

Planzeichen als Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgem. Wohngebiet S4 BauNVO 1990
 - MI Mischgebiet S6 BauNVO 1990
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 max. Geschossflächenzahl
 - 0,3 max. Grundflächenzahl
 - I+D Erdgeschoss + Dachgeschoss (ausgebauete Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)
 - U+I+D Kellergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss (ausgebauete Unter- und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)
- Bauweise, Baugrenzen
 - Offene Bauweise
 - Satteldach Krüppelwaldach, Pultdach
 - Baugrenzen
 - geplante Gebäude mit variabler Firstrichtung
 - geplante Gebäude mit festgelegter Firstrichtung
- Verkehrsflächen
 - Garagenzufahrt
 - freizeithaltendes Sichtfeld
 - Verkehrsflächen (ZONE 30) verkehrsberuhigt
 - Fußweg (versicherungsfähig)
 - bestehender Fußweg
 - Zufahrt (versicherungsfähig)
- Versorgungsanlagen
 - Elektrizität, Trafo vorgesehener Standort

- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Bäume u. Sträucher II. Ordnung im öffentl. Bereich
 - Baum, im öffentlichen Bereich
 - private, vorh. Baugrubeneingrünung
 - Bepflanzung der Stützmauer
 - Biotop 25/11
- Wasserflächen
 - Retentionssteich
- Sonstige Planzeichen
 - Flächen für Nebenanlagen
 - private Stellplätze
 - öffentliche Parkplätze
 - Stützmauer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 - gepflasterte Flächen
 - Anbauverbot (Waldabstand)
 - Kinderspielfeld
 - Dorfplatz
 - Flächen für Abgrabung

Planzeichen für die Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Parzellennummer
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 301 Flurstücksnummer
- Grenzpunkte
- Höhenlinie
- empfohlener Standort für Hausbäume

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse	max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Bauweise (offene Bauweise)	Dachform (Satteldach, Krüppelwaldach, Pultdach, Krüppelwaldach)		

BAULICHE NUTZUNG:
Für die Parzellen 1, 57 - 59 gilt:

MI	I + D
0,3	0,5
o	SD, KWD, PD

BAULICHE NUTZUNG:
Für die Parzellen 2, 3, 9 - 16, 26, 33 - 36, 41 - 44 gilt:

WA	I + D
0,3	0,5
o	SD, KWD, PD

BAULICHE NUTZUNG:
Für die Parzellen 4 - 8, 17 - 25, 27 - 32, 37 - 40, 45 - 56 gilt:

WA	U + I + D
0,3	0,5
o	SD, KWD, PD

MARKT FALKENSTEIN
LANDKREIS CHAM

B.Nr. F.A.M.
Zustandskraft: 21.05.2001
S. 50

BEBAUUNGSPLAN
mit integr. Grünordnungplan

BEBAUUNGSGEBIET
'FALKENSTEIN ERBSENGRUND'

LAGEPLAN M 1/1000

M. 1:1000 GEZ. 22.05.2001 GEAE: P.L.N.R. 01

Dipl. Ing. (FH) Gert Gätzer
Wilhelm-Röntgen-Str. 22
93114 Falkenstein
Tel: 09438 100330
Fax: 09438 100332
e-mail: arch.bauplan@t-online.de



FALKENSTEIN - ERBSENGRUND

M 1:1000

Planzeichen als Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgem. Wohngebiet S4 BauNVO 1990

 Mischgebiet S6 BauNVO 1990

2. Maß der baulichen Nutzung

 max. Geschossflächenzahl

0,3 max. Grundflächenzahl

I+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
(ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)

U+I+D Kellergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss
(ausgebaute Unter- und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)

3. Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise

^{SD}
KWD, PD Satteldach Krüppelwalmdach, Pultdach

 Baugrenzen

 geplante Gebäude mit variabler Firstrichtung

 geplante Gebäude mit festgelegter Firstrichtung

6. Verkehrsflächen

 Garagenzufahrt

 freizuhaltendes Sichtfeld

 Verkehrsflächen (ZONE 30)
verkehrsberuhigt

 Fußweg (versickerungsfähig)

 bestehender Fußweg

 Zufahrt (versickerungsfähig)

7. Versorgungsanlagen

 Elektrizität, Trafo
vorgesehener Standort

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



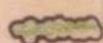
Bäume u. Sträucher II. Ordnung
im öffentl. Bereich



Baum, im öffentlichen Bereich



private, vorh. Baugebietseingrünung



Bepflanzung der Stützmauer



Biotop 25/11

oss

10. Wasserflächen



Retensionsteich

11. Sonstige Planzeichen



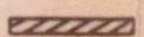
Flächen für Nebenanlagen

St.

private Stellplätze

P

öffentliche Parkplätze



Stützmauer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



gepflasterte Flächen



Anbauverbot (Walddabstand)



Kinderspielplatz

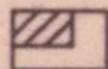


Dorfplatz



Flächen für Abgrabung

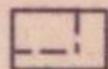
Planzeichen für die Hinweise



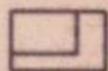
Bestehende Gebäude



Parzellenummer



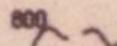
geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen

301 Flurstücksnummer

◦ Grenzpunkte



Höhenlinie



empfohlener Standort für Hausbäume

3. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet BauNVO 1990 § 4
MI: Mischgebiet BauNVO 1990 § 6

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

3.3 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

[1] Baukörper:

Einzelgebäude sind in einem Mindestseitenverhältnis von 5 : 4 (Traufseite:Giebelseite) herzustellen. Angebaute Wintergärten sind zulässig (und werden begrüßt).

[2] Dächer:

Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern, Krüppelwalm-dächern oder versetzten Pultdächern mit einer Neigung von 28° - 44° auszuführen. Garagen, Carports und Nebengebäude können als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

[3] Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:

1. Gauben sind zulässig ab einer Hauptdachneigung von 32°.
2. Dachgauben dürfen in der Einzelbreite nicht größer sein als 2,00 m, Doppelgauben max. 4m² in der Summe ein Drittel der Dachfläche jedoch nicht überschreiten und vom Ortgang mind. 2,00 m entfernt sein.
Zwerchgiebel sind zulässig bis 1/3 der Gebäudelänge.

[4] Kniestock:

1. Die max. Kniestockhöhe beträgt 1,0 m.

[5] Wandhöhe für Hauptgebäude

1. Wandhöhe nach Art. 6.3 BayBO hangseitig max. 5,00 m ab natürl. Gelände
talseitig max. 7,00 m ab natürl. Gelände

[6] Garagen und Nebengebäude:

Garagen sind in den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten.

Bei Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.

Die Wandhöhe von Grenzgaragen wird auf max. 3,00 m im Mittel nach BayBO festgelegt. Garagen, die die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten, dürfen eine max. Wandhöhe von 4,50 m im Mittel haben.

[7] Stellplätze, Garagenzufahrten:

Die Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.).

[8] Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. § 23 Abs. 5 BauNVO und Art. 63 BayBO zulässig.

[9] Firstrichtungen

Die Firstrichtung der Parzellen-Nr. 4, 10, 11, 16, 17, 18, 36, 40, 41, 52, 53, 54, 55, 56 können variabel gestaltet werden. Für die übrigen Parzellen sind die im Plan festgesetzten Firstrichtungen bindend.

3.5 Freileitungen

- [1] Freileitungen sind unzulässig

3.6 Werbeanlagen

- [1] Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt.
Sie werden beschränkt auf die Erdgeschoßzone und dürfen 1,0 m² (gemäß Art. 63 BayBO) der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
Selbstleuchtende Werbung und solche mit Wechsellicht sind nicht erlaubt.

3.7 Einfriedungen

- [1] Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,00 m hohe senkrechte Holzlatten oder Hanichelzäune bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (Hainbuche etc.) zulässig.
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.
- [2] An den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Privatgärten sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holzlamellen jeweils mit Hinterpflanzung erlaubt.

3.8 Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern dürfen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m erstellt werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,0 m betragen. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig.

Sie dürfen jedoch eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Im Bereich des Dorfplatzes sind die Stützmauern dem natürl. Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 2,50 m haben. Die Stützmauer im Bereich südl. der Parzelle 45 darf eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

Die Stützmauern müssen zwingend bepflanzt werden.

Terrassierungen sind ab Urgelände bis zu 1,0 m Höhe zugelassen. Die Böschungen müssen in das natürliche Gelände eingebunden werden. Es ist ein Grenzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Dies gilt nicht für die Parzellen-Nr. 53 - 56. Dort wird das Gelände in Höhe der Trassenführung der neuen Erschließungsstraße abgetragen. Dieser Geländeabtrag wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme realisiert.

3.9 Befestigte Flächen

- [1] Für private befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

3.10 Schallschutzmaßnahmen

[1] Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich

3.11 Abstandsflächen

[1] Es gelten die Abstandsvorschriften nach BayBO.

3.12 Oberflächenwasser

[1] Zisternen

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser muß in Zisternen zwischengepuffert werden. Die Zisternen müssen eine Kapazität von mind. 6,5 m³ Brauchwasser haben, der Überlauf muß gedrosselt dem Kanalsystem zugeführt werden. Diese Regenspeicher werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme gebaut. Ausgenommen davon sind die bereits bebauten Parzellen.

[2] Retentionsteich, Erdbecken

Der Überlauf aus den Zisternen, sowie unverschmutztes Regenwasser aus versiegelten Flächen wird dem Retentionsteich im Geltungsbereich, sowie dem Erdbecken im Bereich der Erbsengrube zugeleitet; wobei der Überlauf des Retentionsteiches im Bereich des Geltungsbereichs dem örtlichen Mischwasserkanal zugeleitet wird. Der Überlauf aus dem Erdbecken läuft in den vorhandenen Vorfluter.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

4.1 Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

a) Schaffung einer Ortsrandeingrünung

- Anlage eines breiten Grünstreifens entlang der gesamten nordöstlichen Baugebietsgrenze
- Pflanzung von 4 - 6 reihigen Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung auf diesem Streifen
- Überstellung der offenen Wiesenbereiche dieses Streifens mit Obstbäumen (Qualität Hochstamm) unter Verwendung alter ortsüblicher Sorten

b) Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung

- Anlage eines Grünstreifens zwischen Rad- und Fußweg und Straße
- Ausweisung einer Baumreihe ca. alle 15 m, entlang der Haupteerschließungsstraße in diesem Grünstreifen
- Ausweisung von Parkbuchten entlang der Nebenstraßen mit großzügig bemessenen Pflanzflächen für Baumpflanzungen
- Bepflanzung entlang des Fußweges mit Bäumen oder Strauchgruppen

c) Anlage öffentlicher Grünflächen

- Schaffung eines zentralen Platzes als Dorfmittelpunkt mit Bepflanzung aus Baum- und/oder Strauchgruppen und einzelnen Obstbäumen am Rand nach Gestaltungsplan.

d) Durch- und Eingrünung des Baugebietes

- das Grundgerüst der Durch- und Eingrünung stellen die Maßnahmen der Ortsrandeingrünung, der Straßenraumgestaltung und der Anlage öffentlicher Grünflächen dar.

e) Zusätzliche Verminderung der negativen Folgen des Eingriffes in den Naturhaushalt

- Reduzierung der inneren Erschließungsstraßen auf knapp bemessene Querschnitte
- sonstige grünordnerische Maßnahmen z.B.:
 - Pflanzgebot für Freiflächen
 - Verwendung heimischer Gehölze
- Bau von Zisternen auf den Baugrundstücken für die Verwendung des Dachabwassers

4.2 Artenliste der Gehölze

Baumarten der Wuchsklasse I:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm für den öffentlichen Bereich
Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm für den privaten Bereich

<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche*

Baumarten der Wuchsklasse II:

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
in der dichten Gehölzpflanzung als Heister 2xv., 200 - 250 cm

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche*

Obstgehölze und Nußbäume

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm
im privaten Bereich Hoch- bzw. Halbstamm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

Sträucher über 4,0 m Wuchshöhe

Pflanzqualität: 2xv., 100 - 150 cm

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Kätzchenweide
<i>Salix fragilis</i>	- Bruchweide

Sträucher bis 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität: 2xv., 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide*
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide*
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum

* mit dieser Signatur gekennzeichnete Arten sind vorwiegend in der Nähe des Grabens (feuchter Standort) zu pflanzen.

4.3 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4.4 Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 20 - 25 cm

- 4.5** Im Bereich der Spielplätze dürfen keine Gehölze mit giftigen Bestandteilen verwendet werden. Es ist die Liste des Bayerischen Staatsministeriums zu beachten
- 4.6** Pro 300 qm nicht überbauter privater Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. (Nadelbäume dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!)
- 4.7** Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.
- 4.8** Das Biotop 25/11 grenzt an das Baugebiet an, ist zum Teil auch im Bebauungsplan inbegriffen. Das Biotop umfaßt eine Fläche von ca. 840 m². Das Biotop ist zu schützen.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Strom:

Die Versorgung mit Strom wird durch das Energieversorgungsunternehmen Energieversorgung Ostbayern (OBAG) sichergestellt.

Freileitungen sind unzulässig.

Hinweis für Bauwillige:

- Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, das OBAG-Regionalzentrum Schwandorf, in 92421 Schwandorf, Regensburger Str. 4a, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die OBAG bittet die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen das OBAG Regionalzentrum jederzeit zur Verfügung.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Kreiswerke Cham sichergestellt. Der Anschluß ist sofort möglich. Zudem unterliegt das geplante Baugebiet der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Kreiswerke Cham (Wasserabgabesatzung der Kreiswerke).

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser aus dieser Einrichtung zu decken. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden.

Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.

Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserspeicher muß über einen freien Auslauf (DIN 1988) mit Trinkwasser nachgespeist werden.

Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang ist im Einzelfall bei den Kreiswerken zu stellen, wenn Regenwasser darüber hinaus nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt wird.

Der Baubeginn ist rechtzeitig mitzuteilen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Kanalisation des Marktes Falkenstein abgeleitet.

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden. Der Anschluß an die Kläranlage ist sofort möglich.

Telefon:

Für das geplante WA-Gebiet des Marktes Falkenstein ist die Telekom Cham zuständig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Die Telekom zahlt dem Träger der Erschließung den Betrag, den der oberirdische Ausbau des Baugebietes verursachen würde; sie erstellt die Planung, stellt das Material und führt die Montage aus. Im Gegenzug baut der Träger der Erschließung das Baugebiet im Auftrag der Telekom aus.

Um die Telekommunikationsleistungen in die Ausschreibung des Erschließungsträgers für das Baugebiet einbringen zu können und um Verhandlungen bezüglich eines Vertragsabschlusses führen zu können, ist es unbedingt erforderlich, daß sich die Gemeinde rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze Cham in Verbindung setzt.

Müllbeseitigung:

Die Hausmüllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Cham.

Brandschutz:

Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges liegt in der Verantwortung der Bauherren und des Entwurfsverfassers.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann durch die topographische Lage nicht uneingeschränkt durch die öffentl. Wasserversorgung sichergestellt werden.

Der fehlende Bedarf wird durch den Retentionsteich im Baugebiet sichergestellt.

6.1 Untergrund

Als Baugrund überwiegen Verwitterungsprodukte von Gneis, d.h. es muß auch in Oberflächennähe mit Böden der Bodenklasse 3 - 7 gerechnet werden.

Die morphologischen Gegebenheiten und die Struktur des Baugrundes schließen bei ungünstigen Witterungsbedingungen stärkere Vernässungszonen nicht gänzlich aus bzw. partielle Schichtenwässer sind möglich.

6.2 Schallschutz / Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die im angrenzenden Bereich vorhandene Siedlungsstruktur zusammen mit den vorhandenen Nutzungen (Landwirte im Nebenerwerb / 150 m Abstand) sowie Ortsrandlage und beabsichtigte Nutzung des Planungsgebietes lassen Störungen für nächstliegende Wohnbebauungen mit Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Teil 1 nicht erwarten.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erreichen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) ist zu beachten.

Insbesondere sollte der Nachweis geführt werden, daß die Grenzwerte der Verordnung eingehalten werden.

6.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.4 Pflanzungen im Leitungsbereich

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden sind bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu achten.

6.5 Vorgärten

Die nordseitigen Vorgärten sollten möglichst offen gestaltet werden.

6.6 Dach- und Fassadenbegrünung

Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden begrüßt.

6.7 Vollzug des Denkmalschutzgesetzes

Sollten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1, und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern. Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO erläßt der Marktrat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan Falkenstein "Erbsengrund" in der Fassung vom **22.05.2001** ist beschlossen.

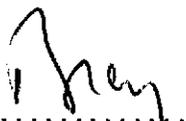
§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 22.05.2001



.....
Markt Falkenstein
1. Bürgermeister Brey



8. VERFAHRENSVERMERKE

Das nachstehende Verfahren richtet sich nach § 2 ff BauGB.

8.1 **Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am **29.07.1999 und 19.10.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am **21.10.1999** ortsüblich bekannt gemacht.

Falkenstein, den 21.10.1999



1. Bürgermeister Brey

8.2 **Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.07.2000** hat in der Zeit vom **02.08.2000** bis **22.08.2000** stattgefunden.

Falkenstein, den 29.08.2000



1. Bürgermeister Brey

8.3 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom **31.07.2000** bis **08.09.2000** statt.

Falkenstein, den 11.09.2000



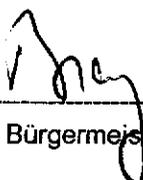
1. Bürgermeister Brey

8.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Der Marktgemeinderat befaßte sich in der Sitzung am **14.02.2001** mit dem Ergebnis der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und den Mitteilungen der Träger öffentlicher Belange.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom **14.02.2001** wurde gebilligt und die öffentliche Auslegung wurde beschlossen.

Falkenstein, den 14.02.2001





1. Bürgermeister Brey

8.5 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.02.2001** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.03.2001** bis **12.04.2001** im Rathaus Falkenstein öffentlich ausgelegt.
In dieser Zeit fand auch die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 BauGB).

Falkenstein, den 18.04.2001





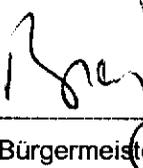
1. Bürgermeister Brey

8.6 Satzung

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom **22.05.2001** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom **22.05.2001** als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 22.05.2001





1. Bürgermeister Brey

8.7 Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)

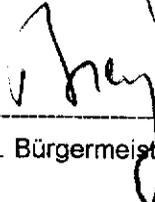
Der Bebauungsplan wurde am **31.05.2001** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den 31.05.2001





1. Bürgermeister Brey