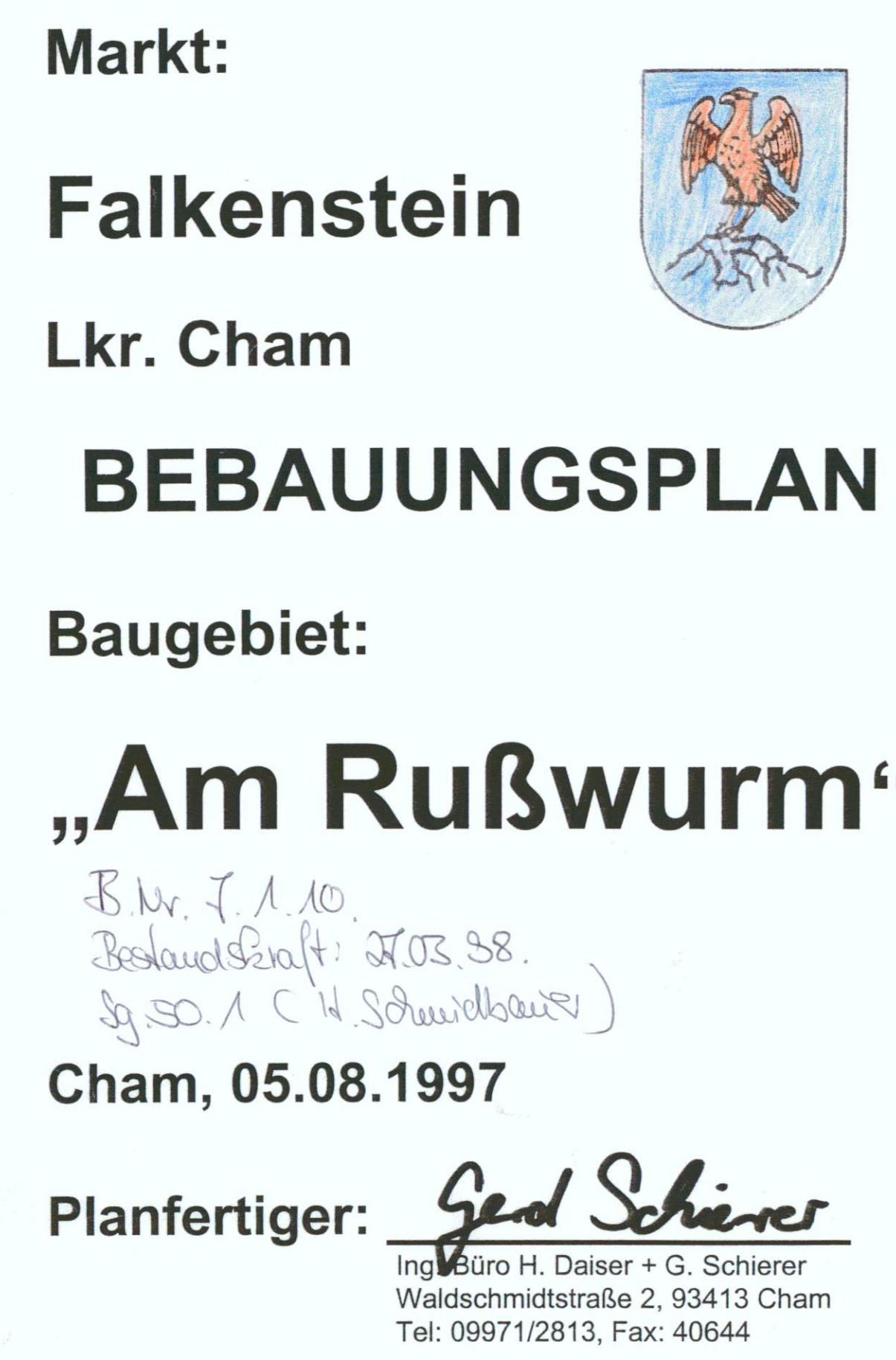






LAGEPLAN M=1:1000

Nutzungsschema

WA III

28°-38°

FALKENSTEIN

Übersichtslageplan M=1:5.000

Zeichenerklärung

a. Hinweise

1229/3	Flurstücksnummer
	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen
	Höhenschichtlinien
	Bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung und Bestandsangaben
	Bestehende Garagen
	Bestehende Nebengebäude

Die Anregungen der OBAG sind zu beachten.

Bedingt durch die Höhenlage einzelner Baugrundstücke ist bei diesen mit geringeren Druckverhältnissen bei der Wasserversorgung zu rechnen. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, daß sie auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen haben, wenn der Versorgungsdruck nicht ausreichend erscheint.

Es ist dafür Sorge zu tragen, daß der Abfluß des Niederschlagswassers aus den oberhalb anschließenden Hanglagen nicht behindert oder nachteilig verändert wird und das eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch Hangwasserzufluß vermieden wird.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DschG. Sie sind daher umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden. 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 Regenwasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang ist also im Einzelfall bei den Kreiswerken Abt. Wasserversorgung zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.

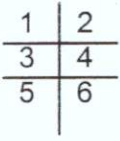
b. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990



Kinderspielplatz



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte

3 = Dachform SD = Satteldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise o = offene Bauweise

6 = ---



geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



Baugebietseingrünung privat



öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche: Streuobstwiese



öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün (Rasen)



Bäume zu pflanzen



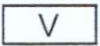
Sträucher zu pflanzen



Gehweg, bituminöse Oberfläche



öffentlicher Feld- und Waldweg



verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone)



freizuhaltendes Sichtfeld



Trenngrün zwischen Garagenzufahrten (privat)



Bauverbotszone (Forderung des Immissionsschutzes)



Bestehende private Hecke



Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



Pflasterfläche



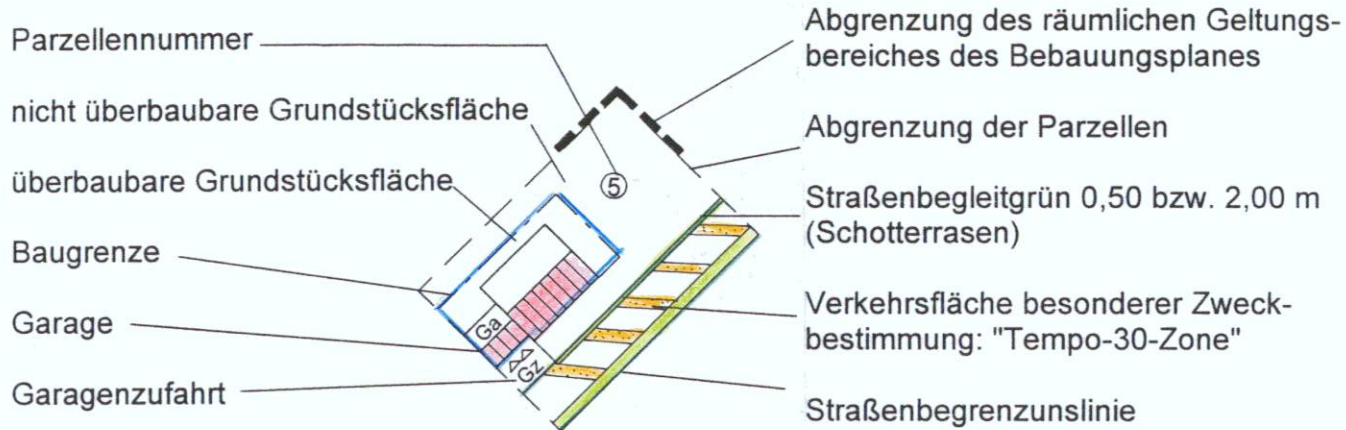
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Abwasserleitung)



20-KV-Leitung mit Schutzstreifen



Böschung



II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D und E + U + D. Das Gebäude ist als E + U - Typ bzw. als E + U + D - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe um mehr als 1,50 m ansteigt. Ausgebaute Untergeschosse und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5. Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) hat mindestens 5 : 4 zu betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
(Höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes)
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm.
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° u. 38° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel). Es werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach bzw. Schleppdach zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. $1,75 \text{ m}^2$ und die einer Doppelgaube max. $3,00 \text{ m}^2$ nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von $\frac{1}{3}$ der Gebäude Länge zugelassen.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die max. Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren, bei E + D 4,50 m und bei E + U + D 6,50 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D und bei E + U + D 1,00 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
- k) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Wandhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird die max. Wandhöhe auf i.M. 3,00 m festgelegt.)

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen. Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen.

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet.

Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Die Hölzer sind naturbelassen zu verwenden, sie dürfen nur mit nichtdeckenden, naturbraunen und ungiftigen Lasuren behandelt werden. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe 1,00 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern können bis zu einer max. Höhe von 1,00 m erstellt werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen. Die Stützmauern müssen zwingend bepflanzt werden. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig. Terrassierungen sind ab Urgelände bis zu 1,00 m Höhe zugelassen. Die Böschungen müssen in das natürliche Gelände eingebunden werden. Es ist ein Grenzabstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung.
Danach können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 unterschritten werden.

10. Schutz des Grundwassers

- a) Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- c) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

11. Grünordnung und Bepflanzung

11.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite und Südseite

Die Parzellen 37, 38, 40-43 und 51-53 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

Im Bereich der 20-KV-Freileitung dürfen nur niedrige Wuchsarten verwendet werden.

11.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche

Fraxinus exelsior

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Hainbuche

Carpinus betulus

Sommereiche

Quercus robur

Vogelbeere

Sorbus aucuparia

Bergulme

Ulmus glabra

Traubenkirsche

Prunus padus

Linde

Tilia cordata

alle Obst- und Nußbäume

Sträucher

Haselnuß

Corylus avellana

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum u. *tatarica*

Hartriegel

Cornus sanguinea

Weißdorn

Crataegus monogyna

Schlehe

Prunus spinosa

Schneeball

Viburnum opulus u. *lantana*

Pfaffenkäppchen

Euonymus europaeus

Alpenjohannisbeere

Ribis alpinum

Wildrosen

Rosa canina, *rugosa*, *multiflora*,
rubiginosa, *spinosissima*, *nitida*,
moyesii und *hugonis*

Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahi
Schneebeere	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thuja typhina).

11.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

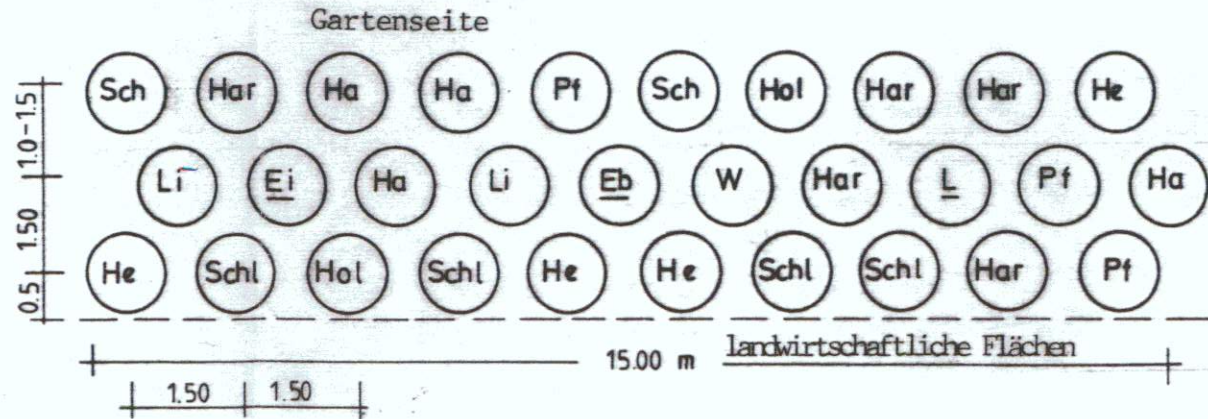
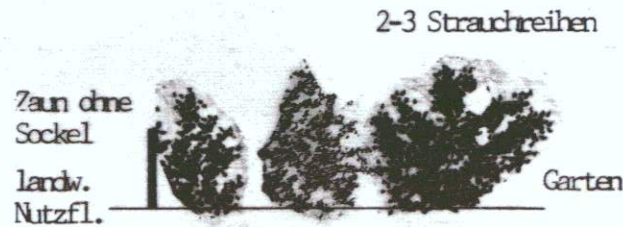
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1 b).

11.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 11.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



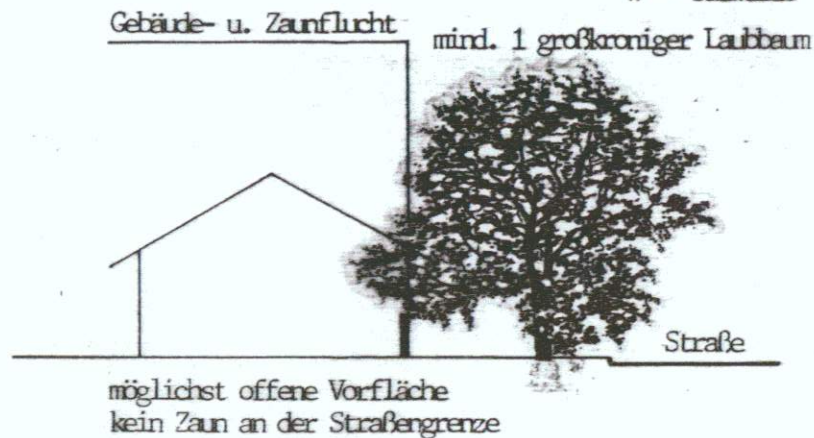
Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche
Eb = Eberesche
W = Salweide

Ha = Hasel
Hol = Holunder
He = Heckenrose
Har = Hartriegel

Sch = Wollig, Schneeball
Pf = Pfaffenhütchen
Li = Liguster
Schl = Schlehe



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 und Art. 96 Abs. 1. Nr. 15 Bayer BO erläßt der Marktgemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan „**Am Rußwurm**“ in der Fassung vom 05.08.1997 ist beschlossen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 02.12.1997

.....
Brey, 1. Bürgermeister

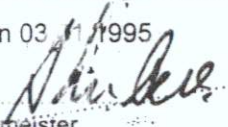


Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 03.01.1995


Kulzer, 1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.1996 hat in der Zeit vom 13.01.1997 bis 24.01.1997 stattgefunden.

Falkenstein, den 27.01.1997

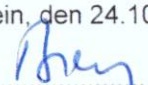

Brey, 1. Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.1997 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.1997 bis 22.10.1997 öffentlich ausgelegt.

Falkenstein, den 24.10.1997

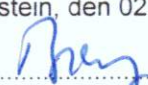

Brey, 1. Bürgermeister



4. Satzung

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 02.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.08.1997 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 02.12.1997

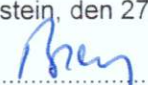

Brey, 1. Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 11.12.1997 Az II/3-610 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 09.03.1998, Az 50.1-610/B Nr. 7.1.10 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Falkenstein, den 27.03.1998

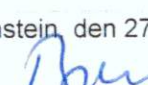

Brey, 1. Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 27.03.1998 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den 27.03.1998


Brey, 1. Bürgermeister

