

GEMEINDE FALKENBERG

LANDKREIS ROTTAL-INN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN
"BRUNNHUBER FELD"
IN ZELL**

Genehmigungsfassung vom 01.10.1997

INHALT:

- I. Übersichtlageplan M 1:5000.
- II. Bebauungsplan M 1:1000
- III. Erläuterung der Planzeichen
- IV. Textliche Festsetzungen
- V. Begründung
- VI. Verfahrensvermerke

GEMEINDE FALKENBERG
Falkenberg, den 01.10.1997

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pichlmeier', written over a dotted line.

(Pichlmeier, Erster Bürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
ZELL
(Luftbildkarte v. 07.05.95)



M 1:5000

Bebauungsgebiet
"Brunnhuber Feld" (VA)



BEBAUUNGSPLAN "BRUNNHUBER FELD"

Genehmigungsfassung vom 01.10.97

M 1:1000



233

Nutzungsschablone:

Nutzungsart: WA	Zahl der Vollgeschosse: II
GRZ 0,4	GFZ 0,7
Bauweise: O = offen	Dachform/Dachneigung: SD/ 25 - 35 Grad



BEBAUUNGSPLAN ZELL "BRUNNHUBER FELD"

III. ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN (LEGENDE):



Grenze des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenzen für Wohngebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Baugrenzen für Garagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Öffentliche Fahrbahnfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



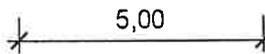
Straßenbegrenzungslinie



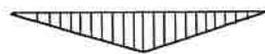
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



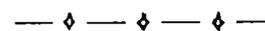
Höhenlinie (je 5 m Höhenunterschied)



Maßzahl in Metern



Sichtdreieck



Bestehende unterirdische Abwasserleitung



Parzellennummer



Vorgeschlagene Gebäudestellung



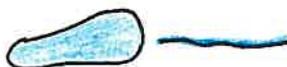
Private Grünfläche als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentlich zu pflanzender einheimischer Laubbaum



Wasserfläche

BEBAUUNGSPLAN ZELL "BRUNNHUBER FELD"

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 18.04.1994

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

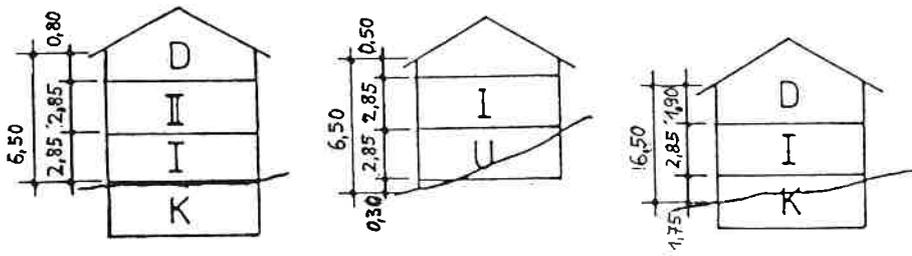
Die Nutzung erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" (§ 4 BauNVO).
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des
Bebauungsplans nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die höchst zulässige Grundfläche (GRZ) (§ 19 BauNVO) beträgt 0,4.
Die höchst zulässige Geschoßfläche (GFZ) (§ 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)
beträgt 0,7. Es sind maximal zwei Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO,
Art. 2 Abs. 4 BayBO) zulässig. (vgl. Nutzungsschablone)

Gebäudehöhe: Die Wandhöhe an der tiefsten Stelle der Talseite darf
max. 6,50 m betragen. Die Wandhöhe ist vom gewachsenen Gelände bis
zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der
Traufseite zu messen.

Beispiele für mögliche Haustypen:



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise (o) zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude müssen nicht nur die festgesetzten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), sondern auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten (Art. 6 BayBO).

Abweichend davon dürfen Gebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO (sog. "Grenzgaragen") in Grenznähe errichtet werden. Sie müssen jedoch die für Garagen gesondert festgesetzten Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 1,20 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen auf der gesamten Grundstücksfläche, auch außerhalb der Baugrenzen, errichtet werden, wenn sie nicht nach § 15 BauNVO unzulässig sind.

Von der Böschungsoberkante des am süd-westlichen Rand des Baugebiets verlaufenden Grabens (= Gewässer III. Ordnung) ist ein Uferstreifen von mindestens 5,00 m von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Umzäunung und dergleichen freizuhalten.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen die Dachschräge nach Süd-Westen auszurichten.

6. Grünflächen/Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 23 BauGB)

Entlang der Nord-West-Grenze des Bebauungsgebiets ist ein Grünstreifen auf privatem Grund als Abgrenzung zur freien Landschaft anzulegen. Der an der Süd-West-Grenze verlaufende Graben ist als öffentliche Grünfläche so zu gestalten, daß der Hochwasserabfluß nicht behindert wird. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind darüberhinaus einzelne Baumstandorte festgesetzt. Die Bepflanzung der Grünflächen und der festgelegten Baumstandorte ist mit einheimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Vorzugsweise sollen die unter Punkt C. Hinweise Nr. 4 aufgeführten Arten gewählt werden. Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Bepflanzung nicht höher als 0,80 m werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO)

1. Dachform/Dachgestaltung

1.1 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

- 1.2 Eine Dachneigung von 25 - 35° ist zulässig.
- 1.3 Die Dachdeckung der Hauptdachflächen ist mit ziegelroten Dachsteinen auszuführen.
- 1.4 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig.
- 1.5 Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu max. 6,0 m Breite zulässig.
- 1.6 Dachausschnitte sind unzulässig.
- 1.7 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Einzelbreite der Dachgaube beträgt max. 1,60 m. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 1,25 m betragen. Die Gesamtsumme der Einzelgaubenlängen darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 1.8 Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche bis zu 1,00 m² sind zulässig.
- 1.9 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufseite:	max. 1,20 m
Ortsgang:	max. 1,40 m

Zur Überdachung eines Balkons darf der Dachüberstand an dieser Seite auf max. 1,60 m erhöht werden.
- 1.10 Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen.
- 1.11 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen. Eine von der Dachfläche abweichende Neigung des Sonnenkollektors ist nicht zulässig.

2. Außenwände

Außenwände sind zu verputzen und/oder mit Holz zu verschalen. Grell wirkende Farben sind zu vermeiden. Fassadenbegrünung wird empfohlen. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung dürfen angebracht werden.

3. Stellplätze

- 3.1 Je Grundstück sind mind. 2 Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen. Pro zusätzlicher Wohneinheit wird ein weiterer Stellplatz erforderlich. Die Stellplätze sind als Garagenstellplatz, Carport oder offener Stellplatz nachzuweisen.
- 3.2 Vor Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe und nicht breiter als die Garage freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straßenfläche hin nicht eingezäunt werden.

3.3 Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Stauräumen muß wasserdurchlässig sein. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

4.1 Sichtbare Zaunfundamente sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig.

4.2 Die Höhe der Einfriedung einschließlich Fundament ist auf max. 1,25 m beschränkt; dies gilt insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Höhe 0,80 m nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen sind nur an den Grenzen zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft hin und nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

4.3 Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune.

5. Höhenlage der Gebäude/Geländeverlauf

Die Gebäude sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Umfangreiche Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind nur zur Geländeabfangung bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

C. Hinweise

1. Energieversorgung

Soweit sich die Standorte der Straßenbeleuchtungsmasten und der Kabelverteilerkästen auf Privatgrund befinden, hat der jeweilige Besitzer dem Versorgungsunternehmen ungehindert Zugang zur Erstellung und Unterhaltung der Anlagen zu gewährleisten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandsfläche von je 2,50 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel auch zu vermeiden.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen u. Sträuchern, ist dem OBAG-Regionalzentrum, Landshuter Str. 22, 84307 Eggenfelden (Tel. 08721/9800) rechtzeitig zu melden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind ein-

zuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das OBAG-Regionalzentrum. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

2. Nutzung alternativer Energiequellen und Rohstoffe

Es wird empfohlen zur Deckung des Energiebedarfs auf regenerierbare Energiequellen zurückzugreifen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlagen). Als Baumaterialien sollten bevorzugt einheimische, nachwachsende Rohstoffe verwendet werden.

3. Oberflächen- und Grundwasser

Vor jeder Baumaßnahme ist der Grundwasserspiegel zu ermitteln. Die Gebäude sind so zu legen, daß der Grundwasserleiter nicht angeschnitten wird. Das Schichtenwasser ist dem Vorfluter zuzuleiten. Bei geeigneten Bodenverhältnissen sollte das Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund gebracht werden. Es wird empfohlen das anfallende Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Beim Auftreten größerer Wassermengen im Untergrund sollte der Keller als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

4. Pflanzlisten (Vorschlag)

4.1 Straßenbegleitende Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Alle Sorten von Hochstamm-Obstbäumen		
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

4.2 Bäume und Sträucher im Siedlungsrandbereich (Grünstreifen)

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffiger Weißdorn

Obstbaum-Halb- und Hochstämme

<i>Rosa majalis</i>	-	Zimt-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	-	Hecken-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Ligustum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehdorn
<i>Rosa canin</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder

4.3 Niedrige Bepflanzung im Bereich von Sichtdreiecken

<i>Ligustrum vulgare</i> "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose
<i>Rosa gallica</i>	-	Essig-Rose
<i>Salix purpurea</i> "Nana"	-	Zwerg-Purpurweide
<i>Ribes uva-crispa</i>	-	Wilde Stachelbeere

BEBAUUNGSPLAN ZELL "BRUNNHUBER FELD"

V. BEGRÜNDUNG

1. Gebietsausweisung

Das Baugebiet schließt sich an den nord-westlichen Ortsrand von Zell an. Es wird im Nord-Osten von der Gemeindestraße (Hochholzer Straße) und im Süd-Westen vom bestehenden Feldweg in Verlängerung der St.-Ulrich-Straße begrenzt. Die Breite des Baugebiets wurde so gewählt, daß zwei Häuserzeilen Platz finden. Betroffen sind die Grundstücke Flnr. 233 Tfl., 219/26, 238 Tfl. und 239 Tfl. der Gemarkung Zell.

Der Standort des Baugebietes ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes noch nicht dargestellt. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wird jedoch die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

In der Ortschaft Zell steht z.Zt. noch Baugrund zur Verfügung. Die Gemeinde Falkenberg verfolgt daher mit der Ausweisung dieses neuen Baugebiets das Ziel einer längerfristigen Sicherung der baulichen Entwicklung.

2. Bebauung

Die wechselnde Hangneigung erlaubt je nach Standort unterschiedliche Gebäudetypen. Auf eine starre Festlegung von Gebäudetypen wurde jedoch verzichtet. Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe ab dem natürlichen Gelände und von höchstens zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einem Verbot wesentlicher Geländeänderungen genügt um eine standortgerechte Bebauung zu erreichen. Um den zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum zu geben, wurden die Baugrenzen recht großzügig gewählt und auf die Festlegung einer Firstrichtung wurde verzichtet.

3. Grünordnung

Maßgeblich für eine gute Einfügung des Baugebiets in die Landschaft ist eine angemessene Randeingrünung. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen an den Randzonen des Bebauungsplans umgesetzt. Der bestehende Graben am Hangfuß soll durch die Einbeziehung als öffentliche Grünfläche eine wesentliche Aufwertung gegenüber seinem jetzigen zweckorientierten Erscheinungsbild erfahren, ohne allerdings den Hochwasserabfluß und notwendige Unterhaltungsmaßnahmen zu behindern (Gewässer III. Ordnung).

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebiets ist auf recht einfache Weise zu bewerkstelligen. Im Nord-Osten und Süd-Westen bestehen jeweils Gemeindestraßen an die angeschlossen wird.

Für die Entwässerung sollte unbedingt das Trennsystem gewählt werden. Nur so kann zuverlässig sichergestellt werden, daß der Fremdwasseranteil der Kläranlage Zell nicht weiter erhöht wird. Es ist mit nicht unerheblichem Grund- oder Schichtwasser im Baugebiet zu rechnen, welches über den Niederschlagswasserkanal dem angrenzenden Graben zugeleitet werden könnte. Zur Verhinderung von Abflußverschärfungen wurde eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens eingeplant. Das Schmutzwasser kann auf kürzestem Weg an den bestehenden Ableitungskanal von Altmain angeschlossen werden.

Nord-östlich des Baugebiets verläuft eine Hauptwasserleitung, so daß auch die Trinkwassererschließung nur kurze Wege verlangt.

Das Baugebiet wird an die örtliche Energieversorgung der OBAG sowie an das Fernmeldenetz der Telekom angeschlossen. Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

5. Emissionen

Aufgrund der Lage ist mit keinen über dem allgemeinen Maß liegenden Emissionen zu rechnen, die sich störend im Baugebiet auswirken könnten.

6. Flächenübersicht

Nettowohnbauland (WA):	11.425 m ²	82,49%
Öffentliche Grünfläche (incl. Wasser):	1.015 m ²	7,33%
Verkehrsflächen: - Erschließungsstraße	<u>1.410 m²</u>	10,18%
Bruttowohnbauland:	13.850 m ²	100,00%
Durchschnittliche Grundstücksgröße:	816 m ²	

7. Parzellengröße

Parzelle 1	800 m ²	Parzelle 8	870 m ²
Parzelle 2	1070 m ²	Parzelle 9	770 m ²
Parzelle 3	780 m ²	Parzelle 10	700 m ²
Parzelle 4	890 m ²	Parzelle 11	790 m ²
Parzelle 5	755 m ²	Parzelle 12	740 m ²
Parzelle 6	790 m ²	Parzelle 13	820 m ²
Parzelle 7	760 m ²	Parzelle 14	890 m ²

VI. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Falkenberg hat in der Sitzung am 19.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans "Brunnhuber Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 21.08.1997 statt.

Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 02.07.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.1997 bis 18.09.1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Falkenberg hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.1997 gemäß § 10 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.10.1997 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rottal-Inn angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde laut Schreiben vom 2.8. Okt. 1997 AZ: SG. 51 nicht festgestellt (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Pfarrkirchen, den 28 Okt. 1997

Kubitschek
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.11.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg eingesehen werden kann. 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 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB) hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE FALKENBERG

Falkenberg, den 18. Nov. 1997

G. Pichlmeier
Pichlmeier, Erster Bürgermeister

