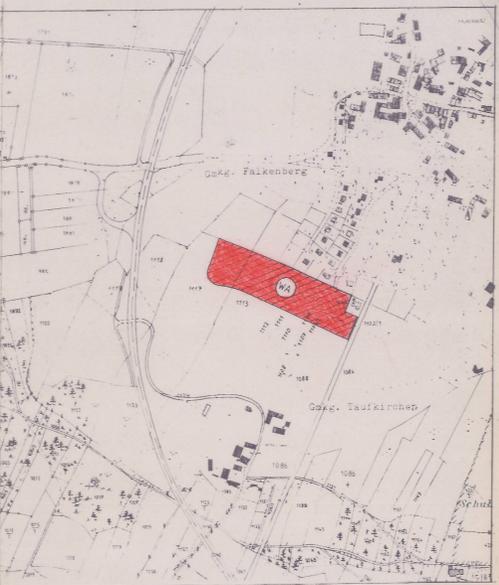


- A) FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich (§ 9 (1), 7 BauGB)  
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9, (1), 1 BauGB)  
 (NA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig  
 2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, (1), 1 BauGB)  
 3.1 In allgemeinen Wohngebieten:  
 3.1.1 II 2 Vollgeschosse (§§ 17, 18 BauNVO)  
 GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
 4.1 Grundstücksgröße (§ 9, (1), 3 BauGB)  
 Einzelhausgrundstück mindestens 550 m<sup>2</sup>  
 Doppelhausgrundstücke mindestens 350 m<sup>2</sup>  
 4.2 Bauweise (§ 9, (1), 2 BauGB)  
 o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, (1), 2 BauGB)  
 - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
 4.4 Füllschema der Nutzungsschablone
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|------------------------|
| GRZ       | GFZ                    |
| Bauweise  | Dachform               |
5. Bauliche Gestaltung (Art. 91 (3) BayMO)  
 5.1 Gebäude  
 5.1.1 Dachform: zulässig: Satteldach, einheitliche Dachneigung 27 - 35 Grad gleichseitig geneigt  
 ← → Firstrichtung, zwingend festgelegt
- 5.1.2 Dachdeckung: rote Dachziegel  
 5.1.3 Dachüberstand: an der Traufseite max. 1,0 m an Ortsgang: max. 1,2 m  
 5.1.4 Traufhöhe im NA: bei 2 Vollgeschossen talseitig max. 6,00 m bei 1 + D talseitig max. 4,60 m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche  
 5.1.5 Kniestock: nur zulässig bei Bebauung I + D, zulässige Höhe 1,55 m, gemessen von OK Rohdecke über EG bis OK Sparren im Schnitt mit der Außenkante der Umfassungswand
- 
- 5.1.6 Dachgaube: Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig, Einzelbreite der Gaube max. 2,5m, Gesamtsumme der Einzelgaubenlänge max 1/2 der Dachlänge  
 5.1.7 Dachauschnitt: ist unzulässig  
 5.1.8 Sockelhöhe: Die Höhe der Oberkante des Fußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen
- 5.1.9 Schema Gebäude-typ II:  
 Gebäude mit 2 Vollgeschossen  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25° bis 35°  
 Kniestock: unzulässig  
 Traufüberstand: max. 1,0 m  
 Wandhöhe: max. 6,0 m  
 traufseitig: max. 0,3 m  
 Sockelhöhe: max. 0,3 m
- 
- 5.1.10 Schema Gebäude-typ I+D:  
 Gebäude mit 2 Vollgeschossen  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25° bis 35°  
 Kniestock: max. 1,55 m  
 Traufüberstand: max. 1,0 m  
 Wandhöhe: max. 4,7 m  
 traufseitig: max. 0,3 m  
 Sockelhöhe: max. 0,3 m
- 
- 5.1.11 Außenwände und Mauervor-: glatter, feinkörniger Putz, Holzteile an der Außenfront sind in natürlichem Ton zu belassen, Holzteile der Fenster können auch weiß gestrichen sein, Sockel-Läden nicht vom Putz abgesetzt werden

- 5.1.12 Schallschutz: In den Wohnhäusern Bauparzelle Nr. 1, 2 und 3 sind die Ruheräume auf die zur Umgehungsstraße B 20 abgewandten Seite zu legen. Bei den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4 und 23 sind die der Umgehungsstraße B 20 zugewandten Häuserfront mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszurüsten.
- 5.1.13 Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis zu einer Auskragung von 1,4 m zulässig
- 5.1.14 Sonnenkollektor: Kollektoren müssen der Dachfläche angepaßt und integriert sein
- 5.1.15 Empfehlung: Fenster sind als Holzfenster mit Teilung bzw. Sprossen auszuführen. Türen und Tore sollten ebenfalls in Holz ausgeführt werden, die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.
- 5.2 Garagen und Nebengebäude  
 5.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, sonst siehe Ziffer 5.1.1  
 5.2.2 Dachdeckung: rote Dachziegel  
 5.2.3 Traufhöhe: an der Eingangsseite max 2,75 m  
 5.2.4 Außenwände: siehe Ziffer 5.1.6; Garagentore sind mit einem höchstens 0,12 m tiefen Anschlag auszuführen Metalltore sind mit nicht leuchtenden Farben zu streichen
- 5.2.5 Bei zusammengebauten Nebengebäuden (gemeinsamer Grenz-anbau) sind die Abmessungen, die Dachform und Dachneigung jeweils dem Nebengebäude anzugleichen, für das zuerst der Eingangsplan bei der Gemeindeverwaltung vorgelegt wurde.
- 5.2.6 Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig
- 5.3 Einfriedungen mit Zäunen  
 5.3.1 Die Einzäunung von Vorgärten ist unzulässig, straßen-seitige Einfriedung durch natürliche Hecken und Büsche  
 5.3.2 Art: Die restlichen Grundstücksflächen können mit Maschendrahtzäunen einschl. Heckenpflanzungen oder Holzzäunen gezaunt werden  
 5.3.3 Höhe: Einzäunung max. 1,0 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante
- 5.3.4 Ausführung: Holzzaun mit 2 - 3 liegenden Brettern; Oberflächenbehandlung, braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Zusatz, Zäunfelder von Pfosten durchlaufend, verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Profil, Heckenpflanzung mit bodenständigen Strauch- oder Blütensträuchern, einseitige Schnittkanten sind nicht zulässig
- 5.4 Stellplatzflächen  
 5.4.1 Die Garagenzufahrt muß mindestens 3,00 m tief sein  
 5.4.2 Nebenliegende Einfahrten sind nicht einzuzäunen und einheitlich zu gestalten  
 5.4.3 Die freie Zufahrt muß jederzeit gewährleistet sein
- 5.5 Oberflächenversiegelung  
 Sämtliche befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege, befahrbare Wege und Plätze) sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu gestalten, Asphaltdecken sind unzulässig
- 5.6 Energiesparmaßnahmen und Alternativen  
 Der Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung auf der südseitigen Dachfläche wird besonders empfohlen, alle übrigen Alternativen können angewendet werden.
6. Verkehrsflächen (§ 9, (1), 11 BauGB)  
 6.1 Straßenfahrbahnen  
 6.2 Gehsteige und Fußwege  
 6.3 Straßenbegrenzungslinie  
 6.4 Parkflächen  
 6.5 Belagswechsel in der Fahrbahn
7. Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9, (1), 4 und 22 BauGB)  
 7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt sein dürfen (§ 21a BauNVO)  
 7.2 Flächen für Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung (§ 21a BauNVO)

8. Grünflächen und Grünordnung (§ 9, (1), 15 und 16 BauGB)
- 8.1 Öffentliche Grünfläche  
 8.2 zu erhaltende Bäume  
 8.3 zu pflanzende, großkronige Laubbäume  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Tilia cordata Weibliche Schneeball  
 Sorbus intermedia Vogelbeere  
 Quercus robur Eiche  
 Ulmus carpinifolia Feldulme  
 Carpinus betulus Weibhuhn  
 Acer saccharinum Silberahorn  
 Acer compestre Feldahorn  
 Aesculus carnea Ropkastanie  
 Caprinus betulus Hainbuche
- 8.4 zu pflanzende, bodenständige Sträucher:  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Viburnum lantana Weiblicher Schneeball  
 Sorbus aucuparia Vogelbeere  
 Cornus sanguinea Hartliegel  
 Cornus mas Körnelkirsche  
 Symphoricarpos che. Schneebere  
 Rosa rugosa Buschrose niedrig  
 Rosa nitida Buschrose bodendeckend  
 Cotoneaster dammeri Nisipel  
 Hypericum calycinum Johanneskraut  
 Potentilla Fingerstrauch  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Holunder  
 Salweide
- 8.5 Vorgeschlagene Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen im öffentlichen und privaten Bereich aus den Pflanzlisten der Punkte 8.3 und 8.4
- 8.6 Die Oberfläche der unbebauten Flächen sind so gering wie möglich zu versiegeln, Geh- und Fahrflächen auf dem Grundstück nur auf das absolut notwendige Maß zu befestigen
- 8.7 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind
- 8.8 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich heimische, bodenständige, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.  
 Unzulässig sind:  
 alle Säulen und Hängeformen,  
 alle buntlaubigen und rotlaubigen Formen,  
 Scheinzypressenarten, Lebensbaum, Zedern, Blauflechten, Blautannen
- 8.9 Die Anlage und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen hat umweltgerecht zu erfolgen. Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Düngemitteln ist zu verzichten
- 8.10 Empfehlung: Auf den privaten Grünflächen sollte stets eine Möglichkeit zur Kompostierung organischer Abfälle vorgesehen werden
- B. HINWEISE  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücknummern  
 vorhandene Hauptgebäude  
 vorhandene Nebengebäude  
 Gebäudeschema  
 Höhenlinie  
 Maßzahl in Metern  
 Parzellenummern  
 vorhandene 20 kV Mittelspannungsfreileitung  
 Sicherheitszone zur Mittelspannungsfreileitung  
 vorhandenes 20 kV Erdkabel  
 geplantes 20 kV Erdkabel



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**  
**STETTNER FELD BAI**

GEMEINDE : FALKENBERG  
 LANDKREIS : ROTTAL/INN

Der Bebauungsplanauftrag vom 27.02.1991 wurde mit Begründung vom 27.02.1992 gemäß § 3 (4) BauGB in der Zeit vom 23.01.1992 bis 24.02.1992 in Rathaus Falkenberg, Sommerstraße 15, 8335 Falkenberg öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit seiner Übergabe wurden am 15.01.1992 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefestafeln und Bekanntmachung im Amtsblatt bekanntgemacht.

Falkenberg, den 20.02.1992  
*Franz W. Pichmeier*  
 Pichmeier, Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Falkenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.02.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 BayMO als Satzung beschlossen.

Falkenberg, den 09.03.1992  
*Franz W. Pichmeier*  
 Pichmeier, Erster Bürgermeister

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Pferkirchen, 01.06.92  
 I.A.  
*Grube*  
 Oberregierungsrat

Der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde unter Angabe der Dienststelle, bei der jederzeit der Plan während der Dienststunden ein gesehen werden kann, am 05.05.1992 gemäß § 12 BauGB durch Anschlag an der Gemeindefestafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Falkenberg, den 27.07.1992  
*W. Bachmeier*  
 1. Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO  
 MAX BACHMEIER  
 Simbach, den 27.02.1991  
 04. Dez. 1991  
 8394 Simbach bei Landau  
 Tel.: 09954/1358 Fax : 09954/840  
*W. Bachmeier*  
 Unterschrift