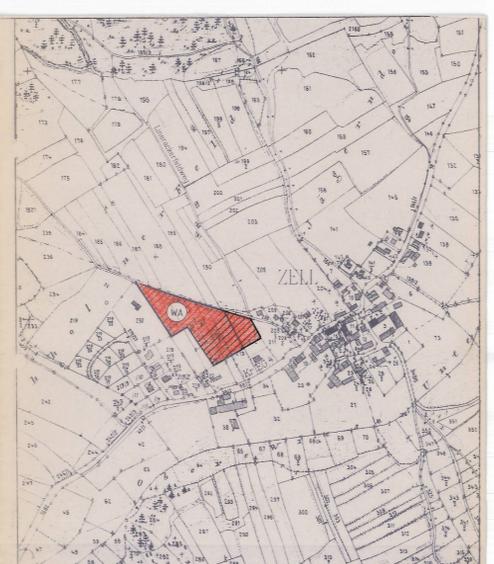


- A) FESTSETZUNGEN**
1. Geltungsbereich (§ 9 (1), 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9, (1), 1 BauGB)
 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, (1), 1 BauGB)
 3.1 In allgemeinen Wohngebieten
 II 2 Vollgeschosse (§ 87, 18 BauNVO) bei 2 Vollgeschossen max. talseitig 4,00 m bei 10 max. 4,40 m über der von der KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTZULEGENDEN GELÄNDE-OBERFLÄCHE
 GRZ +0,3 GRZ +0,6
 1 + D 2 Vollgeschosse (§ 87, 18 BauNVO) bei 2 Vollgeschossen max. talseitig 4,00 m bei 10 max. 4,40 m über der von der KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTZULEGENDEN GELÄNDE-OBERFLÄCHE
 GRZ +0,3 GRZ +0,6
- 3.2 Einzelhausgrundstück mindestens 600 m²
4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 Grundstücksgröße (§ 9, (1), 3 BauGB)
 Einzelhausgrundstück mindestens 600 m²
- 4.2 Füllschema der Nutzungsschalteln
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|------------------------|
| GRZ | GRZ |
| Bauweise | Bauweise |
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, (1), 2 BauGB)
 o Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4.5 Sichtdreieck (§ 9 (1), 10 BauGB)
 Die markierte Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten
- B) HAULICHE GESTALTUNG Art. 91 (3) BauNVO**
- 5.1 Gebäude
 5.1.1 Dachform: zulässig: Satteldach, einseitige Dachneigung 25 - 35 Grad gleichseitig geneigt
 5.1.2 Dachneigung: zulässig: Satteldach, einseitige Dachneigung 25 - 35 Grad gleichseitig geneigt
 5.1.3 Dachüberstand: an der Traufseite max. 1,0 m an der Giebelseite max. 1,2 m
 5.1.4 Traufhöhe im WA: 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 Gaube: Gauben sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig, Einzelbreite der Gaube max. 2,5m, Gesamtsumme der Einzelgaubenlänge max 1/2 der Dachlänge
 Gauben sind zulässig als Satteldach oder Dreiecksgaube
 ist unzulässig
 Legende Dachflächenenergie sind zulässig
 5.1.7 Sockelhöhe: Die Höhe der Oberkante des Fußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen
 5.1.8 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:
 Sockelhöhe: max. 0,3 m
 5.1.9 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:
 Sockelhöhe: max. 0,3 m
 5.1.10 Außenwände und Mauerwerk: glatter, feinkörniger Putz, Holzteile an der Außenfront sind in natürlichem Ton zu belassen, Holzteile der Fenster können auch weiß gestrichen sein, Sockel dürfen nicht vom Putz abgesetzt werden
- 5.1.12 Schallschutz: Bei den Partellen Nr.4,5 und 6 sind die der Schallenergie auf dem Grundstück, Fl.Nr. 218/1 zugewandten Häuserfront mit Schall-dämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszuführen
- 5.1.13 Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis zu einer Auskragung von 1,4 m zulässig
- 5.1.14 Sonnenkollektoren: 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: Garagen und Nebenanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig
- 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 Eingabepfad 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 für Kraftfahrzeuge angelegt sein
 5.3.2 Art: Die restlichen Grundstücksflächen, können mit Maschendrahtzäunen einschl. Heckenhinterpflanzungen oder Holzplanken gezäunt werden
 5.3.3 Höhe: Einzäunung max. 1,0 m über strassen- bzw. Gehsteigoberkante
- 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 Energieerparmaßnahmen und Alternativen
 Der Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung auf der südseitigen Dachfläche wird besonders empfohlen, alle übrigen Alternativenenergien können angewendet werden.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9, (1), 11 BauGB)**
- 6.1 Straßenfahrbahnenflächen (Oberfläche Asphalt)
- 6.2 Straßenfahrbahnenflächen (Oberfläche Betonsteinfestplaster)
- 6.3 Gehwege und Fußwege (Oberfläche Betonsteinfestplaster)
- 6.4 Parkflächen (Oberfläche Betonsteine)
- 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 (§ 21 a BauNVO)
- 7.3 Stützmauern sind erlaubt als Mauern in gestocktem Beton oder Naturstein. Die Höhe über dem natürlichen Gelände ist auf max. 120 m beschränkt. Die Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein)

- B. Grünflächen und Grünordnung (§ 9, (1), 15 und 25 BauGB)**
- 8.1 Öffentliche Grünflächen
- 8.2 zu pflanzende, großkronige Laubbäume
 Acer platanoides Spitzahorn
 Tilia cordata Winterlinde
 Sorbus intermedia Mehlspeere
 Quercus robur Eiche
 Ulmus carpinifolia Feldulme
 Carpinus betulus Weißbuche
 Acer saccharinum Silberahorn
 Acer compestre Feldahorn
 Aesculus carnea Robinie
 Caprinus betulus Haselbuche
- 8.3 zu pflanzende, bodenständige Sträucher:
 Corylus avellana Haselnuß
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Cornus mas Körnelkirsche
 Symphoricarpos che. Schneebusch
 Rosa rugosa Buschrose niedrig
 Rosa nitida Buschrose bodendeckend
 Cotoneaster dammeri Mispel
 Hypericum calycinum Johanneskraut
 Potentilla Fingerstrauch
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Holunder
 Salweide
- 8.4 Vorgeschlagene Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen im öffentlichen und privaten Bereich aus den Pflanzlisten der Punkte 8.1 und 8.2
- 8.5 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
- 8.6 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind
- 8.7 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich heimische, bodenständige, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 Unzulässig sind:
 alle Säulen- und Hängelbäume,
 alle buntlaubigen und rotlaubigen Formen,
 Schweitzypressenarten, Lebensbaum, Zedern, Blaulichten, Blautannen
- 8.8 Entlang der Hochholzer Straße ist auf den Parzellen 183,10,136 als Ortsrandbegrenzung und entlang der Fußwege auf den Parzellen 45,67 ein 2 m breiter Heckenstreifen zu pflanzen (Pflanzliste 83, a 15a, 1-reihig)
- 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
- Flurstücksnummern
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Gebäudeschemata
- Höhenlinie
- Maßzahl in Metern
- Parzellennummern

- ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000**
- BEBAUUNGSPLAN ZELL HOCHHOLZER FELD BAI M 1:1000 - Original -**
- GEMEINDE: FALKENBERG
 LANDKREIS: ROTTAL / INN
- Der Bebauungsplanentwurf vom 21.11.1991 wurde mit Begründung vom 21.11.1991 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.12.1991 bis 14.04.1992 im Rathaus in Falkenberg öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 04.12.1991 ortsbüchlich durch Anschlag an der Gemeindefest bekanntgemacht.
- Falkenberg, den 17.04.1992
 1. Bürgermeister
 Falkenberg, den 22. Feb. 1993
 1. Bürgermeister
- Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.
- Pfarrkirchen, 07.04.93
 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 14.04.1992 gem. § 12 BauGB durch Anschlag an der Gemeindefest ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.
- Falkenberg, den 16. Juni 1993
 1. Bürgermeister
 Erster Bürgermeister
- PLANUNGSBURO
 MAX BACHMEIER
 Schlenheweg 2
 8384 Simbach bei Landau
 Tel.: 09954/1338 Fax: 09954/840
- Simbach, den 21.11.1991
 04.02.92
 Unterschrift



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN ZELL HOCHHOLZER FELD BAI M 1:1000 - Original -

GEMEINDE: FALKENBERG
 LANDKREIS: ROTTAL / INN

Der Bebauungsplanentwurf vom 21.11.1991 wurde mit Begründung vom 21.11.1991 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.12.1991 bis 14.04.1992 im Rathaus in Falkenberg öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 04.12.1991 ortsbüchlich durch Anschlag an der Gemeindefest bekanntgemacht.

Falkenberg, den 17.04.1992
 1. Bürgermeister
 Falkenberg, den 22. Feb. 1993
 1. Bürgermeister

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

Pfarrkirchen, 07.04.93
 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 14.04.1992 gem. § 12 BauGB durch Anschlag an der Gemeindefest ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Falkenberg, den 16. Juni 1993
 1. Bürgermeister
 Erster Bürgermeister

PLANUNGSBURO
 MAX BACHMEIER
 Schlenheweg 2
 8384 Simbach bei Landau
 Tel.: 09954/1338 Fax: 09954/840

Simbach, den 21.11.1991
 04.02.92
 Unterschrift