PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „AN DER PAN 20." Gemeinde FALKENBERG als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 2.4.0 Stellplätze).
Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser ausgeschlossen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:	als Höchstmaß zulässige Nutzung:
E+1	2 Vollgeschosse
E+D	2 Vollgeschosse
E+U	2 Vollgeschosse

1.2.0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BBauG

1.3.1 MINDESTGRÖSSE — Bei allen geplanten Grundstücken: 660 m^2

1.3.2 FIRSTRICHTUNG — Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich (§ 9 (1) BBauG)

1.3.3 BAUWEISE — offen; Einzelhausbebauung

1.4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§22 und 23 BauNVO)

1.4.1 o — offene Bauweise

1.4.2 — Baugrenze für Wohngebäude

— **Baugrenze für Garagen (nach Planzeichenverordnung)**

1.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

1.5.1 (1.5 / 5.0) — Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und öffentlichem Straßenbegleitstreifen (Schotterrasen auf Kiesbefestigung)

1.5.2 (2.0) — Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite

1.5.3 (4.5) — für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite

1.5.4 — Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 a,b bzw. c Wege und Plätze)

1.5.5 (70.0 / 15.0) — Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung, oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

1.5.6 — Verkehrsflächenbegrenzungslinie

1.5.7 — Öffentliche Grünfläche

1.5.8 — Kinderspielplatz

1.6.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, SOWIE LEITUNGEN

1.6.1 (8.00 / 8.00) — **20 kV Freileitung mit Angabe des Sicherheitsbereiches** (Abbau geplant)

1.7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.7.1 ST — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

1.7.2 ST Ga — Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung

1.7.3 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG
(Art. 91 BayBO)

2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Dächer: Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.
Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.
Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überlugter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig; die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht möglich.

Kamine: Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

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

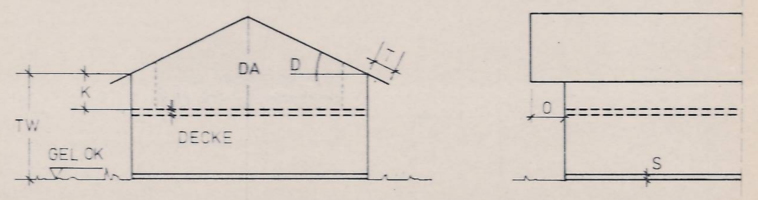
Dachgauben: **Nur bei Gebäuden mit E + D zulässig als Satteldachgauben oder sogenannte Dreiecksgauben, max. 2 Stück je Gebäude mit einer Fensterfläche von je 1,20 m^2 a. d. Vorderfront und bei einer Dachneigung von ≥ 32°.**

> Empfehlungen: Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,5 : 1,0 sein.
> Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz.
> Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.
> Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

Dachflächenfenster: **Diese sind harmonisch in die Dachfläche einzufügen, max. 2 Stück je Dachfläche mit einer Größe von je max. 1.00 m^2.**

2.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Schema mit Darstellung der Meßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:

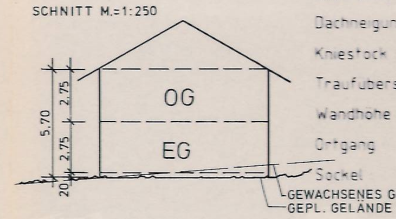


D = DACHNEIGUNG
K = KNIESTOCK
O = ORTGANG
T = TRAUFÜBERSTAND
TW = WANDHÖHE TRAUFSEITIG
S = SOCKEL
DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≥ 2,00 m)

Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

2.2.1 E+1

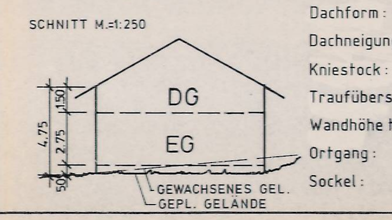
SCHNITT M.=1:250



Gebäude mit	Erdgeschoß und 1.Obergeschoß
Dachform	Satteldach
Dachneigung	28° - 35°
Kniestock	über 1.OG nicht zulässig
Traufüberstand	max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig	max. 5,70 m ab gewachsener GeländeOK talseitig
Ortgang	max. 1,10 m
Sockel	max. 0,20 m; ohne Absatz

2.2.2 E+D

SCHNITT M.=1:250

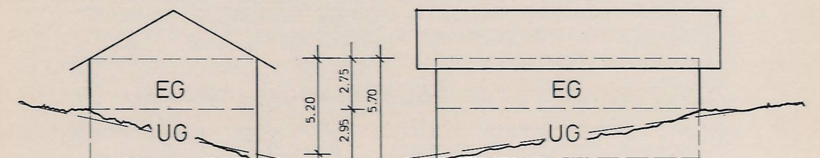


Gebäude mit	Erdgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28° - 35°
Kniestock:	max. 1,50 m
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig:	max. 4,75 m ab gewachsener Gelände OK talseitig
Ortgang:	max. 1,10 m
Sockel:	max. 0,50 m; ohne Absatz

2.2.3 E+U

Gebäude mit	Erdgeschoß und Untergeschoß
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28° - 35°
Kniestock:	über EG unzulässig
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig:	max. 5,20 m ab gewachsener Gelände OK talseitig
Ortgang:	max. 1,10 m
Sockel:	max. 0,20 m; ohne Absatz

SCHNITTE M.=1:250



2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden. Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

Wandhöhe traufseitig: Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m.
Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.
Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

2.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.
Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 1.7.1 und 1.7.2 sonstige Festsetzungen).
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit:

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundener Decke (Riesel)
d) Einstreu-Mastex

> Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern.
> Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

2.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen, öffentliche Flächen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen.
Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ auszuführen mit:

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundener Decke (Riesel)
d) Einstreu-Mastex

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.0 EINFRIEDUNGEN

(durchgezogene Linie) — Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

(gestrichelte Linie) — Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

3.2.0 STÜTZMAUERN

Geländebedingte Stützmauern sind nicht zulässig. Zaunfundamente siehe Punkt 3.1.0.

> Empfehlung: Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Strassenraum nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsplatzbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

3.3.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3.3.1 BEPFLANZUNG, EINGRÜNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.2.2 a) und 3.2.2 b) anzulegen und zu unterhalten.
Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten; je Grundstück sind je 250 m^2 Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 3.2.2 a) zu pflanzen, mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück.

— private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung

> Empfehlung: Pflanzvorschläge:
> Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3.2.2 a) Bäume)
> Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.2.2 b) Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

3.3.2 PFLANZLISTEN

a) Bäume: Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpin us betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden.
In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

b) Sträucher: Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen:

Rosa canina	Hundsrose bodendeckend
Rosa rugosa	Buschrose bodendeckend
Rosa nitida	Buschrose niedrig
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Coryllus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambuchus nigra	Holunder
Potentilla i. Arten	Fingerstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus carrierii	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

Die Sträucher sollen in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.

3.4.0 SCHALLSCHUTZ

Falls die für Wohngebiete zulässigen Lärmpegelwerte durch die B 20 neu wesentlich überschritten werden, soll durch die Gemeinde ein Schallschutzwall errichtet werden.

> Empfehlung: Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auf den Parzellen 1 - 5.
> Ausführung der Schlafzimmerfenster in der Schallschutzklasse 2 nach VDI - Richtlinie 2719.

HINWEISE

4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4.1.1 — Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.1.2 — bestehendes Wohngebäude
4.1.3 — bestehendes Nebengebäude
4.1.4 — Böschung mit Ober- und Unterkante
4.1.5 — abgemarkter Weg
4.1.6 88, 85/11, 87/29 — Flurstücksnummern
4.1.7 — Freileitungsmast
4.1.8 482 / 483 — Höhenschichtlinien

4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

Gestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie im Einklang mit § 12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

(gestrichelte Linie) — Grundstücksgrenzen, im Rahme einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.

3 — Parzellen - Nummerierung

— Geplanter Schallschutzwall

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 (2) und §9 (8) BauGB vom 10.12.1987 bis 11.01.1988 in Falkenberg öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.12.1987 ortsüblich durch Aushang an der Gemeindetafel bekanntgemacht.

BAYERN GEMEINDE FALKENBERG

Falkenberg, den 05. Jan. 1988
1. Bürgermeister F. Pichlmeier

Die Gemeinde Falkenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.07.1988 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

BAYERN GEMEINDE FALKENBERG

Falkenberg, den 12. Jan. 1989
1. Bürgermeister F. Pichlmeier

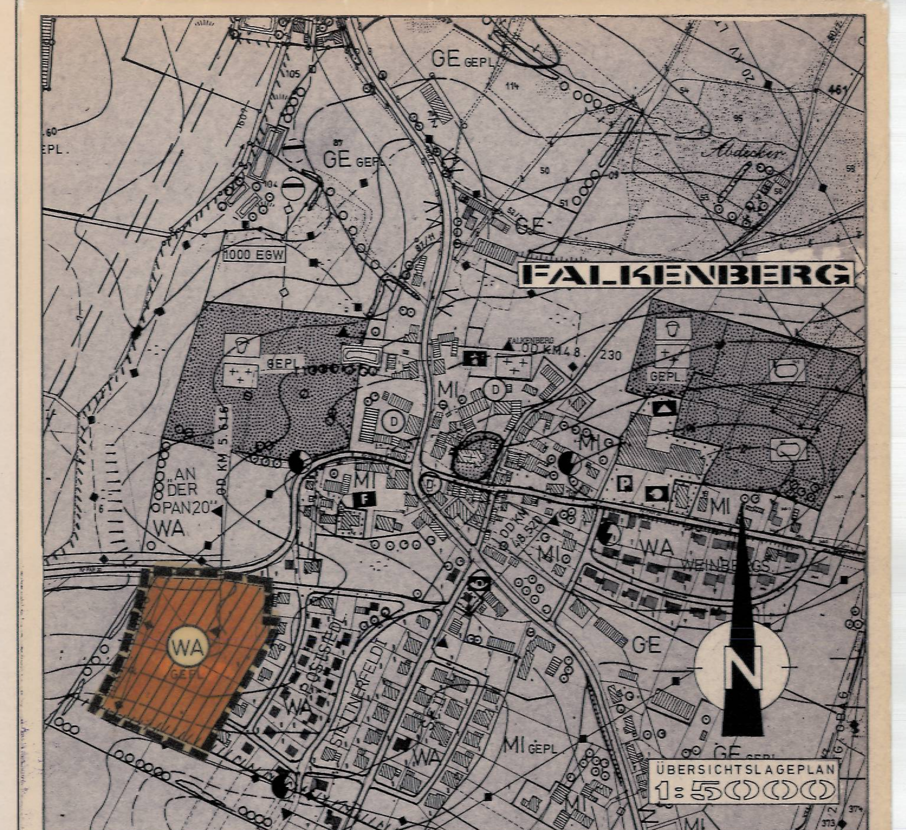
Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Pfarrkirchen, den 03.04.1989
i. A. Hafner, Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 27.04.1989 in Falkenberg gemäß §12 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18.04.1989 ortsüblich an Anschlagtafeln und Kreisamtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach §12 BauGB rechtsverbindlich.
Auf die Vorschriften des §44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung."

Falkenberg, den 16.05.1989
1. Bürgermeister F. Pichlmeier



BEBAUUNGSPLAN — GENEHMIGUNGSFASSUNG

„AN DER PAN 20"
-II. BA-

Originalfassung

GEMEINDE: FALKENBERG
LANDKREIS: ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GRÜNPLANUNG:				BEILAGE: BEGRÜNDUNG		
MASSTAB:	3. ÄND.			entw.	APRIL 87	SCHOSKE
	2. ÄND.	19.05.88	Festsetzungen 2.1.0 / 1.4.0	gez.	APRIL 87	PESCHL
1:1000	1. ÄND.	12.11.87	SCHALLSCHUTZWALL	gepr.	APRIL 87	SCHOSKE

ING.-BÜRO DIPL.-ING. P. KESSLER
COPLAN GMBH
8330 EGGENFELDEN, RATHAUSPLATZ 6, TELEFON (0 87 21) 705-43
8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR. 21, TELEFON (0 85 41) 61 50

EGGENFELDEN, DEN 05.07.1988