



I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5/6 BauVO)
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauVO)
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- 1.4 Sondergebiet Kurhotel (§ 11 BauVO)
- 1.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gebäude mit eingetragener Geschözhöhe als Höchstgrenze gilt: Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,5
- 2.2 Erdgeschoss + 1. Obergeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- 2.3 Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + ausgebauter Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- 2.4 Erdgeschoss + 2. Obergeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
- 2.5 Erdgeschoss + 2. Obergeschoss + ausgebauter Dachgeschoss GRZ = 0,6 GFZ = 2,2 § 17 Abs. 1 + 10 BNVO
- 2.6 Erdgeschoss + 3. Obergeschoss + ausgebauter Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 1,1

3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen

- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2 Baugrenze (blau) § 23 Abs. 1 und 3 BauVO
- 3.3 Baulinie (rot) § 23 Abs. 1 und 2 BauVO
- 3.4 Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen (grün)
- 3.5 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- 3.6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 3.7 Öffentlicher Fußweg
- 3.8 Öffentliches straßenbegleitendes Grün
- 3.9 Öffentliche Grünflächen
- 3.10 Flächen für private Stellplätze vor Garagen die zur Straße nicht abgegrenzt werden dürfen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.11 Tiefgarage (Parkdeck) mit Zufahrt
- 3.12 zu erhaltende Gehölze
- 3.13 zu pflanzende Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grund: flächige Pflanzung jedoch mind. 3-reihig Pflanzabstand 1,0x1,2m
- 3.14 zu pflanzende Bäume und Sträucher auf Privatgrund: Standort nicht bindend: mind. 2-reihig Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m
- 3.15 zu pflanzende Bäume und Sträucher auf Privatgrund: Standort zwingend mind. 3-reihig, Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m
- 3.16 zu pflanzende Einzelbäume - öffentlich
- 3.17 zu pflanzende Einzelbäume - privat

4.0 Sonstige Festsetzungen

- 3.18 Flächen, mit Altlasten kontaminiert
- 3.19 Spielwiese
- 3.20 öffentliche Stellplätze
- 3.21 private Stellplätze
- 4.1 Firstrichtung
- 4.2 Garage, Traufhöhe 2,75 m
- 4.3 Garage mit Flachdach max. Wandhöhe 3,00 m
- 4.4 Doppelhäuser
- 4.5 Stützmauern
- 4.6 Sichtdreiecke: innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,00 m über OK Straße durch nichts behindert werden

4.7 Maßzahl

- 4.7 Maßzahl

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.1 Fläche für die eine besondere Gestaltungsplan erarbeitet
- 1.2 Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)
- 1.3 Flurstücksnummer
- 1.4 Parzellennummer
- 1.5 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.6 Höhenlinie UNN
- 1.7 geplante Telefonzelle
- 1.8 Bestand

III. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. (GE NB) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5/6 BauVO) Die zulässigen Emissionen eines Mischgebietes dürfen nicht überschritten werden (M) Mischgebiet (§ 6 BauVO)
- 1.2. (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- 1.3. (SO KH) Sondergebiet Kurhotel (§ 11 BauVO)

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. E + D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss Parzellen-Nr. 1 - 3 GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 ausgebaut. Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig Dachgauben: zulässig
- 2.2. I Erdgeschoss + 1. Obergeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 ab Decke über TG GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- 2.3. II + D Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 ausgebaut. Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig Dachgauben: zulässig
- 2.4. III Erdgeschoss + 2. Obergeschosse GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
- 2.5. III + D Erdgeschoss + 2. Obergeschosse + ausgebauter Dachgeschoss GRZ = 0,6 GFZ = 2,2 § 17 Abs. 1 + 10 BNVO ausgebaut. Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig IV + D Erdgeschoss + 3. Obergeschosse + ausgebauter Dachgeschoss GRZ = 0,4 GFZ = 1,1

3.0. Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise, aber bei Parzelle 2 Baukörperlängen bis max. 7,5 m zulässig
- 3.2 Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten
- 3.3 Stützmauern sind im WA-Bereich unzulässig

4.0. Firstrichtung

- 4.1. Firstrichtung wie unter 1. Ziff. 4.1. planliche Festsetzungen, parallel zur Längsachse des Gebäudes
- 4.2. Für die Parzellen 6 - 13 gegenüberstehende Pultdächer sind zulässig Einzelpultdächer sind unzulässig
- 4.3. Ausnahmen können unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gestattet werden, wenn dadurch eine wesentliche Verbesserung des Wohnraumes oder des Wohnumfeldes erreicht wird.

5.0. Baugestaltung

- 5.1. Einfriedungen 5.1.1,0 Parzellen 1 - 3 5.1.1,1 Straßenseitig: Holzlattenzaun: Gesamthöhe 1,0 m - 1,10 m über Straßen bzw. Gehsteig-oberkante Sockel max. 10 cm über Gelände 5.1.1,2 Gartenseitig: Einfriedungen max. 1,20 m als Zaune auszubilden, Sockel max. 10 cm über Gelände. Es wird empfohlen für die gartenseitigen Einfriedungen Punktfundamente zu verwenden. Maschenrautzäune sind zu hinterpflanzen 5.1.1,3 Gartentore: Gartentore vor Garageneinfahrten sind unzulässig. Vor den Garagentoren ist ein Stellplatz von mind. 5,0 m Tiefe ohne straßenseitige Einbauung vorzuziehen. Die Stellplätze sind im Material mit der Straßenlenkung abzustimmen und bedürfen des Einvernehmens der Gemeinde.
- 5.1.2,0 Parzellen 1 - 3 5.1.2,1 Straßenseitig: unzulässig 5.1.1,2 und 5.1.1,3 gelten sinngemäß 5.1.3,0 Parzelle 1 5.1.3,1 Straßenseitig: nach Norden und Westen unzulässig 5.1.1,2 und 5.1.1,3 gelten sinngemäß

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

5.1,4,0 Parzelle 2

- 5.1,4,1 Straßenseitig: nach Norden und Osten unzulässig 5.1.1,2. und 5.1.1,3 gelten sinngemäß
- 5.1,5,0 Parzelle 5 + 6 5.1,5,1 Straßenseitig: nach Süden und Osten unzulässig 5.1.1,2 und 5.1.1,3 gelten sinngemäß
- 5.1,6,0 Parzelle 3 Einfriedungen unzulässig
- 5.1,7,0 Parzelle 4 wie 5.1,1,0
- 5.1,8,0 Parzelle 22 wie 5.1,1,0
- 5.2. Garagen und Nebengebäude 5.2.1. Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind den Hauptgebäude anzupassen 5.2.2. Die Garagen bei den Parzellen 14 - 21 können als begehbbare Flachdächer ausgebildet werden, Wandhöhe max. 3,0 m 5.2.3 Der Garagenstandort an der straßenseitigen Flucht von Parzelle 10 - 21 ist zwingend vorgeschrieben
- 5.3. Gebäude 5.3.1. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.1. E + D Parzellen-Nr. 1 - 3 Dachform: Satteldach/Pultdach/Krüppelwalndach 32°-42° Dachdeckung: Ziegel, naturrot Dachgauben: zulässig Kniestock: 1,20 m Parzellen-Nr. 5 Dachform: Satteldach 30° Dachdeckung: Ziegel Dachgauben: zulässig Wandhöhe: max. 5,50 m Parzellen-Nr. 6 Dachform: Satteldach 20° Dachdeckung: Ziegel Dachgauben: unzulässig Wandhöhe: max. 4,20 m 5.3.2. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.2. II Parzellen-Nr. 1 Dachform: Satteldach (Nord-Süd 50° - Ost-West 45°) Dachdeckung: Ziegel, naturrot Dachgauben: zulässig Wandhöhe: 7,50 m Parzellen-Nr. 2 Dachform: Pultdach max. 30° Dachdeckung: Zinkblech, Ziegel naturrot Dachgauben: unzulässig Firsthöhe: 8,50 m 5.3.3. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.3. II + D Parzellen-Nr. 1 Dachform: Satteldach 50° Dachdeckung: Ziegel Dachgauben: zulässig Wandhöhe: 6,0 m Parzellen-Nr. 22 Dachform: Mansardendach Dachdeckung: Ziegel Dachgauben: zulässig Firsthöhe: 8,50 m 5.3.4. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.4. III Parzellen-Nr. 14 - 21 Dachform: Tonnendach Dachdeckung: Zinkblech Dachgauben: zulässig Wandhöhe: max. 11,0 m - Straßenseitig Erker und Vorsprünge über die Baulinie sind bis zu einer Bautiefe von 1,50 m zulässig, jedoch nicht breiter als die Hälfte des straßenseitigen Hauptgebäudes. Ein Abstand von mind. 3,0 m zur Gebäudekante einzuhalten. Balkone sind als vorgestellte Konstruktion bis zu einer Bautiefe von 3,0 m über die Baulinie zulässig, jedoch nicht breiter als die Hälfte des straßenseitigen Hauptgebäudes.
- 5.3.5. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.5. III + D Parzellen-Nr. 31 Dachform: Satteldach max. 50° Dachdeckung: Ziegel, naturrot, Zinkblech Dachgauben: zulässig Wandhöhe: 9,0 m 5.3.6. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.6. IV + D Parzellen-Nr. 2 Dachform: Zeltdach Dachdeckung: Zinkblech, Ziegel Dachgauben: unzulässig Wandhöhe: 14,0 m

7.0

Altlastensanierung Der Boden des Grundstücks Fl.Nr. 460/1 ist in zwei Teilbereichen mit Tetrachloroethen (Per) kontaminiert. Eine Bebauung des gesamten Sondergebietes ist nur dann zulässig, wenn die Bodenverunreinigungen beseitigt werden

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

6.0. Bepflanzung

- 6.1. Auf Privatgrund 6.1.1. Einzelbaumpflanzung zu verwendende Arten und Pflanzgrößen: Großkronige Laubbäume Acer pseudoplatanus - Bergahorn H od.Stbu 3xv 12-14 Acer platanoides - Spitzahorn H od.Stbu 3xv 12-14 Tilia cordata - Winterlinde H od.Stbu 3xv 12-14 Quercus robur - Stieleiche H od.Stbu 3xv 12-14 Kleinkronige Laubbäume Cornus betulus - Hainbuche H od.Stbu 2xv 200-250 Prunus avium - Vogelkirsche H od.Stbu 2xv 200-250 Sorbus aucuparia - Eberesche H od.Stbu 2xv 200-250 Juglans regia - Walnuß H od.Stbu 2xv 10-12 Obstbäume - Apfel, Birne, Kirsche Halb- od. Hochstamm In den Bauparzellen 6 - 13 und 23 sind je 3 Laubbäume zu pflanzen davon mind. 1 großkroniger Laubbau: Standort frei wählbar. In den Bauparzellen 14 - 21 ist je 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen; Standort frei wählbar.
- 6.1.2. zu pflanzende Bäume und Sträucher Für die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden: Bäume, Pflanzgröße mind. H od. 2xv 150 - 200 Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Betula pendula - Sandbirke Cornus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata - Winterlinde Sträucher, Pflanzgröße mind. 2xv 60 - 100 Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Rainweide Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rosa canina - Hundrose Rhamnus frangula - Faulbaum Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Für die festgesetzten 2-reihigen Pflanzungen zusätzlich: Cornus nas - Kornelkirsche Philadelphus cornarius - Pfeifenstrauch Rosa rubiginosa - Laurose Syringa i.s.s. - Flieder Mindestens 10 % der zu pflanzenden Gehölze müssen baumartig sein. Mindestens 40 % der gesamten seitlichen Grundstücks-grenze der Bauparzellen 6 bis 13 und mind. 30 % der gesamten seitlichen Grundstücksgrenze der Bauparzelle 14 - 22 sind mit einer 2 oder 3-reihigen Hecke zu bepflanzen (zu planlicher Festsetzung I, Ziffer 3.13)

6.1,3

Ein Freiflächengestaltungssplan mit Darstellung der Bepflanzung für die Bauparzellen 6 - 22 (WA) ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.

6.2. Auf öffentlichen Grund

- 6.2.1. Einzelbaumpflanzung zu verwendende Arten und Mindestpflanzgröße: Acer platanoides - Spitzahorn H 3xv 18-20 Acer pseudoplatanus - Bergahorn H 3xv 18-20 Tilia cordata - Winterlinde H 3xv 18-20 Quercus robur - Stieleiche H 3xv 18-20 zu pflanzende Bäume und Sträucher zu verwendende Arten und Pflanzgrößen: Bäume, Pflanzgröße mind. H od. 2xv 150-200 Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Betula pendula - Sandbirke Cornus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata - Winterlinde Sträucher, Pflanzgröße mind. 2xv 60-100 Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Rainweide Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rosa canina - Hundrose Rhamnus frangula - Faulbaum Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Roter Traubenholunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

6.2,2

Altlastensanierung Der Boden des Grundstücks Fl.Nr. 460/1 ist in zwei Teilbereichen mit Tetrachloroethen (Per) kontaminiert. Eine Bebauung des gesamten Sondergebietes ist nur dann zulässig, wenn die Bodenverunreinigungen beseitigt werden

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.88/07.09.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 16.09.88 öffentlich bekanntgemacht. Falkenstein, den 16.09.1988 Kuzler: 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.88 hat in der Zeit vom 26.06.88 bis 16.07.88 stattgefunden. Falkenstein, den 17.07.1988 Kuzler: 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.1988 bis 05.06.1989 öffentlich ausgestellt. Falkenstein, den 20.06.1989 Kuzler: 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 05.06.1989 den Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB in der Fassung vom 05.06.1989 als Satzung beschlossen. Falkenstein, den 11.06.1990 Kuzler: 1. Bürgermeister

5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 17.07.1990 Az. 56.8.8.11 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Falkenstein, den 25.07.1990 Kuzler: 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 25.07.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Rathaus Falkenstein (Raum II) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Falkenstein, den 25.07.1990 Kuzler: 1. Bürgermeister

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayDO erläßt der Marktgemeinderat folgende Satzung

Satzung

§ 1 Der Bebauungsplan "A m B a h n h o f" in der Fassung vom 05.06.1989 ist beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Falkenstein, den 06.06.1990 Kuzler: 1. Bürgermeister

PLANUNG

STADTBAU - GRÜPLANUNG - HOCHBAU

Unterbreitung: 3% Bau-Verfahren

Zeitraum: 05/20 / 028 / 1988

Verfasser: 05/20 / 028 / 1988

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991

Freiwilligkeit: 05.06.1991



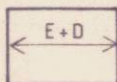
I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
(§ 1 Abs. 5/6 BauNVO)
- 1.2  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.3  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.4  Sondergebiet Kurhotel (§ 11 BauNVO)
- 1.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gebäude mit eingetragener Geschößzahl als Höchstgrenze gilt:

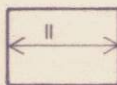
2.1



Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

$$\text{GRZ} = 0,4 \qquad \text{GFZ} = 0,5$$

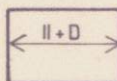
2.2



Erdgeschoß + 1. Obergeschoß

$$\text{GRZ} = 0,4 \qquad \text{GFZ} = 0,8$$

2.3



Erdgeschoß + 1. Obergeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

$$\text{GRZ} = 0,4 \qquad \text{GFZ} = 0,8$$

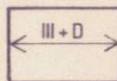
2.4



Erdgeschoß + 2 Obergeschosse

$$\text{GRZ} = 0,4 \qquad \text{GFZ} = 1,0$$

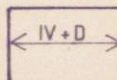
2.5



Erdgeschoß + 2 Obergeschosse + ausgebautes Dachgeschoß

$$\text{GRZ} = 0,6 \qquad \text{GFZ} = 2,2 \quad \text{\$ 17 Abs.1} \\ + 10 \text{ BNVO}$$

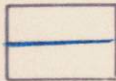
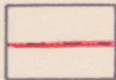
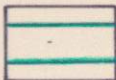
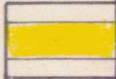
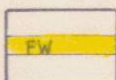
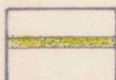
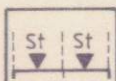
2.6

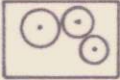
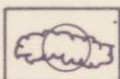
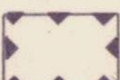


Erdgeschoß + 3 Obergeschosse + ausgebautes Dachgeschoß

$$\text{GRZ} = 0,4 \qquad \text{GFZ} = 1,1$$

3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3.2  Baugrenze (blau)
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 3.3  Baulinie (rot)
§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
- 3.4  Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen (grün)
- 3.5  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(Verkehrsberuhigter Bereich)
- 3.6  öffentliche Verkehrsflächen
- 3.7  öffentlicher Fußweg
- 3.8  öffentliches straßenbegleitendes Grün
- 3.9  öffentliche Grünflächen
- 3.10  Flächen für private Stellplätze vor Garagen
, die zur Straße nicht abgegrenzt werden dürfen

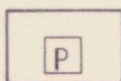
- 3.11  Tiefgarage (Parkdeck) mit Zufahrt
- 3.12  zu erhaltende Gehölze
- 3.13  zu pflanzende Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grund; flächige Pflanzung jedoch mind. 3-reihig Pflanzabstand 1,0x1,2m
- 3.14  zu pflanzende Bäume und Sträucher auf Privatgrund Standort nicht bindend; mind. 2-reihig Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m
- 3.15  zu pflanzende Bäume und Sträucher auf Privatgrund, Standort zwingend mind. 3-reihig, Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m
- 3.16  zu pflanzende Einzelbäume - öffentlich
- 3.17  zu pflanzende Einzelbäume - privat
- 3.18  Flächen, mit Altlasten kontaminiert
- 3.19  Spielwiese

3.20



öffentliche Stellplätze

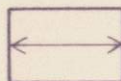
3.21



private Stellplätze

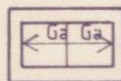
4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1



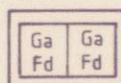
Firstrichtung

4.2



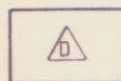
Garage, Traufhöhe 2,75 m

4.3



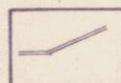
Garage mit Flachdach
max. Wandhöhe 3.00 m

4.4



Doppelhäuser

4.5



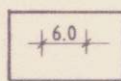
Stützmauern

4.6



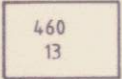
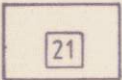
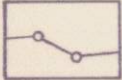
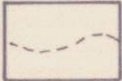
Sichtdreiecke: innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,00 m über OK Straße durch nichts behindert werden

4.7



Maßzahl

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.1  Für diese Fläche wird ein besonderer Gestaltungsplan erarbeitet
- 1.2  Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)
- 1.3  Flurstücksnummer
- 1.4  Parzellennummer
- 1.5  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.6  Höhenlinie ÜNN
- 1.7  geplante Telefonzelle
- 1.8  Bestand

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. (GE NB) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
(§ 1 Abs. 5/6 BauNVO)

Die zulässigen Emissionen eines Mischgebietes dürfen nicht überschritten werden

1.2. (MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.3. (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.4 (SO KH) Sondergebiet Kurhotel (§ 11 BauNVO)

2.0. , Maß der baulichen Nutzung

2.1. E + D Erdgeschoß mit ausgebauten Dachgeschoß

5 - **5a** **6** - **13**

GRZ = 0,4

GFZ = 0,5

ausgeb. Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig

2.2. II Erdgeschoß + 1. Obergeschoß

1

GRZ = 0.4

GFZ = 0.8

2

II ab Decke über TG

GRZ = 0.4

GFZ = 0.8

2.3. II + D Erdgeschoß + 1. Obergeschoß + Dachgeschoß

4

22

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

ausgeb. Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig

2.4. III Erdgeschoß + 2 Obergeschosse

14 - **21**

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

2.5. III + D Erdgeschoß + 2 Obergeschosse + ausgebauter Dachgeschoß

3

GRZ = 0,6

GFZ = 2.2 § 17 Abs.1
+ 10 BNVO

ausgeb. Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig

2.6. IV + D Erdgeschoß + 3 Obergeschosse + ausgebauter Dachgeschoß

2

GRZ = 0,4

GFZ = 1,1

3.0. Bauweise

3.1. Offene Bauweise, aber bei Parzelle **2** Baukörperlängen bis max. 75.0 m zulässig

3.2. Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten

3.3. Stützmauern sind im WA-Bereich unzulässig

4.0. Firstrichtung

- 4.1. Firstrichtung wie unter I Ziff. 4.1. planliche Festsetzungen, parallel zur Längsachse des Gebäudes
- 4.2. Für die Parzellen 6 - 13 gegeneinanderstehende Pultdächer sind zulässig
Einzelpultdächer sind unzulässig
- 4.3. Ausnahmen können unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gestattet werden, wenn dadurch eine wesentliche Verbesserung des Wohnraumes oder des Wohnumfeldes erreicht wird.

5.0. Baugestaltung

5.1. Einfriedungen

5.1.1.0 Parzellen 6 - 13

- 5.1.1.1 Straßenseitig: Holzlattenzaun; Gesamthöhe 1,0 m - 1,10 m über Straßen bzw. Gehsteigoberkante Sockel max. 10 cm über Gelände
- 5.1.1.2 Gartenseitig : Einfriedungen max. 1,20 m als Zäune auszubilden, Sockel max. 10 cm über Gelände. Es wird empfohlen für die gartenseitigen Einfriedungen Punktfundamente zu verwenden.
Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen
- 5.1.1.3 Gartentore : Gartentore vor Garageneinfahrten sind unzulässig. Vor den Gartentoren ist ein Stellplatz von mind. 5,0 m Tiefe ohne straßenseitige Einzäunung vorzusehen. Die Stellplätze sind im Material mit der Straßenplanung abzustimmen und bedürfen dem Einvernehmen der Gemeinde.

5.1.2.0 Parzellen 14 - 21

- 5.1.2.1 Straßenseitig: unzulässig 5.1.1.2 und 5.1.1.3 gelten sinngemäß

5.1.3.0 Parzelle 1

- 5.1.3.1 Straßenseitig: nach Norden und Westen unzulässig
5.1.1.2 und 5.1.1.3 gelten sinngemäß

5.1.4.0 Parzelle [2]

5.1.4.1 Straßenseitig: nach Norden und Osten unzulässig
5.1.1.2. und 5.1.1.3 gelten sinngemäß

5.1.5.0 Parzelle [5] + [5a]

5.1.5.1 Straßenseitig: nach Süden und Osten unzulässig
5.1.1.2 und 5.1.1.3 gelten sinngemäß

5.1.6.0 Parzelle [3] Einfriedungen unzulässig

5.1.7.0 Parzelle [4] wie 5.1.1.0

5.1.8.0 Parzelle [22] wie 5.1.1.0

5.2. Garagen und Nebengebäude

5.2.1. Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen

5.2.2. Die Garagen bei den Parzellen 14 - 21 können als begehbbare Flachdächer ausgebildet werden.
Wandhöhe max. 3.0 m

5.2.3 Der Garagenstandort an der straßenseitigen Flucht von Parzelle [6] - [13] ist zwingend vorgeschrieben

5.3. Gebäude

5.3.1. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.1. E + D

Parzellen-Nr. [6] - [13]

Dachform : Satteldach/Pulldach/Krüppelwalmdach 32°-42°

Dachdeckung: Ziegel, naturrot

Dachgauben : zulässig

Kniestock : 1,20 m

Parzellen-Nr. 5

Dachform : Satteldach 30°

Dachdeckung: Ziegel

Dachgauben : zulässig

Wandhöhe : max. 5,50 m

Parzellen-Nr. 5a

Dachform : Satteldach 20°

Dachdeckung: Ziegel

Dachgauben : unzulässig

Wandhöhe : max. 4,20 m

5.3.2. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.2 II

Parzellen-Nr. 1

Dachform : Satteldach (Nord-Süd 50° - Ost-West 45°)

Dachdeckung: Ziegel, naturrot

Dachgauben : zulässig

Wandhöhe : 7,50 m

Parzellen-Nr. 2

Dachform : Pultdach max. 30°

Dachdeckung: Zinkblech, Ziegel naturrot

Dachgauben : unzulässig

Wandhöhe : 8,0 m

5.3.3. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.3 II + D

Parzellen-Nr. 4

Dachform : Satteldach 50°

Dachdeckung: Ziegel

Dachgauben : zulässig

Wandhöhe : 6,0 m

Parzellen-Nr. 22

Dachform : Mansardendach

Dachdeckung: Ziegel

Dachgauben : zulässig

Firsthöhe : 8,50 m

5.3.4. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.4 III

Parzellen-Nr. 14 - 21

Dachform : Tonnendach

Dachdeckung: Zinkblech

Dachgauben : zulässig

Wandhöhe : max. 11,0 m - Straßenseitig

Erker und Vorsprünge über die Baulinie sind bis zu einer Bautiefe von 1,50 m zulässig, jedoch nicht breiter als die Hälfte des straßenseitigen Hauptgebäudes. Ein Abstand von mind. 3,0 m zur Gebäudeeckeist einzuhalten.

Balkone sind als vorgestellte Konstruktion bis zu einer Bautiefe von 3,0 m über die Baulinie zulässig, jedoch nicht breiter als die Hälfte des straßenseitigen Hauptgebäudes.

5.3.5. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.5 III + D

Parzellen-Nr. 3

Dachform : Satteldach max. 50°

Dachdeckung: Ziegel, naturrot, Zinkblech

Dachgauben : zulässig

Wandhöhe : 9,0 m

5.3.6. zur planlichen Festsetzung III Ziffer 2.6 IV + D

Parzellen-Nr. 2

Dachform : Zeltdach

Dachdeckung: Zinkblech, Ziegel

Dachgauben : unzulässig

Wandhöhe : 14,0 m

6.0. Bepflanzung

6.1. Auf Privatgrund

6.1.1. Einzelbaumpflanzung

zu verwendende Arten und Pflanzgrößen:

Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H od.Stbu	3xv	12-14
Acer platanoides	- Spitzahorn	H od.Stbu	3xv	12-14
Tilia cordata	- Winterlinde	H od.Stbu	3xv	12-14
Quercus robur	- Stieleiche	H od.Stbu	3xv	12-14

Kleinkronige Laubbäume

Carpinus betulus	- Hainbuche	Hei	2xv	200-250
Prunus avium	- Vogelkirsche	Hei	2xv	200-250
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Hei	2xv	200-250
Juglans regia	- Walnuß	H od.Stbu	2xv	10-12
Obstbäume	- Apfel, Birne Kirsche	Halb- od.		Hochstamm

In den Bauparzellen 6 - 13 und 23 sind je 3 Laubbäume zu pflanzen davon mind. 1 großkroniger Laubbaum; Standort frei wählbar.

In den Bauparzellen 14 - 21 ist je 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen; Standort frei wählbar.

6.1.2. zu pflanzende Bäume und Sträucher

Für die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden:

Bäume, Pflanzgröße mind. Hei 2xv 150 - 200

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher, Pflanzgröße mind. 2xv 60 - 100

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Für die festgesetzten 2-reihigen Pflanzungen zusätzlich:

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Pfeifenstrauch
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Zaunrose
<i>Syringa i.S.</i>	- Flieder

Mindestens 10 % der zu pflanzenden Gehölze müssen baumartig sein.

Mindestens 40 % der gesamten seitlichen Grundstücksgrenze der Bauparzellen 6 bis 13 und mind. 30 % der gesamten seitlichen Grundstücksgrenze der Bauparzelle 14 - 22 sind mit einer 2 oder 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. (zu planlicher Festsetzung I. Ziffer 3.13)

6.1.3 Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Bepflanzung für die Bauparzellen 6 - 22 (WA) ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.

6.2. Auf öffentlichen Grund

6.2.1. Einzelbaumpflanzung

zu verwendende Arten und Mindestpflanzgröße

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	H 3xv 18-20
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	H 3xv 18-20
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	H 3xv 18-20
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	H 3xv 18-20

- 6.2.2. zu pflanzende Bäume und Sträucher
zu verwendende Arten und Pflanzgrößen
Bäume, Pflanzgröße mind. bei 2xv 150-200
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Betula pendula</i> | - Sandbirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rotbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |

Sträucher, Pflanzgröße mind. 2xv 60-100

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Rainweide |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundrose |
| <i>Rhamnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Roter Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gemeiner Schneeball |
| <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball |

7.0

Altlastensanierung

Der Boden des Grundstückes Fl.Nr. 460/1 ist in zwei Teilbereichen mit Tetrachlorethen (Per) kontaminiert. Eine Bebauung des gesamten Sondergebietes ist nur dann zulässig, wenn die Bodenverunreinigungen beseitigt werden

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.88/07.09.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.09.88 ortsüblich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 16.09.1988

M. Leus



Kulzer 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.89 hat in der Zeit vom 26.06.89 bis 14.07.89 stattgefunden.

Falkenstein, den 17.07.1989

M. Leus



Kulzer 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.1989 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.1990 bis 19.04.1990 öffentlich ausgelegt.

Falkenstein, den 20.04.1990

M. Leus



Kulzer 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 06.06.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.06.1989 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 11.06.1990

M. Leus



Kulzer 1. Bürgermeister

5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 17.07.1990
Az 50-610-B. Nr. 7.1.b. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Ver-
letzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Falkenstein, den 25.07.1990



Kulzer 1. Bürgermeister



6. INKRAFTTRETEN:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan
wurde am 25.07.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntge-
macht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen
Dienststunden in Rathaus in Falkenstein, Zimmer 11 zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB
und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den 25.07.1990



Kulzer 1. Bürgermeister

