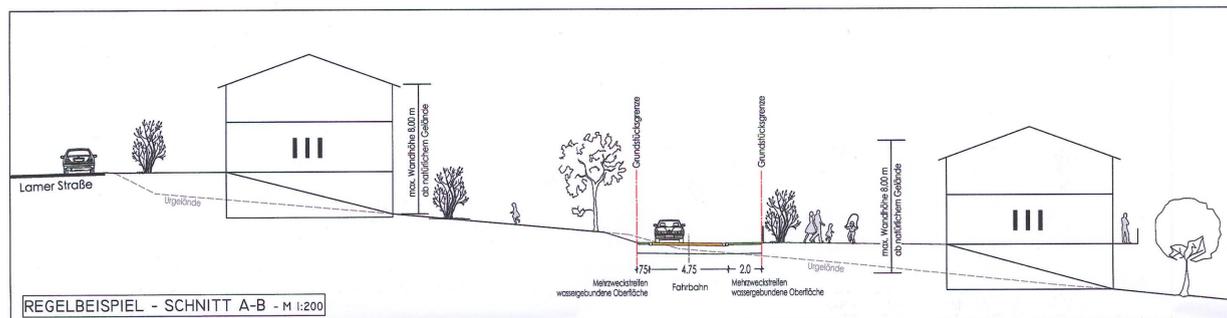
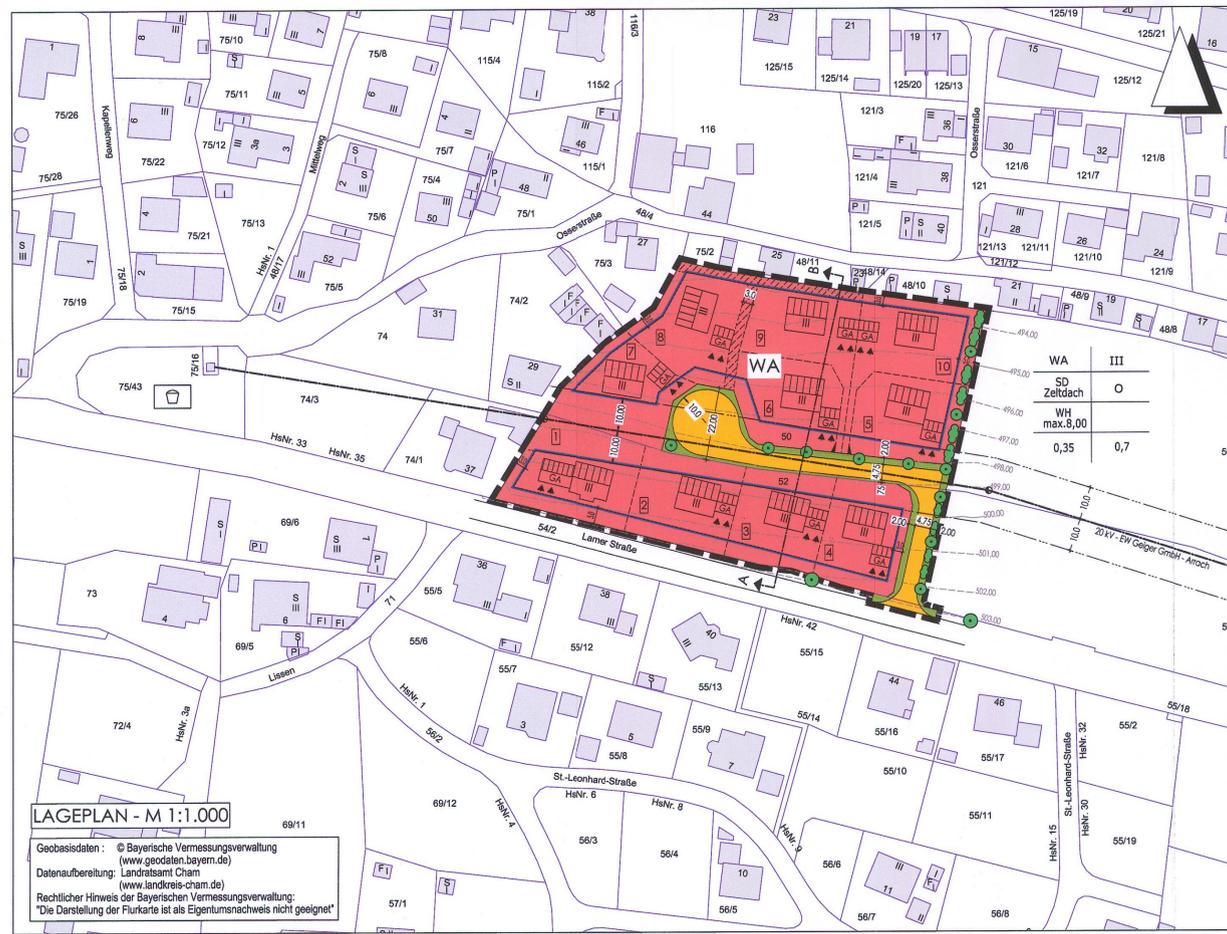


Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)  
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"



REGELBEISPIEL - SCHNITT A-B - M 1:200



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)  
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

Textliche Festsetzungen - § 9 BauGB und Art. 81 BayBO  
 Für den Teilbereich gelten ausschließlich die Textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“.

2.1 Geltungsbereich / Abgrenzungen  
 Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planfestgesetzt. Die Bebauungsplanzeichnung – Anlage 01 – ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Art und Maß der Nutzung  
 2.2.1 Art der Nutzung  
 Der Geltungsbereich ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 1.  
 Für alle Hauptgebäude und Garagen gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO	max. Zahl der Vollgeschosse
1-10	WA EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	III

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, lautlich Hauptgebäude	Wandhöhe Nebenbauten
1-10	WA EH / DH	max. 8,00 m	max. 6,00 m

Wandhöhe gemessen ab Urdachhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand, lautlich mit der Dachhaut

2.2.3 Bauweise § 22 BauNVO  
 Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise. Zahl der Vollgeschosse: max. III

2.3 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude  
 2.3.1 Zulässige Dachformen:  
 - Satteldach – Dachneigung: 15° – 30°  
 - Zeltdach – Dachneigung: 15° – 30°

2.3.2 Dachgauben  
 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe entsprechen. Es werden auch „Zwischgauben“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

2.3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude  
 An- und Ausbauten an Hauptgebäuden sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes.

2.4 Nebengebäude, Garagen, Stellplätze  
 2.4.1 Der Standort ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.  
 2.4.2 Zulässige Dachformen:  
 - wie Hauptgebäude  
 - Flachdach mit extensiver Begrünung  
 - Pultdach

2.4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung (bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden). Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,50 m betragen.

2.4.4 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszüge, Freizeitanlagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schottermassen, wassergebundene Decke, Rosengitesteine, Rosenquarzplaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

2.5 Einfriedungen  
 2.5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlaten als auch Hanfweidzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Stützmauern und Terrassierungen entlang der Straße sind ausschließlich aus Naturstein mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig, bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

2.5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

2.6 Stützmauern und Terrassierungen  
 Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urdachhöhe und einem Mindestabstand zwischen den Stützmauern und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

2.7 Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung  
 Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erkokabel zu erfolgen. Zur Anbindung an die Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham sind geeignete Rohverläufe in den öffentlichen Flächen vorzusehen. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

2.8 Regenerative Energien  
 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständerung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

2.9 Schutz des Grundwassers  
 2.9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Steig- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.  
 2.9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwasserumzirkung), mit mind. 4 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfestlegung) darzustellen.

2.10 Begrünung privater Flächen  
 2.10.1 Randeingrünung  
 Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 703 bis 724 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsregeln zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Büumen und Sträuchern auf privater Fläche einzuzüchten (siehe Artenauswahlhilfe). Schnitthecken sind nicht zulässig.  
 Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Büumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die geplante Eingrünung ist ordnungsgemäß zu pflegen und überhängende Äste sind regelmäßig zurück zu schneiden. Es sind mindestens alle 2 m ein Stützbaum und alle 10 m ein einheimischer Laub- oder Obstbaumstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlhilfe bzw. Kreisobstsortenliste). Es empfiehlt sich mittel- und kleinblättrige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.  
 2.10.2 Begrünung der privaten Bereiche:  
 Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlhilfe bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaumstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinblättrige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Bei Gärten bzw. Hofdünen gelten die Pflanzabstände von 2,0 m für Büume zur Grundstücksgrenze, Schottergärten sind nicht zulässig.

2.11 Kinderspielfeld  
 Ein Kinderspielfeld befindet sich in unmittelbarer Nähe, Entfernung ca. 180 m zum Erschließungsgebiet, auf Flur-Nr. 75/43 der Gemarkung Arrach.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.03.2021 örtlich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- Zu dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ in der Fassung vom 27.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ in der Fassung vom 27.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.09.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2021 als Satzung beschlossen.

20. April 2022

Arrach:

Gerhard Mühlbauer - 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans WA „Alt-Arrach“ wurde am 11. April 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

21. April 2022

Arrach:

Gerhard Mühlbauer - 1. Bürgermeister

ANLAGE 01

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN  
 Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990  
 I. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35	0,7
1	2
3	4
5	6
7	8

max. Grundflächenzahl GRZ  
 max. Geschossflächenzahl GFZ  
 1 - WA - Allgemeines Wohngebiet  
 2 - max. Anzahl der Vollgeschosse  
 3 - Dachformen  
 4 - Bauweise, offene Bauweise  
 5 - max. Wandhöhe  
 6 - freibleibend  
 7 - max. Grundflächenzahl  
 8 - max. Geschossflächenzahl

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

Baugrenze

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

Mehrzweckstreifen (Schotterterrassen) - öffentlich  
 Straßenverkehrsflächen, geplant  
 Mehrzweckstreifen (Schotterterrassen) - öffentlich  
 Einfahrtbereich - Parzellen 9 und 10

V. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Büumen und Sträuchern  
 private Randeingrünung WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Erhaltung Büume

VI. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 6. Änderung des BBP WA "Alt-Arrach"  
 private Flächen, nicht bebaubar.  
 Leitungsrecht für öffentliche Abwassertrasse  
 EW Geiger GmbH - 20 KV-Freileitung, bestehend

VII. Hinweise durch Planzeichen

Wohngebäude mit Nebengebäude, bestehend  
 Grundstücksgrenze, geplant  
 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe  
 Parzellennummer, geplant  
 Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, bestehend  
 Kinderspielfeld, bestehend  
 mögliche Bebauung

Textliche Hinweise

3.1 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

3.2 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.  
 Art. 8 Denkmalschutzgesetz - Auffinden von Bodendenkmälern  
 Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

3.4 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen vorzusehen.

3.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Außenleitersysteme an den durchgehenden Treppenaum nach Art. 33 BauBO hingewiesen.

3.7 Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

3.8 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BauBO:  
 Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.

3.8 Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwasseretz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.  
 Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) trocken zu erhalten.  
 Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass bestehende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

3.9 Emissionen durch landwirtschaftlich geprägtes Umfeld  
 Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise örtlich auftretende Gerüche, Geräusche und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erfordern.

GEMEINDE ARRACH - LANDKREIS CHAM  
 PFARRER-BUSCH-STRASSE 8  
 93474 ARRACH

DECKBLATT NR. 6  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 WA "ALT-ARRACH"  
 Allgemeines Wohngebiet - WA  
 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

VORENTWURF - 27. MAI 2021  
 ENTWURF - 03. SEPTEMBER 2021

20. April 2022

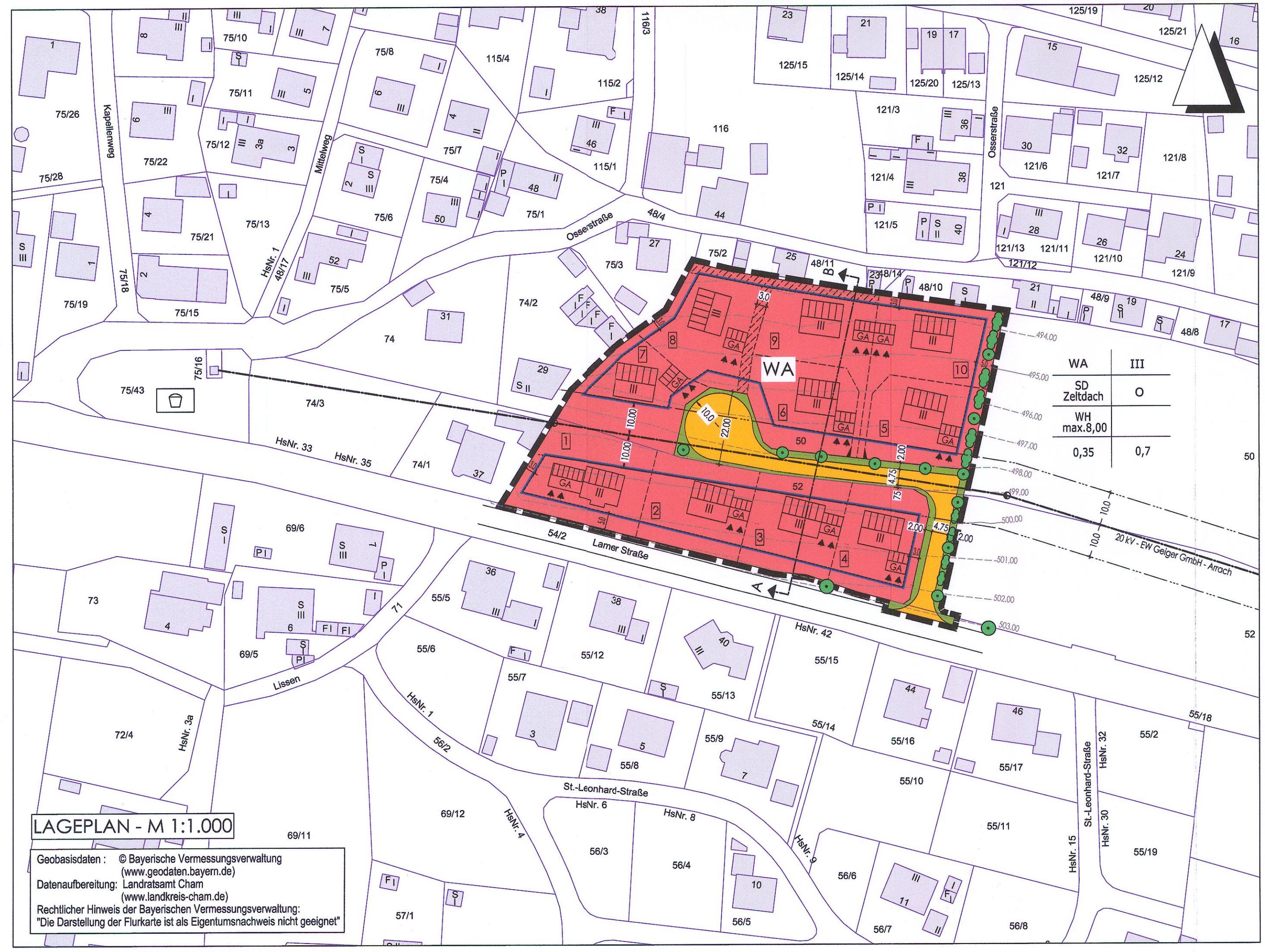
ARRACH:

GERHARD MÜHLBAUER - ERSTER BÜRGERMEISTER

RIEDLINGEN-INGENIEURBÜRO GmbH  
 Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
 09973-803455 info@riedl-beng.com

FURTH IM WALD, 03. SEPTEMBER 2021

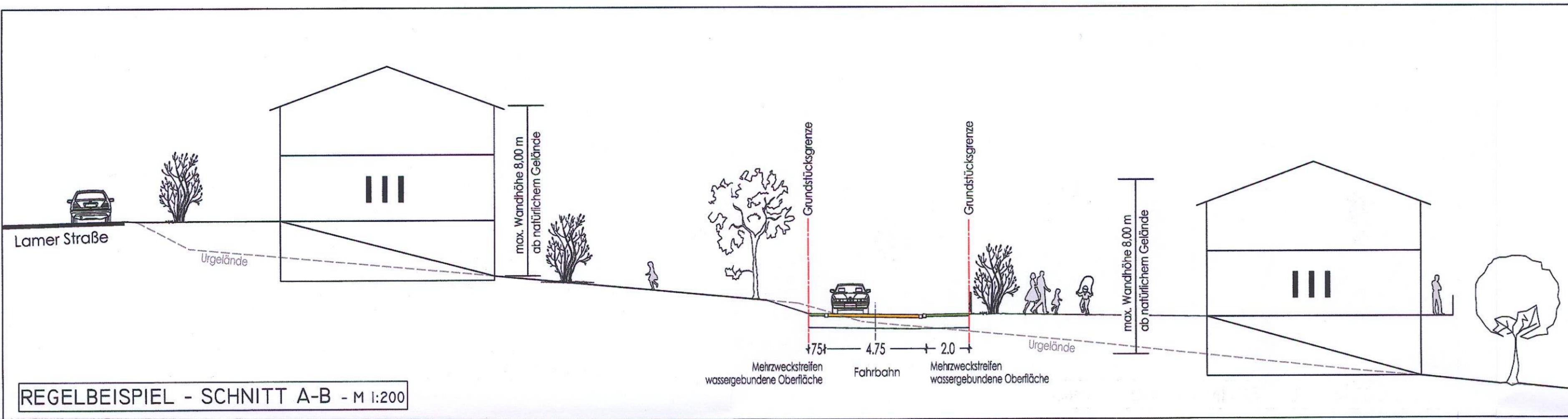
SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.



WA	III
SD Zeltdach	O
WH max. 8,00	
0,35	0,7

**LAGEPLAN - M 1:1.000**

Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
 (www.landkreis-cham.de)  
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"



REGELBEISPIEL - SCHNITT A-B - M 1:200

# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

## Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

### I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

### II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35

0,7

1	2
3	4
5	6
7	8

max. Grundflächenzahl GRZ

max. Geschossflächenzahl GFZ

- 1 - WA - Allgemeines Wohngebiet
- 2 - max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3 - Dachformen
- 4 - Bauweise\_o=offene Bauweise
- 5 - max. Wandhöhe
- 6 - freibleibend
- 7 - max. Grundflächenzahl
- 8 - max. Geschossflächenzahl

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



Baugrenze

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



Mehrzweckstreifen (Schotterrasen) - öffentlich

Straßenverkehrsflächen\_geplant

Mehrzweckstreifen (Schotterrasen) - öffentlich



Einfahrtbereich - Parzellen 9 und 10

### V. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

private Randeingrünung WA (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung Bäume

### VI. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

6. Änderung des BBP WA "Alt-Arrach"



private Flächen, nicht bebaubar,

Leitungsrecht für öffentliche Abwassertrasse



EW Geiger GmbH - 20 kV-Freileitung\_bestehend

### VII. Hinweise durch Planzeichen



Wohngebäude mit Nebengebäude\_bestehend



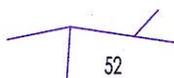
Grundstücksgrenze\_geplant



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

10

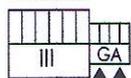
Parzellennummer\_geplant



Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern\_bestehend



Kinderspielplatz\_bestehend



mögliche Bebauung

## Textliche Festsetzungen - § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Für den Teilbereich gelten ausschließlich die Textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“.

### 2.1 Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die Bebauungsplanzeichnung – Anlage 01 – ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.2 Art und Maß der Nutzung

#### 2.2.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl I S.

Für alle Hauptgebäude und Garagen gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. Zahl der Vollgeschosse
1-10	WA EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	III

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Wandhöhe Nebenanlagen
1-10	WA EH / DH	max. 8,00 m	max. 6,00 m

Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut.

#### 2.2.3 Bauweise §22 BauNVO

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.  
Zahl der Vollgeschosse: max. III

### 2.3 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

#### 2.3.1 Zulässige Dachformen:

- Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
- Zeltdach – Dachneigung: 15° – 30°

2.3.2 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerggiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

### 2.3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude

An- und Ausbauten an Hauptgebäuden sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes.

## 2.4 Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

2.4.1 Der Standort ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4.2 Zulässige Dachformen: - wie Hauptgebäude  
- Flachdach mit extensiver Begrünung  
- Pultdach

2.4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung (bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden).

2.4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,50 m betragen.

2.4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

## 2.5 Einfriedungen

2.5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Stützmauern und Terrassierungen entlang der Straße sind ausschließlich aus Naturstein mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

- 2.5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.  
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.
- 2.6 Stützmauern und Terrassierungen  
Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig.  
Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.
- 2.7 Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung  
Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Zur Anbindung an die Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.  
Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.
- 2.8 Regenerative Energien  
Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.9 Schutz des Grundwassers
- 2.9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- 2.9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung), mit mind. 4 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

## 2.10 Begrünung privater Flächen

### 2.10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälderung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die geplante Eingrünung ist ordnungsgemäß zu pflegen und überhängende Äste sind regelmäßig zurück zu schneiden.

Es sind mindestens alle 2 m<sup>2</sup> ein Strauch und alle 10 lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

### 2.10.2. Begrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Bei Gärten bzw. Hofräume gelten Pflanzabstände von 2,0 m für Bäume zur Grundstücksgrenze. Schottergärten sind nicht zulässig.

### 2.11 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, Entfernung ca. 180 m zum Erschließungsgebiet, auf Flur-Nr. 75/43 der Gemarkung Arrach.

## Textliche Hinweise

- 3.1 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 3.2 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.

### Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- 3.3 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Arrach zu verständigen.
- 3.4 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen vorzusehen.
- 3.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
- 3.6 Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 33 BayBO hingewiesen.

- 3.7 Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
- 3.8 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.
- 3.8 Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.  
Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.  
Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).
- 3.9 Emissionen durch landwirtschaftlich geprägtes Umfeld  
Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erfordern.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Zu dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ in der Fassung vom 27.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ in der Fassung vom 27.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.09.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2021 als Satzung beschlossen.

**20. April 2022**

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



  
Gerhard Mühlbauer - 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans WA „Alt-Arrach“ wurde am **21. April 2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**21. April 2022**

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



  
Gerhard Mühlbauer - 1. Bürgermeister





## INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Übersichtslageplan / Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Präambel / Satzung	Seite 3
• Begründung	Seite 4
• Textliche Festsetzungen	Seite 5-8
• Hinweise	Seite 9-10
• Verfahrensvermerke	Seite 11
• Kreisobstsortenliste	Seite 12-16
• Artenauswahlliste	Seite 17-18
• Bebauungsplan – wirksam	Seite 19
• Bebauungsplan – 6. Änderung	Anlage 01

## Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021, in Verbindung Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Arrach folgende

## Satzung

### 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“

#### Änderungsbeschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern und Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Arrach die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ i.d.F. vom 03.09.2021 als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ ist der Lageplan i.d.F. vom 03.09.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung, Textliche Festsetzungen und Hinweise zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ i.d.F. vom 03.09.2021
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Bebauungsplan, zeichnerischer Teil – i.d.F. vom 03.09.2021  
Übersichtslageplan – M 1:5.000; Lageplan - M 1:1.000; Regelbeispiel – M 1:200

#### § 3 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

20. April 2022

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



Gemeinde Arrach

*Gerhard Mühlbauer*  
Gerhard Mühlbauer  
Erster Bürgermeister



## 1. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

### 1.1.1 Erforderlichkeit der Planung

Um der Zielsetzung gerecht zu werden, Bauland in der Gemeinde Arrach anbieten zu können ist die Änderung des BBP WA „Alt-Arrach“ notwendig. Es sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von Bauland für junge Familien und ortsansässige Bürger geschaffen werden.

Für den zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ hat sich die aktuelle Situation dahingehend verändert, dass die Lamer Straße, vormals Staatsstraße 2138, zur Ortsstraße umgewidmet wurde. Die entlang der ursprünglichen Staatsstraße einzuhaltenden Abstandsflächen entfallen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ vom 15.02.1965 sind mit der heutigen Bauweise nicht zu vereinbaren. Damit Bauvorhaben in Zukunft im Genehmigungsverfahren realisiert werden können, wird der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen geändert.

### 1.1.2 Verfahren

Die Maßnahme kann im beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes § 13 Abs. 3 Satz 1 und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wird abgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Arrach, rechtskräftig vom 25.06.1986 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Korrektur des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege einer Berichtigung.

### 1.1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilbereiche der Flur-Nrn. der Gemarkung Arrach

→ Flur-Nr. 50	6.090 m <sup>2</sup>
→ Flur-Nr. 52	3.730 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	9.790 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Arrach. Im Süden grenzen die Ortsstraße Lamer Straße, vormals Staatsstraße 2138, im Westen und Norden Wohnbebauung und im Osten landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände ist mit ca. 10 % nach Norden geneigt.

#### 1.1.4 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe, Lamer- und Osserstraße, vorhanden. Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichend Trink- und Löschwasser ist durch die Wasserversorgungsanlage in der Gemeinde Arrach gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die EW Geiger GmbH.

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung obliegt dem Abwasserzweckverband Lam. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe wird durch die Kreiswerke Cham geregelt. Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

## 2. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

**Für den Teilbereich gelten ausschließlich die Textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach.**

### 2.1 Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die Bebauungsplanzeichnung – Anlage 01 – ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.2 Art und Maß der Nutzung

#### 2.2.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBII S.

Für alle Hauptgebäude und Garagen gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. Zahl der Vollgeschosse
1-10	WA EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	III

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Wandhöhe Nebenanlagen
1-10	WA EH / DH	max. 8,00 m	max. 6,00 m

- Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut.
---

#### 2.2.3 Bauweise §22 BauNVO

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.  
 Zahl der Vollgeschosse: max. III

### 2.3 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

#### 2.3.1 Zulässige Dachformen:

- Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
- Zeltdach – Dachneigung: 15° – 30°

#### 2.3.2 Dachgauben

Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

### 2.3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude

An- und Ausbauten an Hauptgebäuden sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes.

## 2.4 Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

2.4.1 Der Standort ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4.2 Zulässige Dachformen:

- wie Hauptgebäude
- Flachdach mit extensiver Begrünung
- Pultdach

2.4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung (bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden).

2.4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,50 m betragen.

2.4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

## 2.5 Einfriedungen

2.5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Stützmauern und Terrassierungen entlang der Straße sind ausschließlich aus Naturstein mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

2.5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

## 2.6 Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

## 2.7 Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Zur Anbindung an die Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

## 2.8 Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

## 2.9 Schutz des Grundwassers

2.9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

2.9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung), mit mind. 4,5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den

Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

## 2.10 Begrünung privater Flächen

### 2.10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die geplante Eingrünung ist ordnungsgemäß zu pflegen und überhängende Äste sind regelmäßig zurück zu schneiden.

Es sind mindestens alle 2 m<sup>2</sup> ein Strauch und alle 10 lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

### 2.10.2. Begrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Bei Gärten bzw. Hofräume gelten Pflanzabstände von 2,0 m für Bäume zur Grundstücksgrenze. Schottergärten sind nicht zulässig.

## 2.11 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, Entfernung ca. 180 m zum Erschließungsgebiet, auf Flur-Nr. 75/43 der Gemarkung Arrach.

### 3. Textliche Hinweise

- 3.1 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 3.2 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.  
  
Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 3.3 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Arrach zu verständigen.
- 3.4 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen vorzusehen.
- 3.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
- 3.6 Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 33 BayBO hingewiesen.
- 3.7 Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
- 3.8 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.

- 3.8 Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

- 3.9 Emissionen durch landwirtschaftlich geprägtes Umfeld

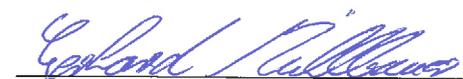
Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig machen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Zu dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ in der Fassung vom 27.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ in der Fassung vom 27.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Arrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.09.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes WA „Alt-Arrach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2021 als Satzung beschlossen.

Arrach, 20. April 2022



  
Gerhard Mühlbauer - 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans WA „Alt-Arrach“ wurde am **21. April 2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Arrach, 21. April 2022



  
Gerhard Mühlbauer - 1. Bürgermeister

## KREISOBSTSORTENLISTE

## 1. Äpfel

H = Herbstapfel    F = Frühapfel    L = Lagerapfel    M = Mostapfel

	Sorte	Blüte	Pflück- reife	Genuss- reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
M	Bittenfelder (= Bittenfelder Sämling)	mittelfrüh, guter Pollen- spender	E X	XI - III	klein, rundlich, hellgrün-gelb, hellbraun punktiert	starkwüchsig, anspruchslos, widerstands- fähig gegen Krankheiten und Schädlinge, sehr gut für Obstwiesenspflanzungen
M	Bohnapfel (= Großer Rhein- ischer Bohnapfel)	mittelfrüh, sehr widerstandsfä- hig, schlechter Pollenspende	E X	XII - VI	mittelgroß, gelb-gelb- grün, sonnenseits rötlich gestreift, sehr windfest, enthält viel Fruchtsäure, Verwendung für Kompott, Wein und Most	starkwüchsig, großkronige Baumformen, sehr anspruchslose Sorte, auch für raue Lagen und trockene Böden, jedoch nicht für Nordhänge und extreme Frostlagen geeignet, widerstandsfähig gegen Krankheiten
L	Boskoop (= Schöner von Boskoop - Gelber bzw. Grüner Boskoop -Roter Boskoop)	früh, schlechter Pollenspende	M X	XI - IV typisch er Winter- apfel	groß, grünlichbraun mit rauer Schale (bräunl. „Rostüberzug“), sonnen-seits rötlich (Roter: rot, mit weißl. Lentizellen punktiert); wenig windfest, Tafel-, Dörrapfel, viel Vitamin C	starker Wuchs, großkronige Bäume, nur für genügend feuchte und nährstoffreiche Böden in geschützten Lagen geeignet, etwas schorf- und mehltauanfällig
L	Brettacher	spät	E X	XII - V	sehr groß, schwach gerippt, gelbgrün, sonnen-seits orangecrot, glänzend	starkwüchsig, bildet große Baumkronen, anspruchsvoll, sollte nur in milden, geschützten Lagen auf tiefgründigem und humosem Boden gepflanzt werden
L	Danziger Kantapfel	spät, sehr lange, rosa, guter Pollenspende	M X	X - I	mittelgroß - klein, gerippt, leuchtend rot, gut lagerfähig, etwas druckempfindlich	sehr alte Kultursorte, starker, sparriger Wuchs, sehr anspruchslos, auch für raue Lagen und etwas trockene Böden geeignet, etwas anfällig für Schorf
M	Engelsberger Renette	spät	M IX	IX - X	mittelgroß, abgeflacht, goldgelb, glatt, mit grünen - rostfarbigen Lentizellen; sehr guter Mostapfel	mittelstarker Wuchs, sehr anspruchslos, frosthart
L	Fromms Gold- Renette	mitelfrüh, schlechter Pollenspende	E X	IX - V	klein - mittelgroß, rund, goldgelb, sonnenseits et- was gerötet, braun punk-tiert, feine Rostanflüge	starkwüchsig, bildet große Baumkronen, robust und widerstandsfähig gegen Krankheiten, paßt sich gut den Standort- bedingungen an, auch für raue Lagen
M	Gewürzluikenapf el	spät, lange, guter Pollenspende	M X	XII - III	groß, strohgelb, rot marmoriert, sehr würziger Geschmack, guter Mostapfel	starkwüchsig, großkronig, sehr langlebig, anspruchlos, kann noch in mittleren Höhenlagen oder auf freier Feldflur gepflanzt werden
H	Grahams Jubiläumsapfel	spät, lange, guter Pollenspende	M IX	X - XI	groß, hoch gebaut mit flach geformten Rippen, grün-gelb, stellenweise rot punktiert, sehr feste Schale, fällt leicht vom Baum, gute Sorte	mittelstarker Wuchs, breitkronig, sehr gute Sämlingsunterlage, für nährstoffreiche, leicht feuchte und durchlässige Böden geeignet, kann auch auf Grasland und rauen Lagen gepflanzt werden; weitgehend widerstandsfähig gegen Krankheiten
F	Gravensteiner -Gelber Gravenst. -Roter Gravenst.	früh, groß, schneeweiß, schlechter Pollenspende	E VIII	VIII - IX	mittelgroß, gerippt, leuchtend gelb, sonnen- seits rötlich geflammt, glänzend, nicht windfest, sehr aromatisch; Tafel- und Dörrapfel	sehr starker Wuchs, frostempfindlich, nur für geschützte Lagen und tiefgründige, nährstoff-reiche Böden geeignet, etwas schorf- und mehltauanfällig
L	Herrenhut (= Schöner aus Herrenhut)	mittelspät	E IX	X - II	mittelgroß, rund, etwas rip-pig, grünlichgelb mit rötlich geflammter Deckfarbe, glatt, glänzend, guter Tafelapfel, auch für Verarbeitung geeignet	mittelstarker, aufrechter Wuchs, im Alter hängende Krone, sehr robuste Sorte, Verwendung auch in Obstbau-Grenzlagen (z.B. raue Höhenlagen)

## GEMEINDE ARRACH

DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGSPLAN WA „ALT-ARRACH“

Vorentwurf vom 27. Mai 2021 – Entwurf vom 03. September 2021

	Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
F	Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland)	früh	E VIII	IX - X	sehr groß, unregelmäßig flachbauchig geformt, goldgelb, sonnenseits leuchtend rot, sehr süß, saftig und aromatisch	starkwüchsig, großkronig, guter Stamm-bildner, robuste Sorte, auch für leichte Böden geeignet, weitgehend krankheitsresistent
L	Jonathan	mittelspät	X	XI - III	klein, gleichmäßig rund geformt, am Kelch kantig, grün-gelb, sonnenseits dunkel-rot, matt bis leicht glänzend	mittelstarker bis schwacher Wuchs, nur für warme, geschützte Lagen geeignet, weitgehend krankheitsresistent
L	Kaiser Wilhelm	mittelfrüh, schlechter Pollenspende r	E IX	XII - III	groß, grün-gelb, sonnenseits rot geflammt, mit vielen Lentizellen punktiert, wind-fest, guter Tafel-/ Mostapfel	starkwüchsig, aufrechte, große Baumkrone, für mittlere, nicht zu raue Höhenlagen und Grasland gut geeignet, kaum krankheitsanfällig
H	Kalco		IX	IX - XII	mittel - groß, grünlich bis rot verwaschen, fünf breite Höcker am Kelch, Rostpunkte	Wuchs mittelstark bis schwach, steil aufrecht, später flache Leitäste; geeignet für offene nährstoffreiche Böden bis in mittlere Höhenlagen
F	Klarapfel (= Weißer Klarapfel, Livländischer Klarapfel, Weißer Transparent)	früh, lange, sehr guter Pollenspende r	VII - VIII	VIII - IX	mittelgroß, im Alter kleiner, oft kantig, hell weißlichgelb - grüngelb, nicht windfest, druckempfindlich, wird bald mehlig, nicht lange haltbar, Tafelapfel, Verarbeitung	anfangs sehr starker Wuchs, im Alter schwachwüchsig, großkronig, relativ anspruchslos, auch für raue Höhenlagen geeignet, örtlich krebs- und schorfanfällig
M	Maunzenapfel	spät, unempfindlich, gute Befruchtersorte	E X	XII - IV	Most- und Kochapfel, mittelgroß, gelblichgrün, sonnenseits rot gestreift	guter Stammbildner, robuste und weitgehend gesunde Sorte, wenig pflegeaufwendig
L	Ontario (=Ontarioapfel)	mittelspät, guter Pollenspende r	M X	XII - V	groß, im Alter klein, breitbauchig, grünlichgelb, sonnenseits rötlich gestreift, leicht glänzend, zum Teil gerippt, sehr windfest, guter Tafelapfel, viel Vitamin C	mittelstarker Wuchs, im Alter schwachwüchsig, mittelkronige Bäume, etwas frostempfindliches Holz, daher nur in geschützten Lagen pflanzen, auf feuchten Lagen krebs- und schorfanfällig, bei zu viel Stickstoffdüngung anfällig für Stippe
L	Rote Sternrenette	spät	X	XI - II	mittelgroß, gleichmäßig rund geformt, gelblichgrün mit dunkelroter Deckfarbe, ganzflächig mit hellen Lenti-zellen punktiert, nicht wind-fest, Tafel-/ Wirtschaftsapfel	starker Wuchs, großkronig, sehr widerstandsfähig, für fast alle Lagen, insbesondere raue Höhenlagen geeignet, gedeiht auch auf schlechteren Böden
L	Roter Eiserapfel (=Bamberger Christapfel, Paradiesapfel)	spät, unempfindlich, schlechter Pollenspende r	X	XII - IV	klein, dunkelrot, im Schat-ten oft grünlich, mit zahlrei-chen Lentizellen punktiert, matt, Tafelapfel, Dörrobst	mittelstarkwüchsig, anspruchslos, auch für raue Lagen und schlechte Böden geeignet; sehr alte Kultursorte!
L	Winterrambur (=Rheinischer Winterrambur, Theuringer Rambur)	mittelspät, lange, schlechter Pollenspende r	X	XII - III	groß, sehr regelmäßig rund geformt, stellenweise ge-rippt, gelbgrün, sonnenseits gerötet, gute Wirtschafts-sorte, kein Mostapfel	starkwüchsig, breit ausladende Baumkrone, sollte nur in geschützten Lagen mit ausreichend feuchten und nährstoffreichen Böden gepflanzt werden
L	Wiltshire (= Schöner von Wiltshire)	mittelfrüh, guter Pollenspende r	M X	XI - III	groß, zum Kelch hin verjüngt, weißgelb, sonnen-seits rot gestreift-geflammt, glatt, sehr guter Tafel- und Mostapfel	anfangs starkwüchsig, im Alter hängende Baumkrone, sehr widerstandsfähig und robust, gut anpassungsfähig an den Standort

## GEMEINDE ARRACH

DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGSPLAN WA „ALT-ARRACH“

Vorentwurf vom 27. Mai 2021 – Entwurf vom 03. September 2021

2. Birnen

Sorte	Blüte	Pflück- reife	Genuss- reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Blutbirne	früh	M IX	IX - X	mittelgroß, birnenförmig, dunkelgrün, rot gestreift, Fruchtfleisch rosarot!, weiß geädert, angenehm süßer Geschmack, hervorragende Tafelsorte	kräftiger Wuchs, große Baumkrone, robust und anspruchslos, kann noch in rauen Höhenlagen gepflanzt werden, wenig krankheitsanfällig, sehr rasch tragende Sorte
Bunte Julibirne	mittelfrüh, unempfindlich, gute Befruchtersorte	E VII	VII - VIII	mittelgroß, kelchbauchig, glatte, gelblichgrüne Schale mit orangerot gestreifter Deckfarbe, sehr windfest, gute Sommersorte	schwacher Wuchs, steil aufrechte Leittriebe, weitgehend widerstandsfähig, liebt nährstoffreiche, nicht zu trockene Böden in geschützten Lagen, wenig schorfanfällig
Clapps Liebling	mittelfrüh, guter Pollenspender	M VIII	VIII - IX	sehr gleichmäßig geformte mittelbauchige Früchte, grünlichgelb, sonnenseits orangerot gestreift, mit vielen kleinen Lentizellen bedeckt, nicht windfest, nur kurz haltbar, wertvolle Frühsorte	starker Wuchs, pyramidale, locker verzweigte Krone, bogenförmige Triebe, sollte nur in windgeschützteren, warmen Lagen gepflanzt werden, sonst relativ anspruchslos, für fast alle Böden geeignet, örtlich etwas schorfanfällig
Conference (=Konferenzbirne)	mittelfrüh, spätfrostempfindlich, guter Pollenspender	M IX	X - IV	klein-mittelgroß, länglich flaschenförmig, gelblichgrüne, fleckig berostete rauhe Schale, lange haltbar, gute Tafelbirne	mittelstarker Wuchs, steil aufrechte Krone, wenig anspruchsvoll, weitgehend krankheitsresistent, sollte jedoch nur in ausreichend feuchte und nährstoffreiche Böden gepflanzt werden
Feuchtwanger Butterbirne (alte Lokalsorte!)	mittelfrüh, guter Pollenspender	E X	X - XII	sehr groß, breitbauchig, grünlichgelb, mit zahlreichen Schalenpunkten	mittelstarker Wuchs, sehr froshart, geringe Ansprüche an Boden und Klima, auch für trockene Böden geeignet, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlingsbefall
Gute Graue	früh, sehr widerstandsfähig, guter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	relativ klein, unscheinbar, grünlichbraun, mit zimtfarbenem Rostüberzug, stark duftend, saftig und aromatisch, sehr windfest, gute Dörrbirne	starkwüchsig, großkronig; auch als Haus- oder Landschaftsbaum geeignet, sehr langlebig (oft über 100 Jahre), sehr anspruchslos und widerstandsfähig gegen Krankheiten, auch für raue Lagen und trockene Böden geeignet
Köstliche von Charneu (=Bürgermeisterbirne)	mittelfrüh, sehr guter Pollenspender	M IX	X - II	mittelgroß, länglich, mit beuliger Oberfläche, grünlichgelb, sonnenseits orangerot, nicht windfest, süß, saftig, gut für Einmachzwecke geeignet	mittelstarkwüchsig, nur für geschützte Lagen und ausreichend feuchte Böden geeignet, sonst weitgehend anspruchslos und robust; kann auch auf Grünland gepflanzt werden, örtlich etwas schorfanfällig
Neue Poiteau	guter Pollenspender, früh, unempfindlich	M X	X - XI	groß, bauchig, gelbgrün, trüb gerötet, häufig berostet, sehr windfest, wertvolle Herbstbirne, gut geeignet zum Dörren,	starker Wuchs, wenig anspruchsvoll (Boden, Klima), auch für raue Lagen geeignet, örtlich etwas schorfanfällig
Oberösterreichische Weinbirne	spät	M X	X - XII	mittelgroß, kelchbauchig, kurz kegelförmig, grasgrün - gelbgrün, robust, windfest, hervorragende Mostbirne	sehr starker Wuchs, großkronig, aufrechte Leittriebe, sehr robust und anspruchslos (Boden, Klima), froshart, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädling, guter Stammbildner
Schweizer Wasserbirne (=Wasserbirne, Kugelbirne) - Schwäbische Wasserbirne	spät, schlechter Pollenspender	A X	X - XI	mittelgroß, kugelig eiförmig, grün, sonnenseits rot - braunrot, rauhe Schale, wertvolle Koch- und Mostbirne	starkwüchsig, große, steil aufrecht wachsende Krone, gut als Haus- und Landschaftsbaum geeignet, guter Stammbildner, anspruchslos und sehr widerstandsfähig
Stuttgarter Geißhirtle (=Zuckerbirne)	früh, lange, unempfindlich, guter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	klein, grünlichgelb, sonnenseits mit braunroten Punkten, zarte Schale, sehr süß, würziges Aroma, gute Tafel- und Konservenbirne	mittelstarker Wuchs mit dominierendem Haupttrieb, aufstrebende Baumkrone; schöner Haus- und Landschaftsbaum, sollte jedoch nicht in extremen Frostlagen gepflanzt werden, optimal auf warmen, nährstoffreichen und mäßig feuchten Böden, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge
Vereins	mittelspät,	E IX	X - I	groß, stumpf kegelförmig,	mittelstarker Wuchs, steil aufrechte Krone,

Dechants-Birne	widerstands fähig, guter Pollenspende er			bauchig, gelblichgrün, sonnen-seits mit rotbrauner Deckfarbe, wenig windfest, edles Aroma, sehr gute Tafelfrucht	robust, frosthart und auch sonst wenig anspruchsvoll, auch für klimatisch ungünstige Lagen und trockene Standorte geeignet
----------------	---	--	--	--	---

### 3. Süßkirschen

Sorte	Blüte	Pflück- reife		Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Burlat	früh bis mittel-früh, guter Pollenspende r	1 - 2 KW		sehr groß, flachkugelig, leuchtend rot, Fleisch hellrot - braunrot, angenehmer Geschmack	sehr starkwüchsig, früher Ertrag, wenig krankheitsanfällig
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche (=Bernstein-/ Wachskirsche)	spät, nicht frost- gefährdet	5 KW		mittelgroße, hellfarbige Knorpel-kirsche, gelb - braungelb. hartes Fleisch, am Baum gut haltbar, gute Konservensorte	starker, im Alter schwächerer Wuchs, geringe Standortansprüche
Hedelfinger Knorpelkirsche (=Abels Späte, Riesenkirsche) - Typ „Frosch- maul“ (=Späte Hedelfinger)	spät, gute Befruchter- sorte	4 - 5 KW  Späte H. ca. 8 Tage später		sehr groß, herzförmig, dunkelrot - braunrot, mit feinen hellen Strichen, hartes Fleisch, nicht platzfest	sehr starker, aufrechter Wuchs, weitgehend anspruchslos (Boden, Klima), kaum anfällig für Monilia
Kassins Frühe Herzkirsche	früh	1 - 2 KW		mittelgroß, herzförmig, dunkelbraun - rot, glänzend, weiches Fruchtfleisch, nicht platzfest, verbreitete, sehr schmackhafte Frühkirsche	starker Wuchs, breitkugelige, lichte Krone, bevorzugt warme, leichte und nährstoff-reiche Böden, sonst anspruchsvoll, kaum anfällig für Kirschfruchtfliegen und Monilia, wird gerne von Vögeln gefressen
Teickners Schwarze Herz-kirsche	mittelfrüh, lange	2 - 3 KW		mittelgroß, stumpf herzförmig, dunkel braunviolett - schwärz- lichrot, sehr weiches Fleisch	mittelstarker Wuchs, bildet lockere offene Kronen, Seitentriebe hängend, sehr robuste und wenig krankheitsanfällige Sorte

### 4. Sauerkirschen

Sorte	Blüte	Pflück- reife		Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Königin Hortense (= Reine Hortense) Amarelle (Kreuzung Süß-& Sauerkirsche)	mittelfrüh, frostem- pfindlich, selbststeril	3 KW		sehr groß, leuchtend rot, durchsichtige Haut, weiches Fruchtfleisch, mildsauerlich, aromatisch, zum Frischverzehr	starkwüchsig, aufrechte, im Alter hängende Baumkrone, sollte nur in warmen, geschützten Lagen gepflanzt werden, sonst weitgehend robust
Koröser Weichsel (= Koröser Stein- weichsel, Unga- rischer Weichsel)	mittelfrüh, selbststeril	5 - 6 KW		groß, breitrundlich, rotbraun, festes Fleisch, mildsauerlich, kann ohne Stiel geerntet werden, wohlschmeckend, zum Frischverzehr geeignet	starkwüchsig, hochpyramidal, dicht verzweigt, stellt keine besonderen Ansprüche an den Standort, nicht für Monilia anfällig
Ludwigs Frühe Amarelle (=Königliche Amarelle)	früh, selbst- fruchtbar	2 - 3 KW		mittelgroß, leuchtend rot, weiches Fruchtfleisch, saftig, sauerlich	sehr starker Wuchs, breitkronig, keine besonderen Bodenansprüche, passt sich gut an, weitgehend widerstandsfähig gegen Monilia, Bakterienbrand, neigt wenig zu Gummifluss
Schwäbische Weinweichsel (alte Lokalsorte!)	mittelfrüh, selbst- fruchtbar	3 - 4 KW		mittelgroß - klein, braunrot, sauerlich, sehr aromatisch, gut für Saft- und Weinbereitung geeignet	starker Wuchs, große, breite Kronen mit im Alter hängenden Trieben, auch für ungünstige Standorte geeignet, kaum anfällig für Krankheiten und Schädlinge

### 5. Zwetschgen

Sorte	Blüte	Pflück- reife	Genuss- reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Bühler Frühzwetschge	mittelspät, selbst-	A VII	VIII	mittelgroß, rundlich, blauviolett, relativ feste	kräftiger, steil aufrechter Wuchs, groß- kronig, gut wurzelecht vermehrbar,

(=Frühe Bühler, Frühe a.d. Bühler Tal) Frühe Formen: - Frühbühler - Typ Weisenheim - Ebersweiler Zw.	fruchtbar			Schale, mit Duft überzogen, sehr süß und Saftig, gute Konserven-sorten	robust und sehr widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge, passt sich gut dem Standort an
Hauszwetschge (= Große Fränkische H., Dt. H., Bauernpflaume), kommt in vielen Typen vor	spät, frosthart, selbstfruchtbar, sehr guter Pollenspende r	E IX - X	IX - X	groß-mittelgroß (je nach Typ), länglich oval, schwarzblau - violett, hell bereift, leicht grau punktiert, sehr wertvolle Spätsorte, vielseitig verwendbar	starkwüchsig, aufrechte Baumkrone, regelmäßiger Verzweigungsschnitt erforderlich, sehr anspruchslos, passt sich gut dem Standort an, auch rauen Höhenlagen, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge mit Ausnahme Scharka-Krankheit
Lützelsachser Frühzwetschge	früh, selbststeril	M VII	VII - VIII	mittelgroß, ähnlich Hauszwetschge, jedoch etwas stumpfer dunkelblau mit blauweißem Duft, vielseitig verwendbar, sehr wertvolle Frühsorte	mittelstarker Wuchs, breite kugelige Krone, sollte regelmäßig geschnitten werden, bevorzugt wärmere Standorte, kann auch auf leichten, trockenen Böden gepflanzt werden, etwas anfällig für rote Spinnen und Sägewespen
Wangenheims Frühzwetschge (= Von Wangenheims Pflaume, Wangenheimer)	spät, selbstfruchtbar	E VIII	VIII - IX	mittelgroß, rundoval, dunkelviolett, hellbläulich bereift, süß, saftig, sehr aromatisch, vielseitig verwendbar	starkwüchsig, bildet breite und ausladende Krone, hängendes Fruchtholz, sehr frostharte, robuste Sorte, auch für raue Lagen geeignet, sehr widerstandsfähig gegen die meisten Krankheiten

## 6. Renekloden

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Große Grüne Reneklode	mittelspät, selbststeril	M VIII	VIII - IX	groß, kugelig, mit flacher Furche, grün - grünlichgelb, sonnenseits etwas orangerot, sehr edles Aroma, eine der besten Edelpflaumen, vielseitig verwendbar	mittelstarker, sparriger Wuchs, breitkronig, anspruchsvoll, sollte nur in geschützten Lagen und auf nicht zu trockenen Böden gepflanzt werden; anfällig für Blattläuse, Pflaumenwickler, Rote Spinnen und Sägewespen
Quilins Reneklode (= von Quilins)	mittelfrüh, selbstfruchtbar!	M VIII	VIII - IX	groß, kugelig, grüngelb, rot punktiert, z.T. mit kleinen Rostflecken, sehr süß und würzig, vornehmlich zum Frischverzehr	starker Wuchs, bildet große, sparrige Krone, sehr robuste Sorte, stellt wenig Ansprüche an den Standort, wenig krankheitsanfällig

## 7. Mirabellen

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Nancy-Mirabelle (= Mirabelle von Nancy)	mittelspät, selbstfruchtbar	E VIII	VIII - IX	klein, sehr regelmäßig rund geformt, goldgelb, sonnenseits rot gefleckt oder punktiert, hartes Fruchtfleisch, sehr süß, nicht platzfest, sehr wertvolle, vielseitig verwendbare Sorte	mittelstarker Wuchs, aufrechte und relativ breite Baumkrone, kurzes Fruchtholz, sollte nur in warmen und geschützten Lagen auf ausreichend feuchten und nährstoffreichen Böden gepflanzt werden, kaum anfällig für Scharka-Krankheit, örtlich anfällig für Sägewespen

## 8. Quitten

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Portugiesische Birnenquitte	selbstfruchtbar	X	X - XII	groß - sehr groß, bimenförmig, grünlichgelb, später leuchtend gelb, hohe Fruchtbarkeit	alle Pflanzenteile robust gegen Krankheiten, jedoch empfindlich für Stippe, geschützter Standort, nicht in Frostlagen, auch nicht als Solitärgehölz

## 9. Pfirsich

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Kernechter vom Vorgebirge syn. Roter Ellerstädter	spät, selbstfruchtbar	M - E IX	M - E IX	Fruchtfleisch weiß, grün, saftig und steinlösend, Fruchthaut abziehbar, starker Wuchs	nur für wärmste und geschütteste Lagen am Haus, nicht anfällig für Kräuselkrankheit

## ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

	Höhe in m	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 sanguinea</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

GEMEINDE ARRACH  
 DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGSPLAN WA „ALT-ARRACH“  
 Vorentwurf vom 27. Mai 2021 – Entwurf vom 03. September 2021

Salix fragilis (Bruchweide)	15	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix purpurea (Purpurweide)	3(-5)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix triandra (Mandelweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix viminalis (Korbweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	5			X	v.Str.3 Tr.60-100
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	2-4			X	v.Str.3 Tr.60-100
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	10		X		Hei.2xv.150-200
Tilia cordata (Winterlinde)	25			X	H.3xv.14-16
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	30			X	H.3xv.14-16
Ulmus glabra (Bergulme)	30			X	H.3xv.14-16
Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)	3	X			v.Str.4 Tr.60-100