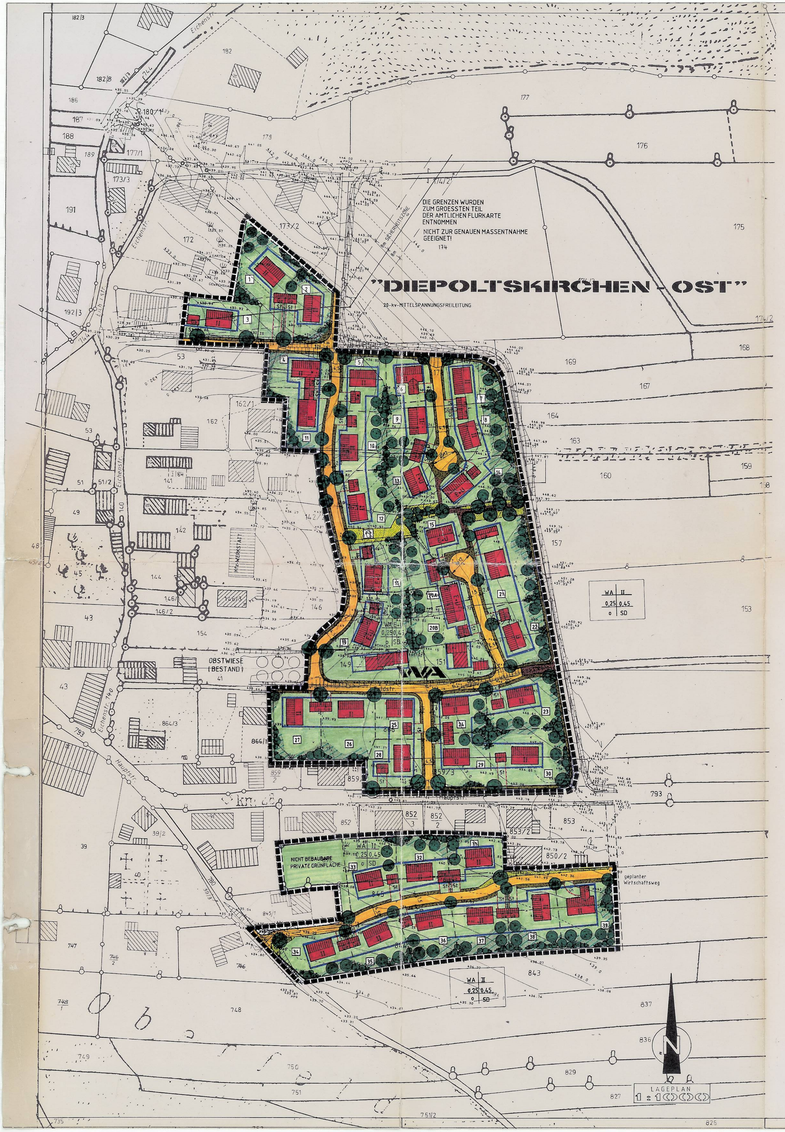


1) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "SIEDLUNG DIEPOLTSKIRCHEN - OST"

Gemeinde: Falkenberg

als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit vorgeschlagener Firstrichtung als:	als Höchstmaß zulässige Nutzung:
	2 Vollgeschosse
	2 Vollgeschosse
bzw. E + D	
Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:	
(bei den Parzellen 14, 16, 19, 20)	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 BauGB

1.3.1 MINDESTGRÖSSE — Bei allen geplanten Grundstücken 600 m²

1.3.2 FIRSTRICHTUNG — Parallel oder senkrecht zur Höhlestrich des Zeichens unter Nr. 1.1.0
Bei den Parzellen 14, 16, 19, und 20wird die Firstrichtung wegen der Hangneigung festgesetzt.

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

1.4.1 o — offene Bauweise bzw. Doppelhausbebauung

1.4.2 ——— — Baugrenze

1.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

1.5.1 — Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Straßenbegleitstreifen

1.5.2 — Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite

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

1.5.4 — Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 Wege und Plätze)

1.5.5 — 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

1.7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.7.2 — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

1.7.3 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

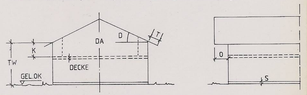
2) FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG
(Art. 91 BayBO)

2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Dächer	Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelangseite bis zu 3,50m Breite zulässig. Dachabdeckung Pfannendeckung, naturrot
Fassadengliederung und Material:	Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überlagter 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 Verkleidung außer Holz.
Balkone	Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht möglich. Balkone selbst sind nur in Holzkonstruktion zulässig. Stahlbeton- und Stahlträgerkragplatten sind zulässig, diese sind mit Holz zu verkleiden.
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	zulässig als Satteldach - oder Dreiecksgaube, max. 2 Stück je Gebäude mit einer Fensterfläche von je 1,50 qm an der Vorderfront und bei einer Dachneigung von 3:32.°
Dachflächenfenster:	Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 qm Fensterfläche sind zulässig.
Bauberatung Hinweise:	Es wird den Bauherren empfohlen, vor Fertigstellung der Bauentwurfsplanung sich über die Gemeinde mit dem Planer wegen einer Bauberatung in Verbindung zu setzen. Dies gilt insbesondere für geplante Abweichungen von den Planvorschläge.
Hinweise:	Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mind. 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 den Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

2.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Schema mit Darstellung der Maßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:



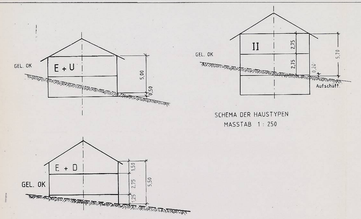
D = DACHNEIGUNG
K = KNIESTOCK = **OK-FUSSBODEN BIS UK-DACHHAUT**
O = ORTGANG
T = TRAUFÜBERSTAND
TW = WANDHÖHE TRAUFSEITIG = Wandhöhe vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der **Wand mit der OK Dachhaut**
S = SOCKEL
DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≥ 2,00m)

Zulässig sind entsprechend im Bebauungsplan folgende Gebäudetypen:

2.2.1 Gebäude mit Erdgeschoß und Untergeschoß (UG Vollgesch. mögl. / E + U)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 32°, Abweichungen ± 4° zulässig
Kniestock: über EG nicht zulässig
Traufüberstand: max. 0,80 m
Wandhöhe traufseitig: max. 5,50 m ab gewachsenem Gelände talseits
Ortgang: max. 0,80 m
Sockel: nicht zulässig

2.2.2 Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (Vollgeschoß möglich) II
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 32°, Abweichungen ± 4° möglich
Kniestock: über 1.OG nicht zulässig
Traufüberstand: max. 0,80 m
Wandhöhe traufseitig: 5,70 m ab gewachsenem Gelände
Ortgang: max. 0,80 m
Sockel: max. 0,20 m; ohne Absatz Material

2.2.3 Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (E + D)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 32°, Abweichungen ± 4° möglich
Kniestock: über EG max. 1,50 m zulässig
Traufüberstand: max. 0,80 m
Wandhöhe traufseitig: max. 5,50 m ab gewachsenem Gelände
Ortgang: max. 0,80 m
Sockel: max. 1,25 m; ohne Absatz Material



SCHEMA DER HAUSTYPEN
MASSTAB 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 2,50m.
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.

Die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

2.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00m 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) wassergebundene Decke oder Riesel
d) Schotterrasen
e) Rasenpflaster
Asphaltdecken sind nicht zulässig.

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) wassergebundene Decke oder Riesel, d) Rasenpflaster, e) Platten mit Pflaster, f) Schotterrasen.
Asphaltdecken sind nicht zulässig.

3) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.0 EINFRIEDUNGEN

——— Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00m 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 braunen Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

- - - - - - - - Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00m hoch, jedoch beidseitig hintergrünt.

Stützmauern: **Stützmauern sind zugelassen als Mauer in gestocktem Beton oder Naturstein. Die Höhe über dem natürlichen Gelände ist auf maximal 1,00m beschränkt. Die Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein).**

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

4) GRÜNORDNUNG

4.1.0 BEPFLANZUNG, ENGRÜNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.2.0 a) und 4.2.0 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 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 4.2.0 a) zu pflanzen, mindestens jedoch 2 Großbäume je Grundstück.

4.2.0 PFLANZLISTEN

a) Bäume — Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich
Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Rot – Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	**Weiß – Dorn**
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Populus alba	Grau – Pappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Quercus robur	Stiel – Eiche
Salix alba	Silber – Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter – Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume als Hoch- bzw. Halbstamm
Zierapfel und Zierkirschen in Sorten

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 — Deckstrauch als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.
Für Bäume und Streuobbwiesen, Verkehrsbegleitgrün sowie Hofunpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen:
(Pflanzgrößen **60 - 100 cm bzw. 100 - 150 cm**)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix caprea	Sal – Weide
Salix cinerea	Grau – Weide
Salix purpurea	Purpur – Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ausgeschlossen sind Thujen - und Fichtenhecken.

5) HINWEISE UND PLANZEICHEN

Gestaltung:	Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in 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 Abfalbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Bauengabe zu erbringen.
— — — — — —	Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
3	Parzellen - Nummerierung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... Ortsüblich durch ..... bekanntgemacht.

..... den .....

Bürgermeister

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

..... den .....

Bürgermeister

Das Landratsamt ..... hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... Nr. ..... gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

..... den .....

i. A.

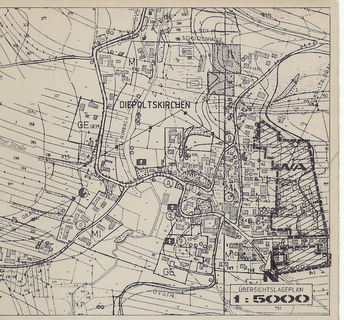
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... gemäß § 6, 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 der Bekanntmachung.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den .....

Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN - GENEHMIGUNGSFASSUNG -

"DIEPOLTSKIRCHEN-OST"

GEMEINDE: FALKENBERG
LANDKREIS: ROTTAL - INN
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

GRUNPLANUNG:			BEILAGE	BEGRÜNDUNG
MASSTAB:	3. ÄND.		entw.	JUL'91 SCHLÜGER
1:5000	2. ÄND.		gez.	JUL'91 SCHLÜGER
	1. ÄND.		gepr.	JUL'91 SCHOSKE

ING.-BÜRO DIPL.-ING. COPLAN GMBH **P. KESSLER**
8330 EGGENFELDEN, RATHAUSPLATZ 26, TELEFON (0 87 21) 706 43
8308 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR. 21, TELEFON (0 85 41) 61 50

EGGENFELDEN, DEN. 13.04.1992