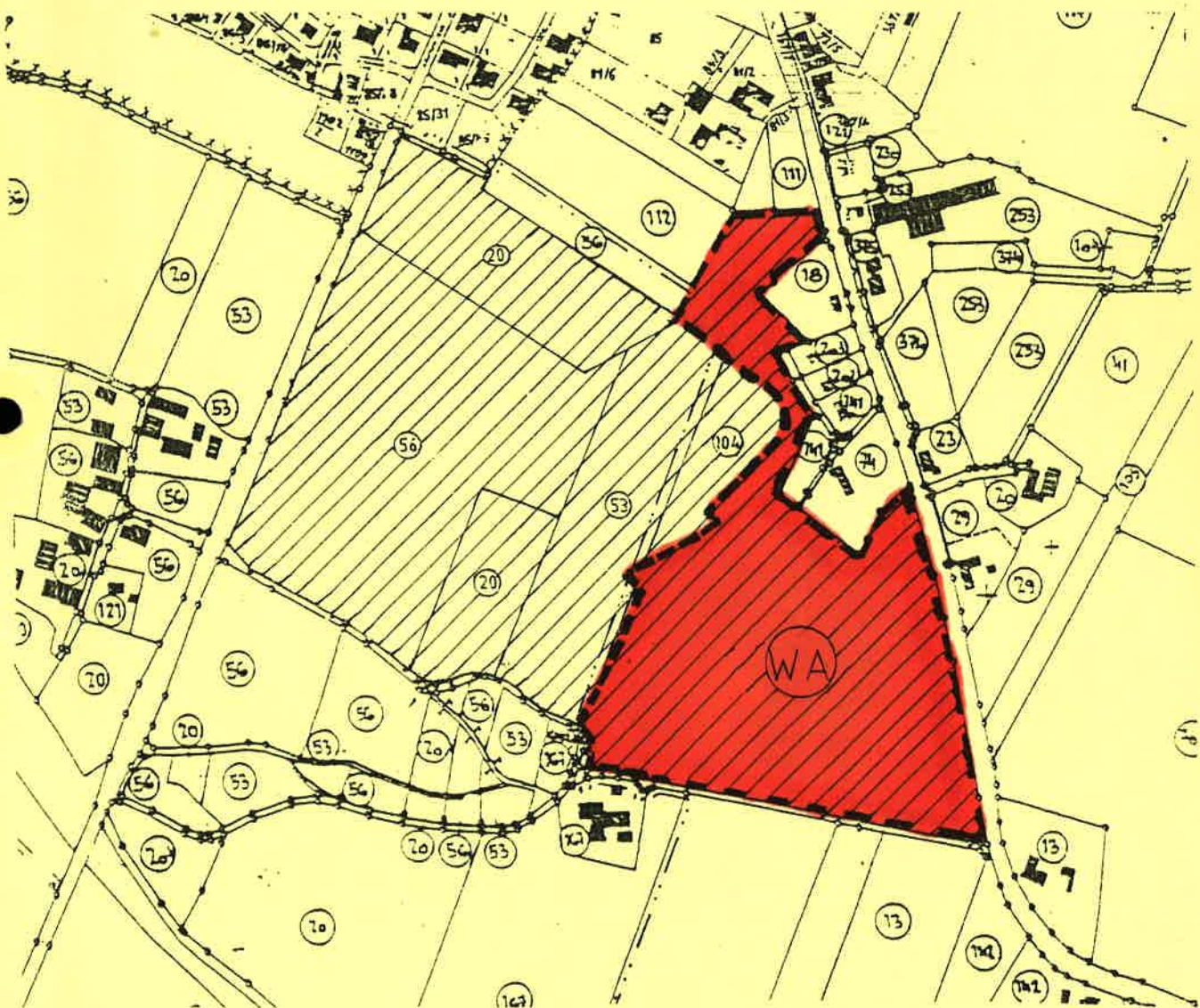




Bebauungsplan
„Falkenberg-Süd“

Genehmigungsfassung vom 10.09.1996

● Textliche Festsetzungen



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 – MaßnahmenG in der Fassung vom 01.05.1993 – BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990 und die ByBo vom 01.06.1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das geplante Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet
(WA) (§ 4 BauNVO) genutzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4(3) sind im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

2.1 Anzahl der Vollgeschoße

II Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse § 20 BauNVO

IIa Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse § 20 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,60 festgesetzt.

2.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietstyp	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung

3. Bauweise (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

Sofern die Abstandsfläche nicht im Bebauungsplan geregelt ist, gelten für die Abstandsflächen weiterhin die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

Grenzgaragen dürfen nur bei zusammengebauten Garagen, innerhalb der dargestellten Bereiche des Bebauungsplanes, errichtet werden.

Für die übrigen Garagen wird ein Mindestabstand von 1,20 m zur Grenze festgelegt.

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

Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

6. Grundstücksgröße (§ 9(1) Nr.3 BauGB)

Einzelhausgrundstück mindestens 500 m²

Doppelhaus zulässig ab 800 m²

Reihenhäuser zulässig ab 1000 m²

(Siehe bevorzugte Grundstücke laut städtebaulichem Gestaltungsplan)

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf dem ganzen Grundstück zulässig.

8. Wohnungsanzahl (§ 9(1) Nr.6 BauGB)

Pro Einzelhausparzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhausparzelle ist maximal eine Wohneinheit zulässig

(Siehe Begründung im Erläuterungsbericht).

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)

Das Baugebiet wird mit einer öffentlichen Grünfläche, die als fünfreihige Sträucherzeile ausgeführt wird, umgeben (Sträucherbepflanzung gemäß Liste in den Hinweisen).

Im Bereich der Sichtdreiecke darf diese Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Straßenbegleitgrün werden einheimische groß- und kleinkronige Laubbäume gepflanzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform: Zulässig sind Satteldächer in allen Formen.

Die Dachneigung wird zwischen 25–35 Grad festgesetzt.

2. Dachdeckung: Die Dachdeckung der Hauptdachflächen ist mit ziegelroten Dachsteinen auszuführen.

3. Dachüberstand:

Der Dachüberstand ist an Traufe maximal 1,2 m auszuführen.

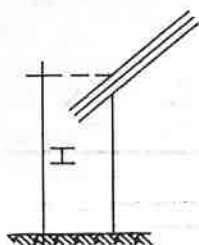
Am Ortgang ist der Dachüberstand maximal 1,4 m auszuführen.

4. Traufhöhe:

4.1 Bei II

Die Traufhöhe ist talseitig mit maximal 6,65 m Höhe auszuführen.

4.2 Bei IIa



Die Traufhöhe ist talseitig mit maximal 5,50 m Höhe auszuführen.

Dabei wird jeweils in der Wandmitte der talseitigen traufseitigen Außenwand gemessen.

Die Traufhöhe ist der Abstand des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnitt mit der Außenkante der Außenwand.

5. Dachgaupen:

Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von mind. 30 Grad erlaubt.

Die Einzelbreiten der Gaupen dürfen maximal 2,5 m betragen.

Gesamtsumme der Einzelgaupenlänge darf maximal $1/2$ der gesamten Dachlänge betragen.

Der Mindestabstand der Gaube von der Giebelwand muß 1,0 m betragen.

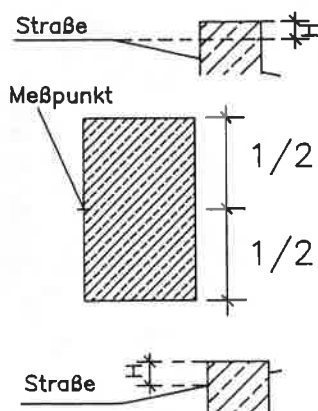
6. Zwerggiebel:

Zwerggiebel sind zulässig.

7. Dachausschnitt:

Dachausschnitte sind unzulässig.

8. Sockelhöhe:



Die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoß der Parzellen, deren natürliches Gelände tiefer oder gleich der angrenzenden Straße liegt, darf nicht höher als 30 cm über der angrenzenden Straße liegen.

Die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoß der Parzelle, deren natürliches Gelände höher als die angrenzende Straße liegt, darf nicht höher als 40 cm über dem natürlichem Gelände sein.

Gemessen wird an der talseitigen Hausmitte parallel zur Straße.

9. Garagen und Nebengebäude

9.1 Form:

Garagen und Nebengebäude sind in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

9.2 Dachdeckung:

Die Dachdeckung ist wie die Deckung der Hauptgebäude in ziegelroten Dachsteinen auszuführen.

9.3

Bei zusammengebauten Nebengebäuden (gemeinsamer Grenzanbau) sind die Gebäude in der Form, der Dachneigung und dem Material einander anzupassen.

10. Einfriedungen mit Zäunen

- 10.1 Art:** Die Einfriedung ist mit Maschendrahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen zulässig.
- 10.2 Sockel:** Der Sockel ist lediglich bis zu einer maximalen Höhe 25 cm zulässig.
- 10.3 Höhe:** Die Oberkante des Zaunes darf nicht höher als 1,00 m über der Straßen- bzw. Gehsteigoberkante liegen. Ein Lichtraumprofil von 30 cm ist frei zu halten.
- 11. Stützmauern:** Stützmauern sind nur zu einer Geländeabfangung bis in eine Höhe von 0,50 m zulässig.
- 12. Geländeauf-
füllungen:** Geländeauffüllungen über 1,00 m sind unzulässig.
- 13. Schallschutz:**
- 13.1 An der B 20:** Bei den Parzellen 1,2,3,4,5,23,24,25,26,27,40,41 sind bei allen Schlafräumen Schallschutzfenster mind. der Klasse 2 einzubauen.

C. HINWEISE

1. Oberflächen- und Grundwasser:

Vor jeder Baumaßnahme ist der Grundwasserspiegel zu ermitteln. Die Gebäude sind so zu legen, daß der Grundwasserleiter nicht angeschnitten wird. Für die Abwasserbeseitigung ist ein Bauentwurf einzureichen. Das Schichtenwasser ist dem Vorfluter zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist über Versickerungsanlagen, soweit versickerungsfähiger Untergrund vorhanden ist, zu versickern.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, daß jedes Grundstück eine Regenwasserzisterne von mindestens 3 m³ Inhalt zur Nutzung des anfallenden Regenwassers anlegt.

2. Anlagen zur Stromversorgung:

Die Standorte der Straßenbeleuchtungsmasten und der Kabelverteilerkästen befinden sich auf Privatgrund. Der jeweilige Besitzer hat dem Versorgungsunternehmen ungehindert Zugang zur Erstellung und Unterhaltung der Anlagen zu gewährleisten. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaß-

nahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist die OBAG auch zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

3. Vorgeschlagene Bepflanzung:

Zu pflanzende großkronige Laubbäume:

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| Linden | - <i>Tilia cordata</i> |
| | - <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Ahorn | - <i>Acer platanoides</i> |
| | - <i>Acer pseudo-platanus</i> |
| Eiche | - <i>Quercus robur</i> |
| Vogelkirsche | - <i>Prunus avium</i> |

Zu pflanzende kleinkronige Laubbäume:

- | | |
|-----------|---------------------------|
| Eberesche | - <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Hainbuche | - <i>Carpinus betulus</i> |
| Wildapfel | - <i>Malus sylvestris</i> |
| Wildbirne | - <i>Pyrrus communis</i> |
| Feldahorn | - <i>Acer campestre</i> |

Zu pflanzende einheimische Sträucher:

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| Bergjohannisbeere | - <i>Ribes alpinum</i> |
| Kreuzdorn | - <i>Rhamnus catharticus</i> |
| Echter Hartriegel | - <i>Cornus sanguinea</i> |
| Liguster | - <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Hasel | - <i>Corylus avellana</i> |
| Salweide | - <i>Salix caprea</i> |
| Schlehe | - <i>Prunus spinosa</i> |
| Wildrose | - <i>Rosa canina</i> |
| | - <i>Rosa glauca</i> |
| Holunder | - <i>Sambucus nigra</i> |
| Weißdorn | - <i>Crateagus monogyna</i> |
| Woll. Schneeball | - <i>Viburnum lantana</i> |

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Nicht empfohlen werden:

Alle Säulen- und Hängeformen,
alle buntlaubigen und rotlaubigen Formen,
Scheinzypressenarten, Lebensbaum, Zedern, Blaufichten, Blautannen

BEBAUUNGSPLAN FALKENBERG SÜD

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(2) Nr.7 BauGB



Abgrenzung der einzelnen Bauabschnitte



offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)



Baugrenzen § 23(3) BauNVO



Standort für Grenzgarage



Standort für Garagen



Öffentliche Fahrbahnfläche § 9(1) Nr.11 BauGB



Öffentliche Fußwege § 9(1) Nr.11 BauGB



Öffentliche PKW Stellflächen § 9(1) Nr.11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



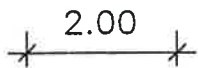
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäudeschema



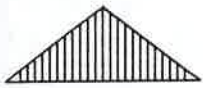
Höhenlinie



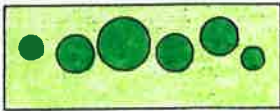
Maßzahl in Metern

10

Parzellennummern



Sichtdreieck



Grüngürtel als Siedlungsbegrenzung



Öffentlich oder privat zu pflanzender einheimischer Laubbaum § 9(1) Nr.15 BauGB



Kinderspielplatz § 9(1) Nr.22 BauGB



Abzubauende oberirdische 20 KV Leitung



Bestehende unterirdische Wasserleitung



Neu zu erstellende unterirdische Leitung



Abzubauende unterirdische Wasserleitung



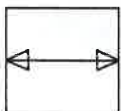
Wasserflächen



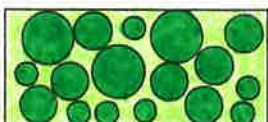
Doppelhaus empfohlen



Reihenhaus empfohlen



Firstrichtung zwingend vorgeschrieben
gemäß Bebauungsplan
Alle übrigen Firstrichtungen sind offen



Öffentliche Grünfläche

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Falkenberg hat in der Sitzung am 13.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der **Aufstellungsbeschuß** wurde am 14.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Die **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.11.1995 statt.

Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 28.03.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.1996 bis 01.08.1996 im Rathaus Falkenberg öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der **Auslegung** wurden am 21.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Falkenberg hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.09.1996 als **Satzung** beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rottal-Inn **angezeigt**. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde laut Schreiben vom 21.11.1996 AZ: SG 51 nicht festgestellt (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Pfarrkirchen, den 21.11.1996

(S)

Die **Durchführung des Anzeigeverfahrens** wurde am 29.11.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Falkenberg eingesehen werden kann. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und 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 17.12.1996


Pichlmeier, Erster Bürgermeister

