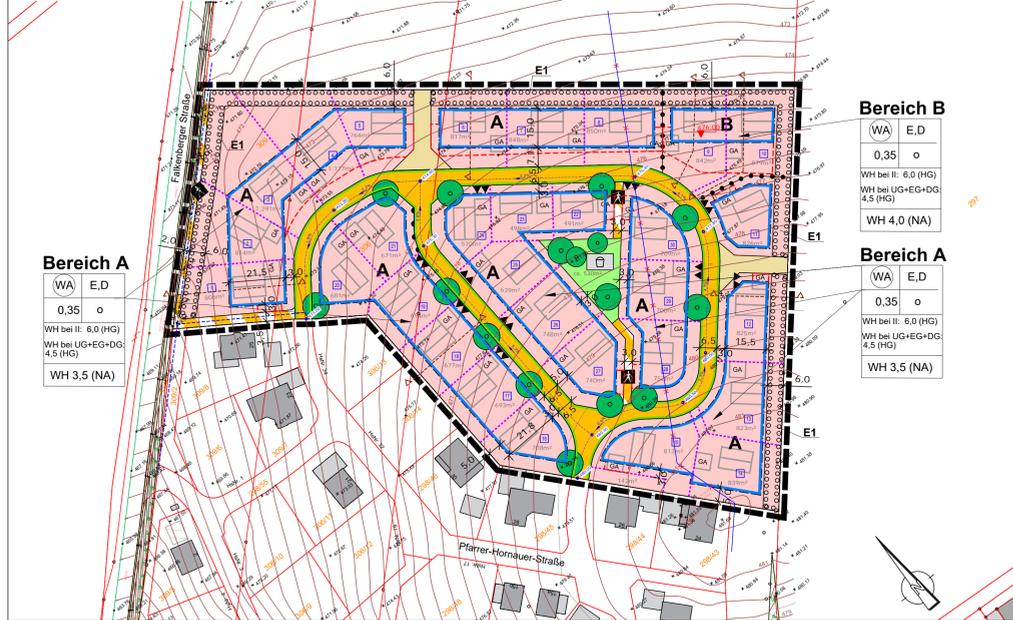


I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel
Die Gemeinde Falkenberg im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
• der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
• des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
• des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
• der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 26.02.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.
§2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 26.02.2019 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 26.02.2019

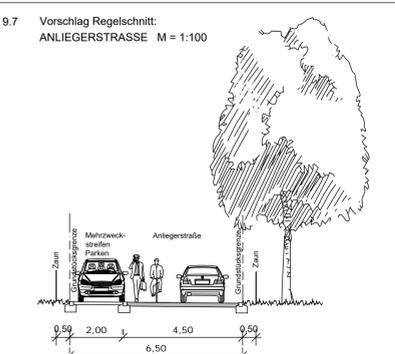
II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.
1.2 Vorbehaltfläche Allgemeines Wohngebiet für spätere Baugeländeerweiterung und Erschließung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
Zulässige Höchstmaße (Mindestwerte werden nicht festgelegt):
Nutzungsstablonen:
Bereich A
(WA) E,D
0,35 o
WH bei II. 6,0 (HG)
WH bei UG+EG+DG 4,5 (HG)
WH 3,5 (NA)
Bereich B
(WA) E,D
0,35 o
WH bei II. 6,0 (HG)
WH bei UG+EG+DG 4,5 (HG)
WH 4,0 (NA)

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze
3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports mit Nebenanlagen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
4.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich
4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.4 besondere Zweckbestimmung: Fußweg
5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Bereiche zulässig, unterschiedliche Bezugshöhen zulässig, unterschiedliche Wandhöhen (NA) zulässig
5.3 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
5.4 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)
6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:
6.2.1 Laubbaum I. oder II. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.1.1 und 3.1.2). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.2.2 Laubbaum II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.2.2). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.4 besondere Zweckbestimmung: Fußweg
5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Bereiche zulässig, unterschiedliche Bezugshöhen zulässig, unterschiedliche Wandhöhen (NA) zulässig
5.3 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
5.4 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)
6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:
6.2.1 Laubbaum I. oder II. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.1.1 und 3.1.2). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.2.2 Laubbaum II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.2.2). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1
Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Grenzlinie bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.2.2 und 3.3 zu erfolgen.
8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
8.1 Flurstücksgrenze
8.2 Flurstücknummer
8.3 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 50 cm)
8.4 Bestandshöhen
8.5 Straßenplanung gemäß Fachplanung Tiefbau, Stand 30.10.2018
8.6 bestehende Hauptwasserleitung, wird ausgebaut
8.7 geplante neue Hauptwasserleitung
9.0 HINWEISE
9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
9.2 Bemaßung
9.3 Parzellennummer
9.4 Vorschlag Wohngebäude
9.5 Vorschlag Garage
9.6 Schnittlinie



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Bereich A und B: Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
1.2.2 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Im Bereich A ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Parzellengrenze der öffentlichen Straße maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der niedrigere gelegene Bezugspunkt maßgebend. Für Grenzgaragen wird die Bezugshöhe an der Mitte der Zufahrt zur Garage festgelegt. Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für SD/ WD/ ZD bei max. II: max. 6,0 m
Maximal zulässige Wandhöhe für PD bei max. II: max. 6,0 m
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für SD/ WD/ ZD bei UG+EG+DG: max. 4,5 m
Maximal zulässige Wandhöhe für PD bei UG+EG+DG: max. 4,5 m
Im Bereich B gilt als Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgesetzte Bezugshöhe (vgl. Punkt II. 5.4).
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für SD/ WD/ ZD bei max. II: max. 6,0 m
Maximal zulässige Wandhöhe für PD bei max. II: max. 6,0 m
Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für SD/ WD/ ZD bei UG+EG+DG: max. 4,5 m
Maximal zulässige Wandhöhe für PD bei UG+EG+DG: max. 4,5 m
1.3 Bauweise
Für das Baugelände gilt offene Bauweise. maximale Gebäudelänge bis 50 m
1.4 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für Garagen wird eine abweichende Abstandsregelung festgesetzt. So kann bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen werden. Die Abweichung gilt gemäß der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Wandhöhen.
1.5 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 3.1 zulässig.
2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel- / Walm- / Zeltdach (= SD / WD / ZD) 20° - 30°
- Pultdach (=PD) 5° - 12°
2.2 Dachdeckung
Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.
2.3 Dachgauben, Quergiebel und Dachüberstand
Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von min. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Ansichtshöhe einer Gaube 2,5 m. Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.
2.4 Doppelhaus
Aneinandergebauete Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender First und Dachneigung - und Materialverwendung auszubilden.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
3.1 Grenzgaragen und -nebengebäude
Sofern Grenzgaragen gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhengleich ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude. Generell sind Garagen entweder an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze zu setzen.
3.2 Wandhöhe
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.2.2. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH, NA) ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
3.3 Dachform, -neigung, -deckung
Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0. Zusätzlich werden Flachdächer mit und ohne Begrünung zugelassen.

3.4 Garagenlänge
Garagen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II. 3.1 und 3.2 max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.
4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLATZE (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzuziehen.
4.2 Stellplatzanzahl
Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
5.0 EINFRIEDUNG (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
5.1 Art und Höhe der Einfriedung
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,20 m ab OK des fertigen Geländes.
5.2 Abstände
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
6.1 Auschüttungen und Abgrabungen
Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,5 m auf den Baugrundstücken ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
Auffüllungen und Abgrabungen dürfen generell maximal mit einer Böschungsneigung von 1:2 erfolgen.
6.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird über einen Oberflächenwasserkanal dem bestehendem Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches zugeführt.
Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächenwasser sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /begin der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BBB) entsprechen. Für die in Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18 cm
oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Auswahlliste Straßenbäume
Bäume I. Ordnung
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtlulme
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde
-
Bäume II. Ordnung
Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche in Sorten
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
-
3.2 Auswahlliste allgemein
Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche
-
3.2.2 Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus caryocarpa - Apfel-Dorn
Malus domestica - Wild-Äpfel
Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
-
alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Walnuss: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten als Sämling

3.3 Auswahlliste heimische Sträucher
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.
4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeleichen oder Edeleichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGNUNGSLIETUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausreichend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
7.0 AUSGLEICHSLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.
8.0 GELÄNDESCHNITTE
Mit den Bauvorlagen ist eine Vorlage von entlang der Außenwände des Baukörpers geführten und durch das gesamte Baugrundstück gelegten Geländeschnitten mit Eintragung des bestehenden und künftigen Geländes, des/der geplanten Baukörper und des jeweiligen Anschlusses an die benachbarten Grundstücke (Niveau / Anschnitt des Nachbargrundstücks) einzureichen.
V. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
SCHUTZWASSER
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird über einen Oberflächenwasserkanal dem bestehendem Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches zugeführt.
Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächenwasser sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.
BODENDECKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugeländes sind keine Bodendeckmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendeckmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.
BAUMATERIALIEN
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED-Lampen) verwendet werden.
PFLANZUNG IM BEREICH VON LEITUNGEN UND KANÄLEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 ist zu beachten.
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.
Gemeinde Falkenberg
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschl. Verfahren gem. § 13 b BauGB
Gemeinde Falkenberg, den ... Anna Nagl, 1. Bürgermeisterin
Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Platte des Vermessungswesens, Stand 2018
Verfahrensvermerke
1. Aufhebungsbeschluss (32 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Falkenberg hat bei der Sitzung vom 14.05.2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.05.2018 ertullich bekannt gemacht.
2. Beteiligungs- und Auslegungsbuchst.
Der Gemeinderat von Falkenberg hat mit Beschluss vom 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 ertrliche in der Zeit vom 28.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 mit Bekanntmachung vom 20.12.2018.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 beteiligt.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Falkenberg hat mit Beschluss der Gemeinderat vom 26.02.2019 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 26.02.2019 als Satzung beschlossen.
Nichtrechtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Doppelheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Umbenennung
Für die Planung behalten wir alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
ENTWURFSBEARBEITUNG: 12.12.2018
BESCHLUSSFASSUNG: 26.02.2019
ENTWURFSVERFASSER:
JOCHAM - KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Kapellen Strasse 15
84511 Jocham
Tel. +49 9032 20 141-0 Fax +49 9032 20 141-20
E-Mail: info@jocham-kellhuber.de Fax: +49 9032 20 141-20 Fax: +49 9032 20 141-20

3.3 Auswahlliste heimische Sträucher
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.
4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeleichen oder Edeleichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGNUNGSLIETUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausreichend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
7.0 AUSGLEICHSLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.
8.0 GELÄNDESCHNITTE
Mit den Bauvorlagen ist eine Vorlage von entlang der Außenwände des Baukörpers geführten und durch das gesamte Baugrundstück gelegten Geländeschnitten mit Eintragung des bestehenden und künftigen Geländes, des/der geplanten Baukörper und des jeweiligen Anschlusses an die benachbarten Grundstücke (Niveau / Anschnitt des Nachbargrundstücks) einzureichen.
V. HINWEISE
SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
SCHUTZWASSER
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird über einen Oberflächenwasserkanal dem bestehendem Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches zugeführt.
Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächenwasser sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.
BODENDECKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugeländes sind keine Bodendeckmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendeckmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.
BAUMATERIALIEN
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED-Lampen) verwendet werden.
PFLANZUNG IM BEREICH VON LEITUNGEN UND KANÄLEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 ist zu beachten.
Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.
Gemeinde Falkenberg
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschl. Verfahren gem. § 13 b BauGB
Gemeinde Falkenberg, den ... Anna Nagl, 1. Bürgermeisterin
Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Platte des Vermessungswesens, Stand 2018
Verfahrensvermerke
1. Aufhebungsbeschluss (32 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Falkenberg hat bei der Sitzung vom 14.05.2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.05.2018 ertullich bekannt gemacht.
2. Beteiligungs- und Auslegungsbuchst.
Der Gemeinderat von Falkenberg hat mit Beschluss vom 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 ertrliche in der Zeit vom 28.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 mit Bekanntmachung vom 20.12.2018.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 beteiligt.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Falkenberg hat mit Beschluss der Gemeinderat vom 26.02.2019 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 26.02.2019 als Satzung beschlossen.
Nichtrechtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Doppelheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Umbenennung
Für die Planung behalten wir alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
ENTWURFSBEARBEITUNG: 12.12.2018
BESCHLUSSFASSUNG: 26.02.2019
ENTWURFSVERFASSER:
JOCHAM - KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Kapellen Strasse 15
84511 Jocham
Tel. +49 9032 20 141-0 Fax +49 9032 20 141-20
E-Mail: info@jocham-kellhuber.de Fax: +49 9032 20 141-20 Fax: +49 9032 20 141-20

Übersichtslageplan o. M.
Gemeinde Falkenberg
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschl. Verfahren gem. § 13 b BauGB
Gemeinde Falkenberg, den ... Anna Nagl, 1. Bürgermeisterin
Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Platte des Vermessungswesens, Stand 2018
Verfahrensvermerke
1. Aufhebungsbeschluss (32 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Falkenberg hat bei der Sitzung vom 14.05.2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.05.2018 ertullich bekannt gemacht.
2. Beteiligungs- und Auslegungsbuchst.
Der Gemeinderat von Falkenberg hat mit Beschluss vom 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 ertrliche in der Zeit vom 28.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 mit Bekanntmachung vom 20.12.2018.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 beteiligt.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 12.12.2018 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Falkenberg hat mit Beschluss der Gemeinderat vom 26.02.2019 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Taufkirchen - Haselberg BA II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Fassung vom 26.02.2019 als Satzung beschlossen.
Nichtrechtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Doppelheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Umbenennung
Für die Planung behalten wir alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
ENTWURFSBEARBEITUNG: 12.12.2018
BESCHLUSSFASSUNG: 26.02.2019
ENTWURFSVERFASSER:
JOCHAM - KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Kapellen Strasse 15
84511 Jocham
Tel. +49 9032 20 141-0 Fax +49 9032 20 141-20
E-Mail: info@jocham-kellhuber.de Fax: +49 9032 20 141-20 Fax: +49 9032 20 141-20