

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:5000

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - 2.1 **WA** WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 3.1 Nutzungsschablone: Erläuterung:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,35	0,8	GRZ nach § 19 BauNVO	GFZ nach § 20 BauNVO
O		Bauweise	Dachform, Dachdeckung
- Höhe baulicher Anlagen**
 - 3.2
 - WH maximale traufseitige Wandhöhe talwärts ab OK natürliches Gelände 7,00 m
 - FH maximale Firsthöhe ab OK natürliches Gelände 10,00 m
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrs- und Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 öffentliche Erschließungsstrasse
 - 5.2 Sichtfeld: innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht über 0,8 m über der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes durch Nichts behindert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Pflanzgebot: Neuanpflanzungen von Sträuchern, Obstbäumen bzw. gemischten Hecken aus Sträuchern und Bäumen zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft (Ortsrandeingrünung, ohne Standortbindung)
 - 6.2 Sukzession auf Rohbodenstandort - Oberbodenabtrag ca. 15 cm - als Geholzsukzession, keine Mahd - Ausgleichsmaßnahme
 - 6.3 Erdwall aus Oberboden - Höhe ca. 50 cm - als Schutz der Sukzessionsfläche - Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme
 - 6.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen und Hinweise**
 - 7.1 Grundstücksgrenze
 - 7.2 geplante Grundstücksgrenze
 - 7.3 Flurnummer
 - 7.4 Bauparzellenummer
 - 7.5 Höhenlinien (Bestandsgelände) mit Höhe mü.NN
 - 7.6 Bestandsgebäude
 - 7.7 Schmutzwasserkanal bestehend
 - 7.8 Bestand aus Großbäumen (alnus glutinosa-Schwarzerle)
 - 7.9 Asphaltstraße
 - 7.10 Ackerland, intensiv genutzt
 - 7.11 Altgrasflur
 - 7.12 Bachlauf
 - 7.13 Mittelspannungskabel

II: Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und BayBO

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Private Grünflächen
 - 1.1 Für private Flächen/Einzelgrundstücke Mindestbepflanzung ist auf nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke spätestens nach 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
 - 1.2 Spezielle Pflanzgebote für den Ostrand
Am Ostrand des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen zur Ortsrandgestaltung/Einbindung in die Landschaft mit abwechslungsreicher Bepflanzung in Form von Heckenabschnitten, Einzelgehölzen, Obstbäumen und Wiesenstreifen anzulegen.
 - 1.3 Gehölzarten und Mindestpflanzgrößen
Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dafür zu verwenden:

Einzelbäume/Großbäume (i.d. Regel heimische Laubbäume): Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Kastanie.

Kleinkronige Bäume:
Obstbäume: mindestens Halbstämme, besser Hochstämme in ortsüblichen Sorten und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie Feldahorn, Hainbuche, Sandbirke, Traubenkirsche, Vogelbeere.

Heimische Sträucher:
Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Eingriffler, Kornelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundrose und andere Wildrosen, wolliger Schneeball, Wasserschneeball.

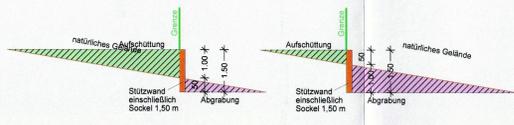
Geschnittene Hecken:
Es sollen nur heimische Arten verwendet werden wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

Mindestpflanzgrößen/Pflanzabstände:
Sträucher 60-100 cm
Heister 100-150 cm
Bäume Stammumfang 10-12 cm bzw. 300-500 cm Höhe

Pflanzabstände für gemischte Gehölzpflanzungen/Hecken max. 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12, 14 BauNVO, Art. 57 BayBO)
 - Garagen, Carports, sowie genehmigungsfreie Gebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, müssen aber der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung entsprechen. Garagen haben einen Abstand von mind. 6,00 m in der Tiefe zur Straße einzuhalten.
- Überbaubare Fläche
 - Wintergärten und untergeordnete Bauteile sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie nicht breiter als 4,50 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschreiten. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 einzuhalten.
- Oberflächenentwässerung, Einleiten in Vorfluter
 - Sofern eine Regenwasserversickerung auf dem Baugrund nicht möglich sein sollte, ist auf den Bauparzellen Nr. 2, 3 und 4 je eine dezentrale Regenwasserrückhaltung mit grosserlöser, eventuell gemeinsamer Ableitung zum Graben zum Rimbach zu errichten. Planung und Bemessung sind mit dem Bauantrag einzureichen. Für die Sicherung gegebenenfalls erforderlicher Leitungsrechte haben die Bauherren vorab selbst zu sorgen. Das Regenwasser der Bauparzelle Nr. 1 kann alternativ auch an einen bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde angeschlossen werden.

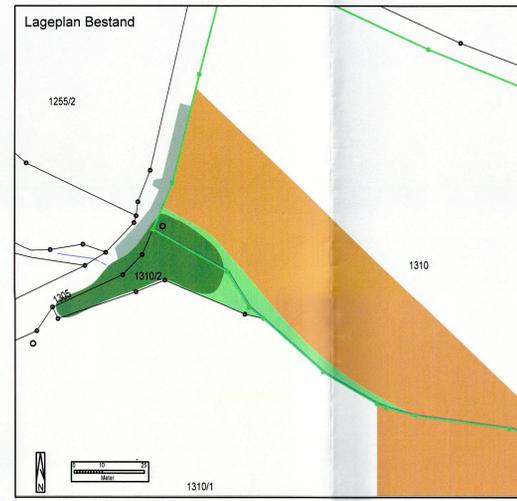
Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

- Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind als durchsichtige Struktur, in einer Höhe von max. 110 cm herzustellen, Sockelhöhe max. 0,20 m
- Ableitung von Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen
 - Die Eigentümer der Bauparzellen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen schadlosen Abfluss des Niederschlagswassers von unbefestigten Flächen zu gewährleisten.
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von insgesamt jeweils 1,00 m zulässig. Sie sind dem natürlichem Geländeverlauf anzupassen. Stützwände dürfen eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

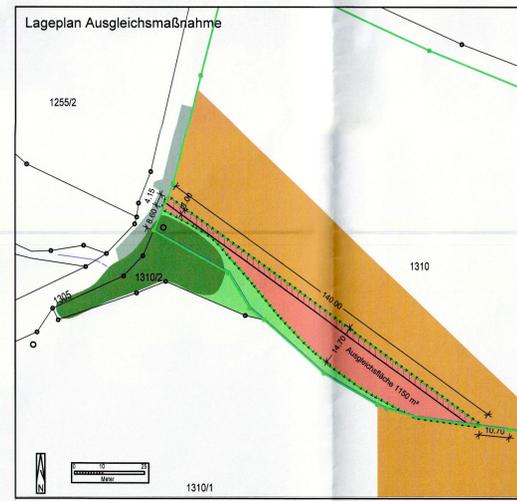


Teil C: Hinweise

- Immissionen
 - Bei der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen kann es zeitweise und ausnahmsweise (z. B. während der Erntezeit) auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu störenden Immissionen auf den Baugrundstücken durch Geruch, Staub oder Lärm kommen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bodenbewirtschaftung sind solche Immissionen hinzunehmen.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Diepoltskirchen Vermessungsamt Pfarrkirchen, 05.08.2013
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet, insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudefußdruck kann vom ortsüblichen Bestand abweichen.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Diepoltskirchen Vermessungsamt Pfarrkirchen, 05.08.2013
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet, insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudefußdruck kann vom ortsüblichen Bestand abweichen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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. 568), zuletzt geändert mit Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000
Gemarkung: Diepoltskirchen Vermessungsamt Pfarrkirchen, 05.08.2013
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet, insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudefußdruck kann vom ortsüblichen Bestand abweichen.

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung des Bebauungsplan- Erweiterung des Baugebietes "Diepoltskirchen-Ost"

- Aufstellungsbeschluss am 02.05.2013; ortsüblich bekannt gemacht am 09.08.2013 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 03.07.2013 in der Zeit vom 09.08.2013 bis 09.09.2013 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige und Anschreiben der Grundstücksnachbarn (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 03.07.2013 in der Zeit vom 09.08.2013 bis 09.09.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom 01.10.2013 in der Zeit vom bis bekannt gemacht am
- Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 01.10.2013 in der Zeit vom bis (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am zum Bebauungsplan in der Fassung vom die gegenüber dem Entwurf vom unverändert geblieben ist.
- Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Falkenberg, den (S)
.....
(Pfleger, Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus 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- und 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 bis 42 hingewiesen.

Falkenberg, den (S)
.....
(Pfleger, Erster Bürgermeister)

Index	Änderungen	Geändert am	Name	Geprüft am	Name

Diese Zeichnung stellt den zugewiesenen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ist nicht als eine gezielte Experten. Sie dürfen nur mit einer schriftlichen Zustimmung vervielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Die hier aufgeführten Zeichnungen sind die Urkopie. Änderungen und Ergänzungen sind nur mit Zustimmung des Auftraggebers, wenn eine Weitergabe an Dritte erfolgen soll.

Gemeinde: Falkenberg
Landkreis: Rottal-Inn
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Vorhaben: Erweitern des Baugebietes "Diepoltskirchen-Ost" **Entwurf**

Vorhabensträger: Gemeinde Falkenberg
Sommerstraße 15
84326 Falkenberg

Maßstab: 1/1000
1/5000

Planbezeichnung: QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
INTEGRIERTER GRÜNDUNGSPLAN

Vorhabensträger: Gemeinde Falkenberg

Entwurfsverfasser: PONGRATZ INGENIEURBÜRO

IN NEUES PLANEN mit Dipl.-Ing. PHILIPP PONGRATZ
Friedberger Straße 12 · D-84326 Kottbusch · Telefon: 08727/610332 · Telefax: 08727/610333
e-mail: ingenieurburo-pongratz@freenet.de
Info: www.ib-pongratz.de

Falkenberg, den 01.10.2013 1. Bgm. Franz Pichlermer
Kronleiten, den 01.10.2013