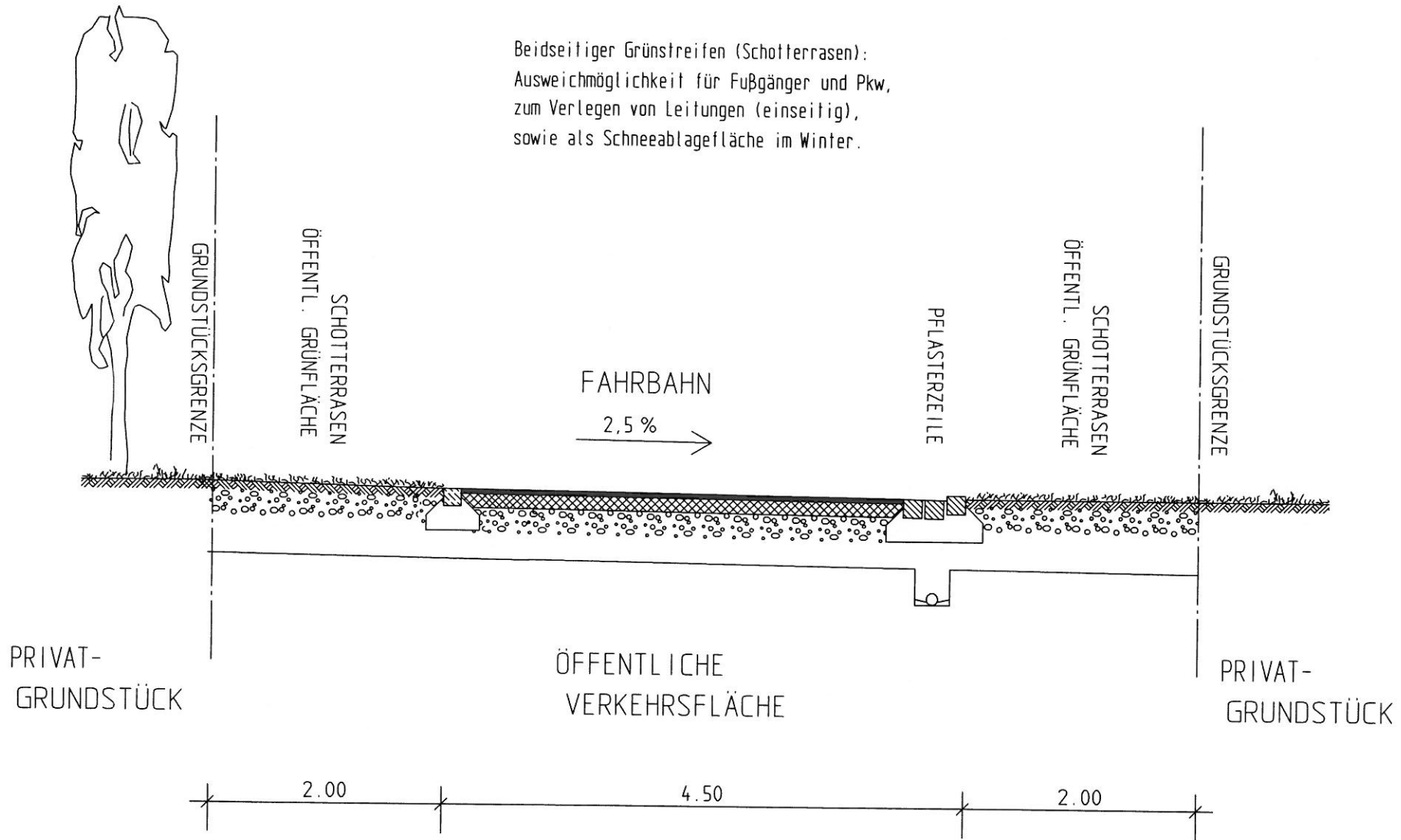
STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

innere Erschließung



STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

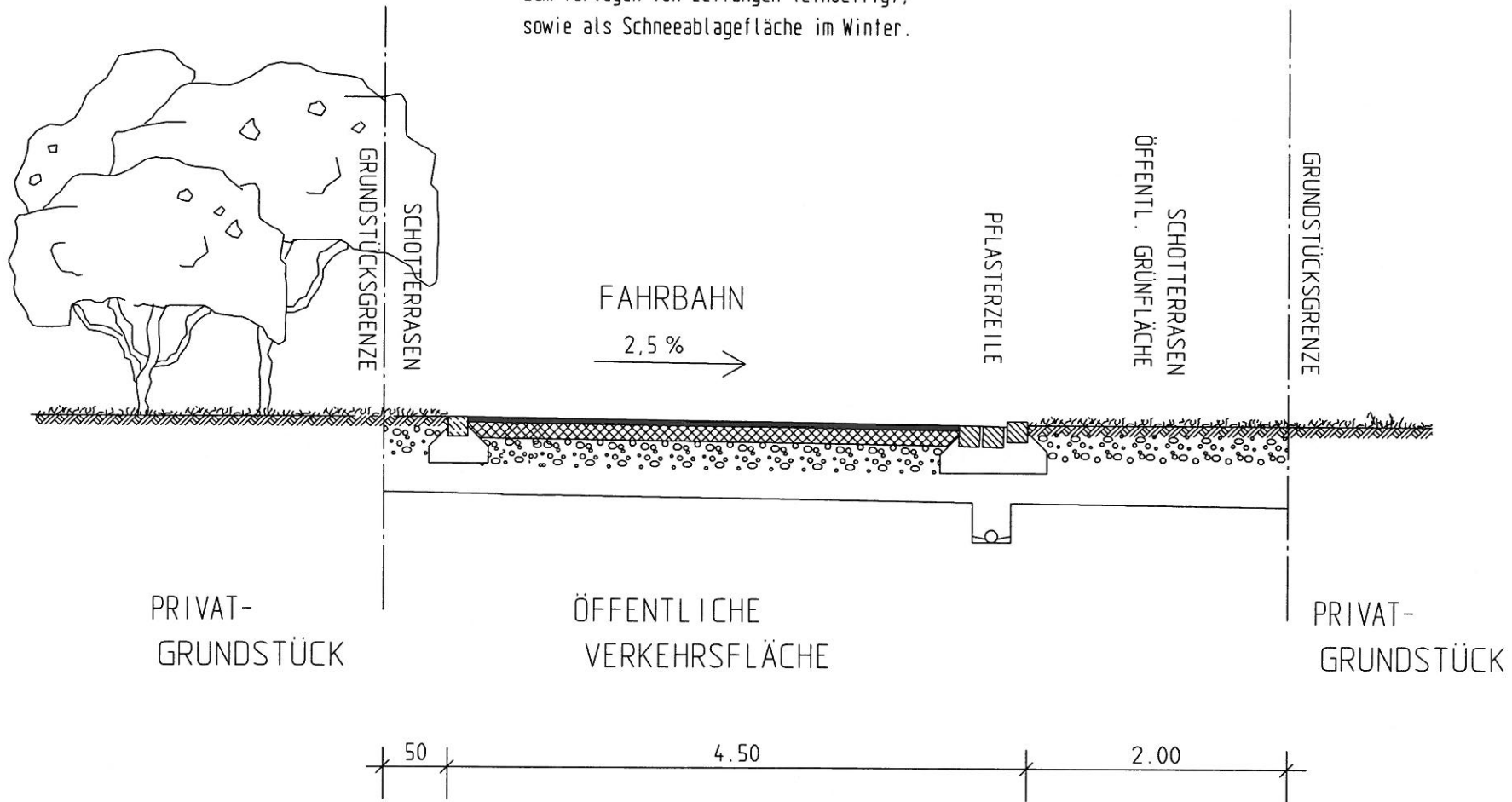
nördliche Erschließungsstraße Querschnitt 1



STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

nördliche Erschließungsstraße Querschnitt 2

Beidseitiger Grünstreifen (Schotterrasen):
Ausweichmöglichkeit für Fußgänger und Pkw,
zum Verlegen von Leitungen (einseitig),
sowie als Schneeablagefläche im Winter.



Artenauswahlliste heimische Laubgehölze

	Höhe in Meter ca.	feucht nass	trocken mager	meso- phil	Pflanzgröße
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	12			x	H.3xv. 14-16
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	25			x	H.3xv. 14-16
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	30			x	H.3xv. 14-16
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	15	x			Hei. 2xv. 150-200
<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	20		x		Hei. 2xv. 150-200
<i>Betula pubescens</i> (Moorbirke)	-20	x			Hei. 2xv. 150-200
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	15			x	Hei. 2xv. 150-200
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	4-5			x	v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Cornus sanguinaca</i> (Roter Hartriegel)	3-4		x		v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	4			x	v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	-30			x	H.3xv. 14-16
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gew. Esche)	30	x			H.3xv. 14-16
<i>Hedera helix</i> (Efeu) Kletterpflanze	-30			x	Tb. 4-6 TR. 40-60
<i>Lonicera nigra</i> (Schwarze Heckenkirsche)	3			x	v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	3	x	x		v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)	-20			x	Hei. 2xv. 150-200
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	15		x		Hei. 2xv. 150-200
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	10	x		x	v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	-4		x		v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Pyrus communis</i> (Holzbirne)	5-10		x		Hei. 2xv. 150-200
<i>Ribes nigrum</i> (Schw. Johannisbeere)	1,5	x			Str.4 Tr. 60-100
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	30		x	x	H.3xv. 14-16
<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)	4	x			v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Rhamnus cartharticus</i> (Kreuzdorn)	4		x		v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Rosa canina</i> (Heckenrose)	2(-3)		x		v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Rosa pendulina</i> (Alpen-Heckenrose)	1-2			x	v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	2(-3)		x		v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Salix alba</i> (Silberweide)	25	x			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Salix aurita</i> (Öhrchenweide)	2	x			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	3-8		x		v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	-5	x			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Salix fragilius</i> (Bruchweide)	15	x			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)	3(-5)	X			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Salix triandra</i> (Mandelweide)	4(-6)	X			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	4(-6)	x			v. Str.4 Tr. 60-100
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	5			x	v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunger)	1-4			x	v. Str.3 Tr. 60-100
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	10		x		Hei. 2xv. 150-200
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	25			x	H.3xv. 14-16
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	30			x	H.3xv. 14-16
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)	30			X	H.3xv. 14-16
<i>Viburnum opulus</i> (Gewönl. Schneeball)	3	x			v. Str.4 Tr. 60-100