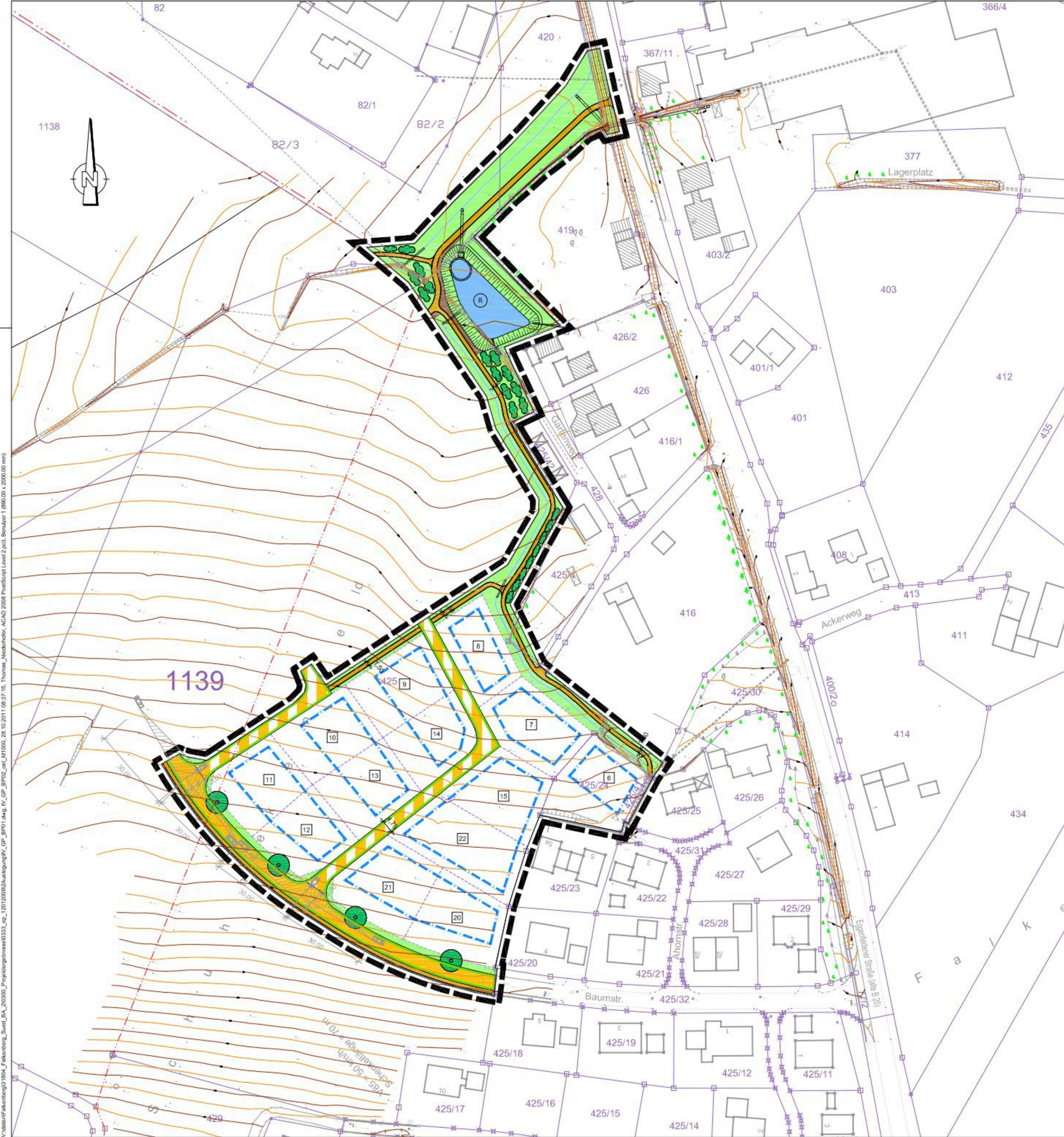




PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für das Deckblatt Nr. 2 und ersetzen in seinem Geltungsbereich vollständig die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Falkenberg-Süd", Teil 1 (Ost) vom 10.09.1996 sowie des Deckblattes Nr. 1 vom 27.03.2002.



2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zur Bebauung mit Einzelhäusern, höchstens 2 Wohneinheiten je Grundstück

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Nutzungskreuz: Erläuterung:

Bereich WA:		Baugebietstyp	Zahl der Vollgeschosse
WA	II	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
0,30	0,60	Bauweise	zulässige Dachformen SD : Satteldach WD : Walmdach ZD : Zeltdach PD : Pultdach
o	SD / WD / ZD / PD	o : offen	

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

4.1 Dächer: Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, Pultdächer, 15° - 35° Dachneigung

4.2 Dachgauben: zulässig

4.3 Dachform / Dachgestaltung: Dachauschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig. Es sind ziegelrote sowie schwarze Dachdeckungen zulässig. Dachüberstand max. 1,00m

4.4 Bauhöhe: Hangseitig max. 6,65 m Wandhöhe mittig über natürlichem Gelände bis OK Dachhaut.

4.5 Fassaden: Putz oder Holzschalung

5. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

5.1 o Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22/2 BauNVO)

5.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

5.3 Sofern die Abstandsflächen nicht durch Baugrenzen geregelt sind, sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Garagen, Carports, sowie genehmigungsfreie Gebäude und Nebenanlagen dürfen auch ausserhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden, müssen aber der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung entsprechen. Garagen haben einen Abstand von 6,00 m in der Tiefe zur Straße einzuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 öffentliche Verkehrsfläche in Asphalt mit Angabe der Ausbaubreite

7.2 öffentliche Verkehrsfläche in Pflaster mit Angabe der Ausbaubreite

7.3 öffentlicher Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite

7.4 Wegbegleitender Schotterrasen

7.5 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

7.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

7.7 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18024 zu gestalten.

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

8.1 Regenrückhaltebecken

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 zu pflanzende Einzelbäume 2. Wuchsordnung

9.3 zu pflanzende gemischte Sträucher

9.4 Private Grün- bzw. Freifläche

9.5 Private Grün- bzw. Freifläche

9.6 Private Grün- bzw. Freifläche

9.7 Private Grün- bzw. Freifläche

9.8 Private Grün- bzw. Freifläche

9.9 Private Grün- bzw. Freifläche

9.10 Private Grün- bzw. Freifläche

9.11 Private Grün- bzw. Freifläche

9.12 Private Grün- bzw. Freifläche

9.13 Private Grün- bzw. Freifläche

9.14 Private Grün- bzw. Freifläche

9.15 Private Grün- bzw. Freifläche

9.16 Private Grün- bzw. Freifläche

9.17 Private Grün- bzw. Freifläche

9.18 Private Grün- bzw. Freifläche

9.19 Private Grün- bzw. Freifläche

9.20 Private Grün- bzw. Freifläche

9.21 Private Grün- bzw. Freifläche

9.22 Private Grün- bzw. Freifläche

9.23 Private Grün- bzw. Freifläche

9.24 Private Grün- bzw. Freifläche

9.25 Private Grün- bzw. Freifläche

9.26 Private Grün- bzw. Freifläche

9.27 Private Grün- bzw. Freifläche

9.28 Private Grün- bzw. Freifläche

9.29 Private Grün- bzw. Freifläche

9.30 Private Grün- bzw. Freifläche

9.31 Private Grün- bzw. Freifläche

9.32 Private Grün- bzw. Freifläche

9.33 Private Grün- bzw. Freifläche

9.34 Private Grün- bzw. Freifläche

9.35 Private Grün- bzw. Freifläche

Der Wurzelbereich ist in einer Baumscheibe von 2 auf 2m dauerhaft vor Verdichtung zu schützen. Die Einfassung des Wurzelbereichs durch Schachtrinne oder vergleichbare Bauwerke ist nicht zulässig.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16

11.2 Private Grünflächen

11.2.1 Bepflanzung von privaten Grünflächen:
Durch die Grundstückbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

Obstgehölze
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)
Es sind ausschließlich Feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstämme

Laubgehölze
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, 10-12
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

12. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stangenzaune, Bretter zaune oder Lattenzaune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun), ohne geschlossener Front, mit max. 20 cm Sockel und bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m herzustellen. Es sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden.

Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzaune bis 1,10m Höhe möglich.

Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen in geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

13. AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN in max. 1m Höhe zulässig.

14. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Flurgrenze mit Grenzstein

Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze - geplant

Parzellennummer

bestehende Bebauung

Höhenlinien in 0,5 m Abstufung

Hinweis zu Grünordnung:

1. Pflanzenauswahl

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Buntlaubige Gehölze
- Immergrüne Bäume und Sträucher
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen

11.2 Straßenbäume

Entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen ist die "Baumstraße" mit Bäumen zu bepflanzen:

Bäume 2. Wuchsordnung:

Ahorn z.B. Acer campestre,- platanoides,- pseudoplatanus.

Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2421), zuletzt geändert mit Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

-Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

-Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558) zuletzt geändert mit Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 01.04.2009 und 05.06.2009; ortsüblich bekannt gemacht am 15.04.2011.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom 16.03.2011 in der Zeit vom 15.04.2011 bis 20.05.2011.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom 16.03.2011 in der Zeit vom 14.04.2011 bis 20.05.2011.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des (unveränderten) Deckblatt-Entwurfes vom 16.03.2011 in der Zeit vom 24.08.2011 bis 26.09.2011; bekannt gemacht am 16.08.2011.

Beteiligung der Behörden/Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum (unveränderten) Deckblatt-Entwurf vom 16.03.2011 in der Zeit vom 12.08.2011 bis 26.09.2011.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 04.10.2011 für das Bebauungsplan-Denkmal in der Beschlussfassung vom 04.10.2011, die gegenüber dem Entwurf vom 16.03.2011 unverändert geblieben ist.

Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Das Bebauungsplan-Denkmal ist fertiggestellt.

Falkenberg, den 11. NOV. 2011. Franz Pichlmeyer, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wurde am 14. NOV. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hingewiesen.

Falkenberg, den 29. NOV. 2011. Franz Pichlmeyer, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "FALKENBERG - SÜD" TEIL 1 (OST), DECKBLATT NR. 2

PLANUNGSGRUNDLAGE:

Änderungsbeschluss vom 01.04.2009 und 05.06.2009; ortsüblich bekannt gemacht am 15.04.2011.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom 16.03.2011 in der Zeit vom 15.04.2011 bis 20.05.2011.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom 16.03.2011 in der Zeit vom 14.04.2011 bis 20.05.2011.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des (unveränderten) Deckblatt-Entwurfes vom 16.03.2011 in der Zeit vom 24.08.2011 bis 26.09.2011; bekannt gemacht am 16.08.2011.

Beteiligung der Behörden/Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum (unveränderten) Deckblatt-Entwurf vom 16.03.2011 in der Zeit vom 12.08.2011 bis 26.09.2011.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 04.10.2011 für das Bebauungsplan-Denkmal in der Beschlussfassung vom 04.10.2011, die gegenüber dem Entwurf vom 16.03.2011 unverändert geblieben ist.

Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Das Bebauungsplan-Denkmal ist fertiggestellt.

Falkenberg, den 11. NOV. 2011. Franz Pichlmeyer, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wurde am 14. NOV. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hingewiesen.

Falkenberg, den 29. NOV. 2011. Franz Pichlmeyer, Erster Bürgermeister

BESCHLUSSFASSUNG VOM 04.10.2011

PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANNUMMER: IV-GP-BP02 PROJEKTNUMMER: 31804 MASSSTAB: 1 : 1000

VORHABENTRÄGER: ENTWURFSVERFASSER:

GEMEINDE FALKENBERG

SOMMERSTRASSE 15 94326 FALKENBERG

FALKENBERG ORT DATUM

1. BÜRGERMEISTER PICHLMAYER

FUNDSTELLE: V:\Daten\Falkenberg\31804_0000_P_0333_EP_12_02\Anl_IV_GP_BP01.DWG

LAYOUT: IV_GP_BP02_001_M1000 LAYERSTATUS: IV_GP_BP02_001

COPLAN AG

Consultants

Architekten

Ingenieure

EGGENFELDEN 04.10.2011 DATUM

PLANGRÖSSE: 1,35 x 0,42 = 0,57 m2