

Erläuterung zur 3. Änderung

1. Folgende Änderungen sind Gegenstand des Verfahrens:

- Die Straßenbreite des Arracher Weges wird auf 5,5 m reduziert (5 m befestigte Straßenbreite + 0,5 m Grünstreifen). Die Lage der Wendeplatte wird den tatsächlichen Geländegegebenheiten angepaßt. Durch Vermessung des Geländes für die Werkplanung zum Ausbau des Arracher Weges vom Ing.-Büro Frankenberger ergibt sich außerdem unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Wegführung eine geringfügige Änderung der Straßentrasse.

Gleichzeitig konnten als Ergebnis dieser Vermessung und Planung die Böschungen nachrichtlich in den Plan eingetragen werden.

- Die Fußwegverbindung Lindenweg - Arracherweg wird entsprechend den Geländeverhältnissen unter Einbeziehung des alten Arracher Weges verlegt. Im westlichen Teil dient der Fußweg gleichzeitig als Garagenzufahrt für die Parzelle 18. Die Grünfläche nördlich der Parzelle 18 wird durch die neue Fußwegtrasse verkleinert; eine Teilfläche wird der Parzelle 18 zugeordnet.

Diese Änderung ist durch den Grundstücksbesitzer veranlaßt.

- Die Bezeichnung "Wohnstraße" für die Verbindung zwischen Lindenweg und Arracher Weg wird aus dem Plan herausgenommen; dieses Straßenteilstück wurde bereits als Fahrstraße ausgebaut und dient nun als Verbindung Arracher Weg - Lindenstraße - Ortszentrum.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird im Änderungsgebiet generell mit "II" festgesetzt. Durch die von Parzelle zu Parzelle differenzierenden Geländeneigungen sind je nach Hanglage der einzelnen Grundstücke - um erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden - folgende Gebäudetypen zulässig:

E + 1, E + D, U + E oder 1/2 U + E (Splittlevel)

Die Traufhöhe darf jedoch, gemessen ab natürlichem Gelände, 6,30 m nicht übersteigen; Dachneigungen und Kniestockhöhen gemäß Regelbeispielen.

- Bei annähernd allen Parzellen wird die vorgeschlagene Lage der Hauptbaukörper geringfügig verändert; die überbaubare Fläche wird generell großzügiger ausgelegt.
- Die Firstrichtung der Hauptgebäude auf den Parzellen 22, 28 und 29 wird um 90° gedreht.

- Die Parzelle 57 wird geteilt, um auf neuer Parzelle 57a ein zusätzliches Wohnhaus mit Einzelgarage zu ermöglichen.

Diese Änderung ist durch den Grundstücksbesitzer veranlaßt.

- Auf den Parzellen 57, 70 und neuer Parzelle 49a werden zusätzlich Garagen eingeplant.

Diese Änderungen sind durch die Grundstücksbesitzer veranlaßt.

- Die Firstrichtungen der Garagen auf den Parzellen 14 - 17 werden um 90 ° gedreht.
- Um ein einheitliches Gestaltungsbild entlang des Arracher Weges und zugleich eine optimale Ausnutzung des Dachraumes der Nebengebäude zu erreichen, sind für die Garagen der Parzellen 19 - 21, 49, 50, 57, 57a, 63 und 64 Pultdächer vorgesehen; auf den Parzellen 22, 28 und 29 werden freistehende Garagen mit Satteldächern geplant.

Diese Änderung wurde durch die Vermessung der Böschungen erforderlich. Somit werden die Garagen der Grundstücke entlang des Arracher Weges genauer den tatsächlichen Geländegegebenheiten angepaßt.

Dachneigung der Nebengebäude gemäß Regelbeispielen.

Hinweis:

Eine Festlegung FOK der Garagen zum jeweiligen Straßenniveau im Bebauungsplan kann wegen der von Parzelle zu Parzelle sehr unterschiedlichen Geländeneigungen nur generell erfolgen; die exakte Festsetzung hat daher im Rahmen der Bauplanung zu erfolgen.

- Grunddienstbarkeiten für Abwasserleitungen durch Privatgrundstücke sind in den Plan eingetragen. Betroffen hiervon sind die Parzellen 16, 19 und 57.

2. Die Parzellen im Änderungsbereich wurden bereits vermessen, sodaß die Grundstücksgrenzen bindend sind. Die Böschungsflächen werden den jeweils angrenzenden Parzellen zugeordnet.
3. Ansonsten bleiben die Begründung, textliche Festsetzungen, Hinweise und Legende des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 11.12.1980 unberührt.

4. Verfahren

Beschluß der Gemeinde über die Änderung des Bebauungsplanes	22.3.88
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	23.3.88
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	02.4.88
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des geänderten Bebauungsplanes	...07.09.1988
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs.2 BauGB bestehend aus Zeichnung und erläuternden Festsetzungen	26.09.1988 - 26.10.1988
Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BauGB	31.10.1988
Anzeige der Bebauungsplanänderung an das Landratsamt gem. § 11 Abs.1 BauGB	14.11.1988
Schreiben des Landratsamtes, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird gem. § 11 Abs.3 BauGB	28.11.1988
Ort und Zeit der Auslegung des geänderten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung	01.12.1988

Aufgestellt:

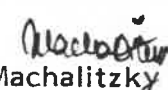
Falkenstein, den 29.06.1988
Markt Falkenstein

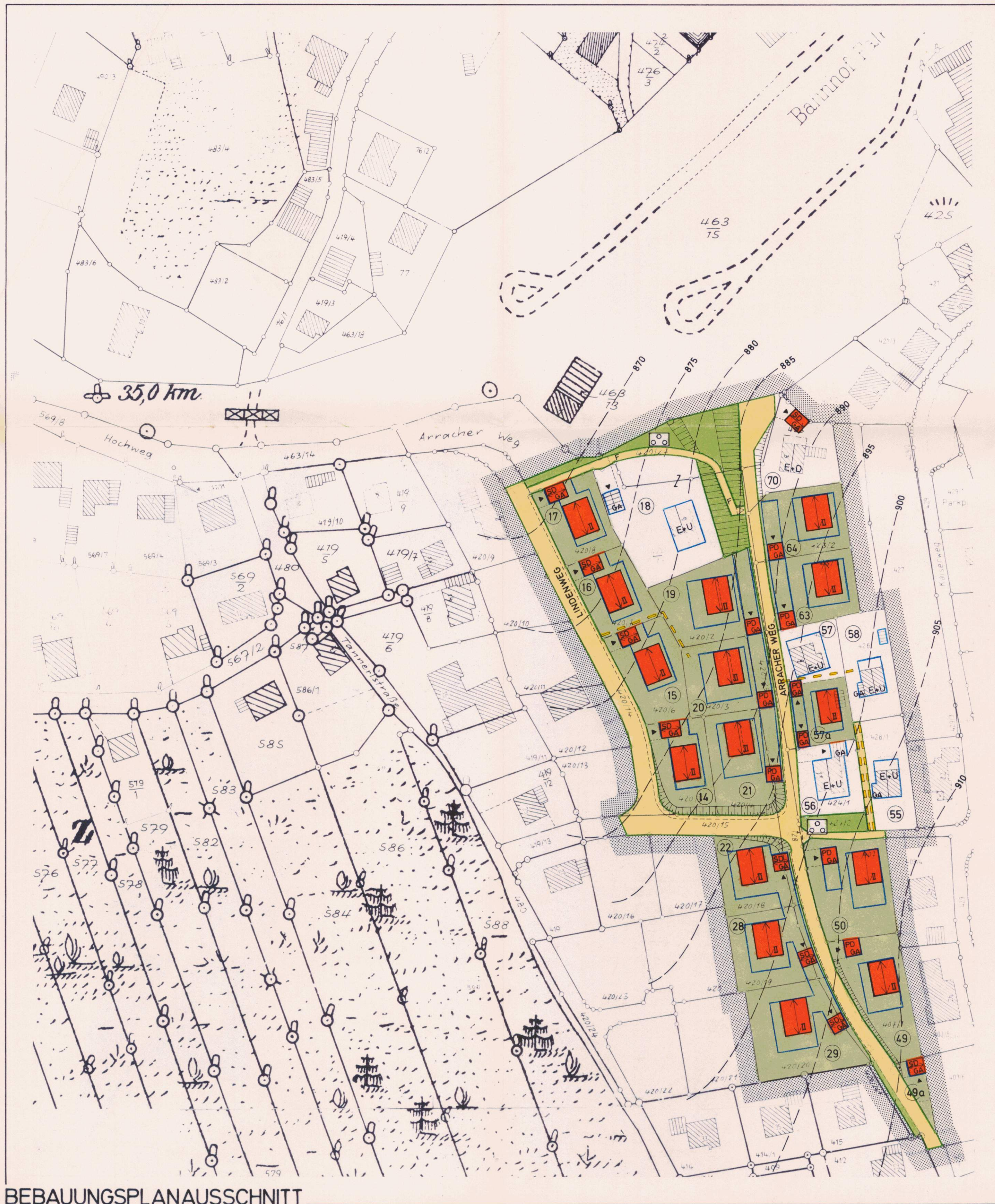

Kulzer
1. Bürgermeister



Planfertiger:

Ortsplanungsstelle f.d.Oberpfalz
Im Auftrag


Machalitzky



LAGEPLAN M1:5000

Bebauungsplan Arracher Höhe Deckblatt Nr.3 Markt Falkenstein Landkr. Cham RegBez. Oberpfalz

Legende (Ergänzungen)

	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
	GESCHOSSZAHL
	BAUGRENZE
	FIRSTRICHTUNG MITTIG
	VERSETZT (NUR BEI SPLITTLEVEL)
	SATTELDACH
	PULTDACH
	GARAGENZUFUHR
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN (ABWASSER)

Norden
M1:1000

Ortsplanungsstelle • Oberpfalz
Regensburg, den 29. Juni 1988

BEBAUUNGSPLANAUSSCHNITT

Legende (Ergänzungen)



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DER
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

II

GESCHOSSZAHL



BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG MITTIG



"

VERSETZT (NUR BEI SPLITTLEVEL)

SD

SATTELDACH

PD

PULTDACH



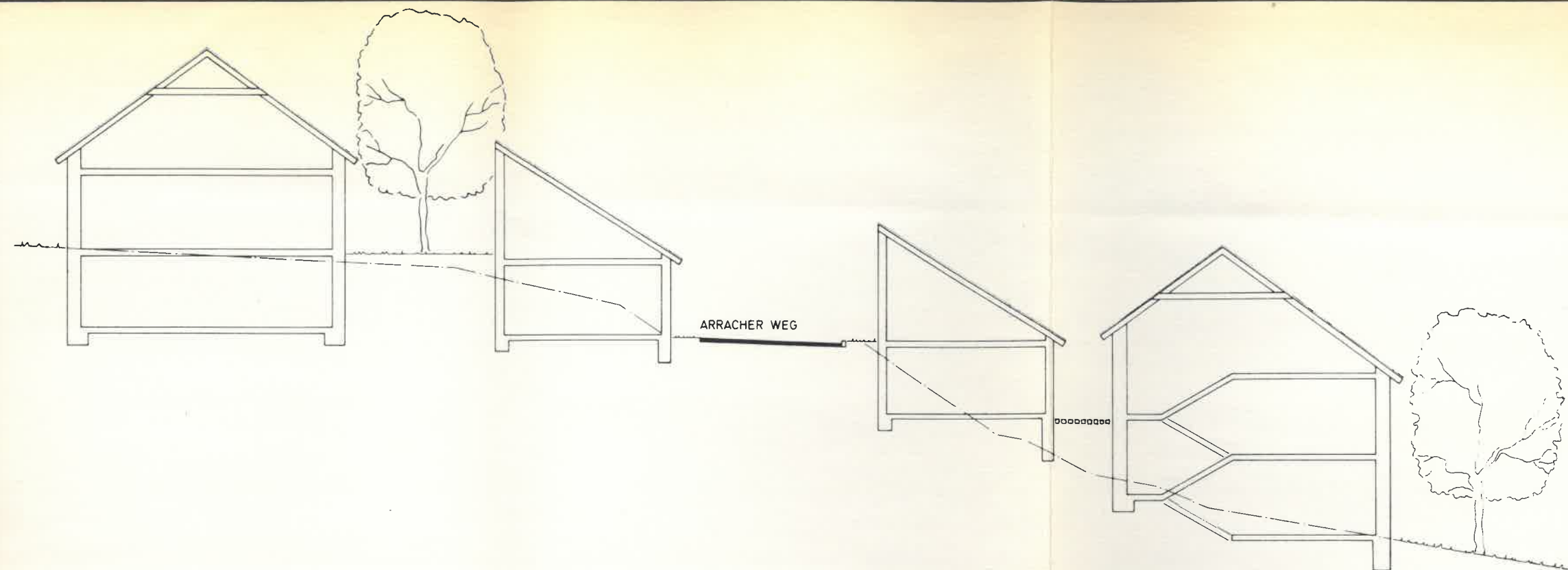
GARAGENZUFAHRT



GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN (ABWASSER)



HAUSTYP: E+D=II
 DACHNEIGUNG: 32°-38°
 KNIESTOCKHÖHE: 0.75m

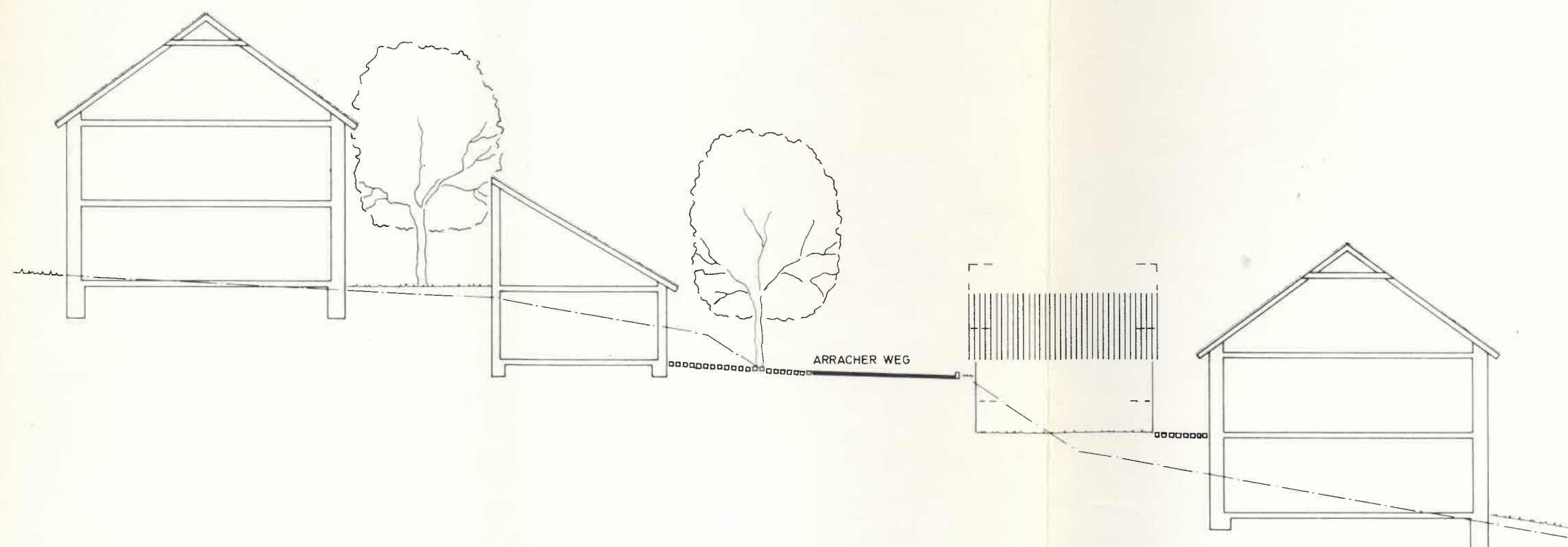
FREIFLÄCHE

NGEB:DOPPELGARAGE
 DACHNEIG.: 32°-38°
 DACHART: PULTDACH GR FAHRBAHN
 5.0 m

REGELBEISPIEL Z.B. FÜR PARZELLE 63

NGEB:DOPPELGARAGE
 DACHNEIG.: 32°-38°
 GR DACHART: PULTDACH FREIFL.
 KNIESTOCKHÖHE: 0.25m

REGELBEISPIEL Z.B. FÜR PARZELLE 20



HAUSTYP: E+I=II
 DACHNEIGUNG: 32°-38°
 KNIESTOCKHÖHE: 0.25m

FREIFLÄCHE

NGEB:DOPPELGARAGE
 DACHNEIG.: 32°-38°
 DACHART: PULTDACH GA-ZUFABRT

FAHRBAHN
 5.0m

REGELBEISPIEL Z.B. FÜR PARZELLE 50

NGEB:DOPPELGARAGE
 DACHNEIG.: 32°-38°
 GR DACHART: SATTELDACH FREIFL.

HAUSTYP: E+U=II
 DACHNEIGUNG: 32°-38°
 KNIESTOCKHÖHE: 0.25m

REGELBEISPIEL Z.B. FÜR PARZELLE 22

Bebauungsplan
 Arracher Höhe
 Deckblatt Nr.3
 Markt Falkenstein
 Landkr. Cham
 RegBez Oberpfalz

Ortsplanungsstelle · Oberpfalz
 Regensburg, den 29. Juni 1988