BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Baurecht

0.1.1 offen (O)

0.2 Mindestmaße

0.2.1 Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken: 625 m²

0.3 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1, 2.2 (§ 9 (1) 2 BBauG). Der First ist zählt auszubilden. Befreiungen sind gemäß § 31 BBauG in begründeten Fällen zulässig.

FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BAYBO
[ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN]

0.4 Dachneigungen

Baugrundkanonte und Begrenzungsmauern dürfen höchstens 20 cm über das natürlich der Grundstücke angrenzende Gelände hinausragen. Die Höhe wird gemessen an der öffentlichen Straßen und Wege ist auf max. 1,00 m beschränkt, für der rückwärtigen Grenzen auf max. 1,30 m.
Die Stützmauern zu Straßen und Wegen hin sind locker zu hinterpflanzen u.ä. mit Strauchreihen gemäß Punkt 9.7. Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze dicht umpflanzen u.ä. mit Sträuchern und Bäumarten gemäß Punkt 9.7, 9.3. Pflaster für Höfen und Wege sind in versetzten oder weiß gestrichenen Rasenfugen oder glatten Asphaltbeton mit weißen Asphalt ausmuffenen.

0.4.1 Straßenseitige Begrenzung

Stützmauern, die an Straßen und öffentlichen Flächen angrenzen, sind als natursteine auszuführen, Oberflächenbearbeitung mit braunen Schlagmustern/ausnahmsweise ohne Rechenden Farbanstrich, Sandfelder und Rauputzen durchlaufend, Sauberkeitsfugen, ist an Einfahrten als Raumbetonen.

0.4.2 Einfriedung der rückwärtigen Grenzen

Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun, Drahtzaun mit Rankstaffelfberung oder Flechtzaun zulässig, mindestgrenzen in Stahlrohr oder T-Eisenkonstruktion.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäude anzupassen. Traufen-Mindesthöhen einheitlich nicht über 2,75 m.

0.5.2 Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.3 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

0.5.4 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche soll ein Abstand von mindestens 5,0 m, der der Straße hin nicht abgegrenzt werden darf, freigehalten werden.

0.6 Gebäude

Fassadenverkleidung und Material: Die Gebäude sind als Massivbau- oder Holzbauweisen auszuführen, Holzverkleidungen, Fensterbrüstungen und Fensterleisten sind verboten. Die Fenster sollen hochformatig sein.
Für die Sockelzonen sind nur rohe Putzstrukturen zulässig. Sockelfarben in hellen Farben, Anstrichen weiß.

Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot

Dachaufbauten und Dachabschnitte: sind unzulässig

Bewegliche Anfallbehälter und Müllbehälter: Sämtliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf von Straßen und nächsten Flächen des Grundstückes oder Wege abgewandten Seiten anzuordnen. Der Sockelsockel ist in Höhe der Baulinien zu errichten.

Antennen: Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne besteht.

Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind der Dachneigung anzupassen und in die Dachfläche zu integrieren.

0.6.1 Gebäude mit einem Vollgeschoß I

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 24° - 30°
Kniestocks: zulässig, Kniestockhöhe von OK Endgeschoßdecke bis OK Dachhaut höchstens max. 0,75 m. Bei Kniestockausbildung sind die Fassadenflächen, der Giebel und das Kniestockes traufseitig mit Holzverschalung auszubilden.
Traufe: 0,30 m - 0,60 m
Traufenmaßbilder: talseitig max. 3,75 m ab natürlicher Geländeoberkante
Ortgang: 50 - 100 cm

0.6.2 Gebäude mit zwei Vollgeschossen II

Es sind je nach Geländeneigung und Geländeoberflächenform zulässig:

1. Vollgeschoß und Obergeschoß II + I

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25 - 30°
Kniestocks: unzulässig, konstruktiv max. 0,20 m
Traufe: 50 - 80 cm
Traufenmaßbilder: talseitig max. 6,20 m ab natürlicher Geländeoberkante
Ortgang: 50 - 100 cm

2. Erdgeschoß und Untergeschoß II + U

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25 - 30°
Kniestocks: unzulässig, konstruktiv max. 0,20 m
Traufe: 50 - 80 cm
Traufenmaßbilder: talseitig max. 6,20 m ab natürlicher Geländeoberkante
Ortgang: 50 - 100 cm

0.7 Garagen

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf nur, der breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt auf den Grundstück darf max. 5,0 m betragen, die Ausbildung der Fahrtrinnen der Garagenzufahrten ist alternativ mit

a) Betonfertigteilen
b) Betonverbundpflaster
c) Natursteinpflaster
d) Trockenbahnen/Rasenfugensteine, Rasthin

zu erstellen.

Werden die Garagenvorplätze als Autoausgleichfläche benutzt, ist der Einbau von Rasenfugensteinen max. (DI 1999 Blatt 2 Rasenpflaster vorgeschrieben (gilt für Alternative b + d).

0.8 Stützmauern

Geländeböschungen oder stattlich bedingte Stützmauern sind in Natursteinen, rauher Trockenmauerung (Beton) oder Stützbauwerk, weißgeschlämmt, zu erstellen. Die Gesamthöhe darf max. 4,00 m und die Gesamtlänge mit aufgesetzten Rasen 7,00 m nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTLEGUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird in Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der BPU 20 als Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1 Kennzeichnung: W — gemäß § 1, Absatz 1, Nr. 1 BauNVO

1.2 WA — gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen des Festsetzungen von § 4 BauNVO sind jedoch nicht zulässig: § 4 Absatz 3 Nr. 4/5/6

2. Maß der baulichen Nutzung

soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen zwingendere Werte ergeben, gelten folgende Höchstwerte (§ 9, Absatz 1, Nr. 1 BBauG und § 16 § 17 BauNVO)

2.1 GRZ 0,3 als Vollgeschoß als Höchstgrenze
GFZ 0,4

2.2 GRZ 0,3 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
GFZ 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 16.22.23 BauNVO)

3.1 O offene Bebauungsweise

3.2 Baugrenze

3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

4.1 a = 15 Straßenbegrenzungslinien mit Angabe der b = 6,5 Straßenbreite

4.2 a = 2,0 Öffentliche Fußwege mit Angabe der Straßenbreite

4.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.4 a = 7,50 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkel-b = 3,50 länge in freien Bereichen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Stapelung und sonstige Sichtbehinderung von mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Fahrbahnflächen unzulässig

5. Führung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen - Leitungen

5.1 a = 8,0 Hochspannungsleitung mit Sicherheitszone (best. 2) KV Freileitung der (RWE)

5.2 Erdkabel der (RWE)

5.3 Bestehende/geplante Wasserversorgungsanlagen

5.4 Bestehende/geplante Abwasserbeseitigungsanlagen

6. Örtliche Festsetzungen zur Erhaltung als Bestandteil des Bebauungsplanes

6.1 Bepflanzungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem Gegenstand der Genehmigung. Planzeichen in Verbindung mit Grünordnungsplan sind als Festsetzungen verstanden sich auf der Grundlage des BBauG § 1 (6), § 9 (1), (2) sowie § 10; der BayBO Art. 5, 8a, 8, 78, 107; des Bay Nat. Schu Art. 3 (3a). Ein Differenzierungsgrad eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den übergeordneten Gesetzen ab.

6.2 Allgemeine

Die in Plan dargestellten Bau- und Allgemeinanlagen sowie öffentlichen Grünflächen haben städtebaulich, ökologisch, gestalterisch und funktionale Funktionen. Die angepflanzten Gehölzarten und Strauchreihen sind zugleich heimische Arten, d.h., die entsprechen den Standortbedingungen dieses Naturraumes. Mit der Bauleitplanung der Fuhwese soll eine einheitliche, ordnende und zusammenschwende Durchführung und Eingrünung des Bebauungsgebietes erreicht werden. In Abstimmung hierzu verstehen sich die textlichen Festsetzungen. Für die privaten Vorgartenbereiche.

7. Schutz des Mutterbodens

Während der Baudichtigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit bei der Bodenbearbeitung der Pflanz- und Verkehrsflächen verwendet werden kann. Die Lagerflächen sind mit einer Lagerbodenmischung zu bedrücken der Lagerung verboten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 39 BBauG.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Pflanzliste (Punkt 9.1; 9.3) mit Pflanzarten (Punkt 10.1; 10.3) zu 30,-/1 anzulegen und zu gestalten. Bei Verwendung von Laubhölzern, nichts in Punkt 9.1; 9.3 genannten Pflanzenmaterial ist die Liste der örtlichen Pflanzen von Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1979 (Nr. 5612-6/Sb - 21 422) zu beachten.

8.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zur freien Landschaft hin auf mind. 2/3 der Grundlage mit Gehölzen und Strauchern gemäß Punkt 9.1, 9.3 auf einer Breite von mind. 1,50 m dicht anzupflanzen.

8.3 Vorgärten

Das Aussehen der straßenzugewandten Gärten ist mitbestimmend für das gesamte Ortsbild. Gemäß Art. 8a der BO sind diese Flächen ortsmäßig anzulegen und zu unterhalten. Hinweise auf empfohlene Pflanzarten unter Punkt 9.1/9.3.

9. Pflanzliste

9.1 Gehölzarten für öffentliche und private Grünflächen

Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9.2 In Ergänzung bzw. Alternativ zu den genannten Bäumarten können in privaten Bereich Obstgehölze (Hochstamm) gepflanzt werden.

Pflanzgrößen: 150/180 cm, bzw. 8/10 3/5Q

9.3 Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rubus idäus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzgrößen 2 x verpflanzt 150/175 on aus weiten Stand.

9.4 Negativliste von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Schwerpunktgebietes

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea omorika	Blaufichte
Thuja occidentalis	Thuje

Sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze wie z. B.

Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica pendula	Trauerbuche

10. Festsetzungen durch Planzeichen

10.1 Öffentliche Grünfläche
Bepflanzung entsprechend Punkt 9.1 und 9.3 der textl. Festsetzungen

10.2 Private Grünflächen in Pflanzgebot gemäß Punkt 9.1 bis 9.3 der textlichen Festsetzungen

10.3 Baumpflanzung
Bepflanzung entsprechend Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen

10.4 Strauchpflanzung in Form von Bepflanzung entsprechend Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen

10.5 Kinderspielplatz

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Flächen für private Stallgebäude, die zur Straße hin nicht abgedeckt werden dürfen.

11.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Fahrtrichtung und Stellplatz der zur Straße hin nicht abgedeckt werden darf.

11.3 Grenze des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

11.4 geplante Erweiterung

12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

12.1 Sonstige Fuß- und Erschließungswege

12.2 Teilung der Grundstücke in Nähe einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

12.3 Parzellen-Zuwerterung

13. Kartenzeichen der Bayrischen Flurkarten

13.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

13.2 bestehendes Wohngebäude

13.3 bestehendes Nebengebäude

13.4 Böschung

13.5 abgerundeter Rain

13.6 Höhenlinien

13.7 Flurstücksnummern

13.8 Freileitungsmast

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF
M. 1:1000

AN DER PAN 20

GEMEINDE: FALKENBERG
LANDKREIS: ROTTAL-INN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 und § 3 Abs. 1 BBauG vom 20.09.1980 bis 20.10.1980 im Rathaus/Bauamt öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.09.1980 ortsüblich durch Anschlag und Aushangkasten bekanntgemacht.

Falkenberg, den 20.10.1980
J. Schuster
Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 20.09.1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Falkenberg, den 20.10.1980
J. Schuster
Bürgermeister

Das Landratsamt Rottal-Inn hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 20.10.1980 Nr. 610-4/1 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Pfarrkirchen, 20.10.1980
Landratsamt Rottal-Inn
i.A.

Der ortsübliche Bekanntmachung wurde mit Schreiben vom 20.10.1980 bis 20.10.1980 durch Anschlag und Aushangkasten bekanntgemacht.

Die Genehmigung und die Bekanntmachung sind am 20.10.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Falkenberg, den 20.10.1980
J. Schuster
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
ENTWURF

AN DER PAN 20

GEMEINDE: **FALKENBERG**
LANDKREIS: **ROTTAL-INN**
REG. BEZIRK: **NIEDERBAYERN**

2. ÄND.			
1. ÄND.			
BAUSTUFE	GDE. FALKENBERG		PLAN-NR.
BAUVORHABEN	AN DER PAN 20		BEILAGE
MASSTAB 1:1000	BEBAUUNGSPLAN		

	NOV.	APRIL 80	GLU
	DEZ.	APRIL 80	WEINBECK
	JAN.	APRIL 80	GLU

ENTWURFSBEARBEITUNG: 10.09.1980

ING.-BÜRO DIPL.-ING. COPLAN GMBH **P. KESSLER**
8300 LANDSHUT, KARLSTRASSE 21 · TELEFON (0871) 41 10
8330 EGGENFELDEN, SCHELLENBRUCKSTR. TEL. (08721) 5070