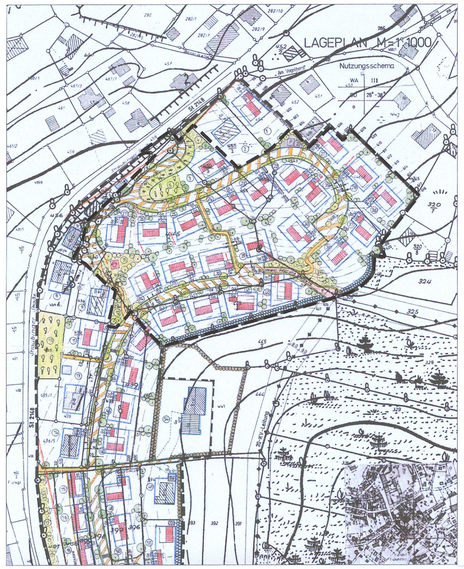
MARKT FALKENSTEIN
QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FLURNR. 436/3, 437/1, 438, 445, 445/2, 446, 446/3, 446/12, 455, 455/1, 455/3, 456, 456/3, 459/2, 459/5
GEMARKUNG FALKENSTEIN

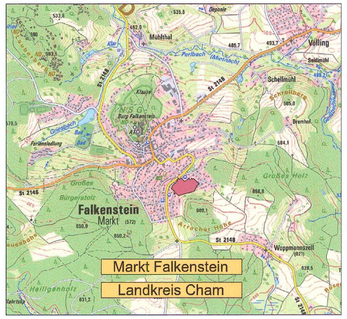
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM RUSSWURM"

LANDKREIS CHAM

BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN "AM RUSSWURM" MIT ÄNDERUNGSBEREICH M 1:2.000



ÜBERSICHTSPLAN PLANUNGSBEREICH M 1:25.000



GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen sind den "zusätzlichen textlichen Festsetzungen" in der Fassung vom 30.09.2021 zu entnehmen, welcher Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans ist.

Gleiches gilt für die "Hinweise und Empfehlungen" zum Bebauungsplan.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM RUSSWURM" M 1:1000

Nutzungsschablone

Parzellen

Art der Nutzung	max. Vollgeschosse
max. GRZ	max. GFZ
Bauweise, Haustyp	max. Wohnheinheiten je Gebäude

Parzelle A01 Parzellen A04-A11 Parzellen A16-A29		Parzellen A02-A03 Parzellen A12-A15		Parzelle A09 Parzelle A29	
WA 1	III	WA 2	III	WA 3	III
GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,7	GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,7	GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,7
o E	max. 3	o D	max. 2	o E	max. 3

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ max. zulässig gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

GFZ max. 0,7 — Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO

III — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser sind zulässig gem. § 22 BauNVO

D — Nur Doppelhäuser sind zulässig gem. § 22 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude und Carports

Baulinie gem. § 23 BauNVO für Garagen, Nebengebäude und Carports

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

G — Gehweg

M — Mehrzweckstreifen

F — Feldweg

0,5 m breiter Mehrzweckstreifen

Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität: Fläche für Trafo-Station (ca. 15 m²)

6. Hauptversorgungsleitungen

20 kV-Leitung mit 0,5 m Schutzzonenbereich

7. Grünordnung

Ansaat öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

LB — Biotop Nr. 6940-0026-003, zu erhalten gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Bestandsbaum, zu erhalten

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

PLANLICHE HINWEISE

Dienstbarkeit: Leitungsrecht Kanal

455/2 — Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

Parz. A01 636 m² — Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Flächen in ca. Angabe

7.00 — Maßzahl

Neuanpflanzung Baum

Neuanpflanzung Strauch

Brunnen

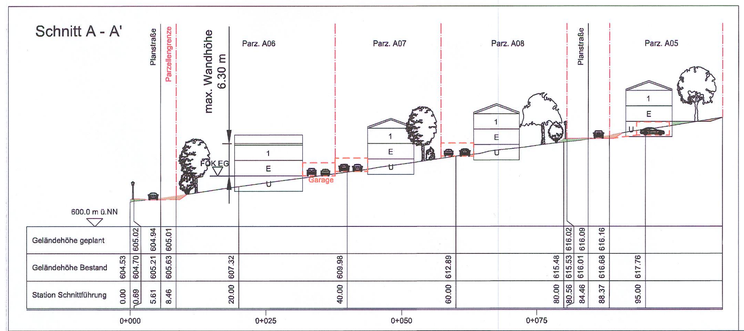
A17 — Punkt für Höhenermittlung an Parzellengrenze (Höhenangabe siehe Textliche Festsetzungen)

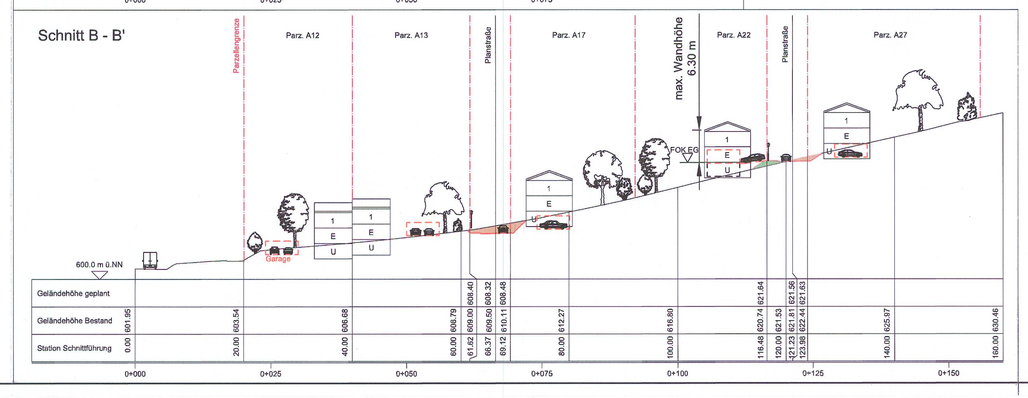
534.0 — Höhenschichtlinien in m ü. NN

Freihaltung von Sichtdreiecken gem. Art. 26 BayStrWG

B — B' — Achse für Geländeschnitt

GELÄNDESCHNITTE (BESTANDTEIL DER HINWEISE, M 1:500)





VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2020 hat in der Zeit vom 23.09.2020 bis 08.10.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 12.10.2020 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat hat am 06.05.2021 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 19.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2021 wurde vom 09.07.2021 bis 19.07.2021 durchgeführt.
7. Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.
   Markt Falkenstein, den 01.10.2021
   1. Bürgermeisterin Heike Fries (Siegel)
8. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.09.2021 wurde am 27.10.2021 ausgefertigt.
   Markt Falkenstein, den 27.10.2021
   1. Bürgermeisterin Heike Fries (Siegel)
9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
   Markt Falkenstein, den 02.11.2021
   1. Bürgermeisterin Heike Fries (Siegel)

3. ÄNDERUNG DES

QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANS

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
VERFAHREN NACH §13A BAUGB

"AM RUSSWURM"

IN FALKENSTEIN

MARKT FALKENSTEIN
LANDKREIS CHAM

Fassung vom 30.09.2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M 1: 25.000
BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN	M 1: 2.000
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	M 1: 1.000
GELÄNDESCHNITTE	M 1: 500

KEHRER-PLANUNG
LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830180, TELEFAX 0941/8301934
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

0.947 x 0.600

3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS "AM RUSSWURM"
M 1:1000

Nutzungsschablone

Parzellen

Art der Nutzung	max. Vollgeschosse
max. GRZ	max. GFZ
Bauweise, Haustyp	max. Wohnheinheiten je Gebäude

Parzelle A01
Parzellen A04-A11
Parzellen A16-A29

WA 1	III
GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,7
o E	max. 3

Parzellen A02-A03
Parzellen A12-A15

WA 2	III
GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,7
o D	max. 2

Parzelle A09
Parzelle A29

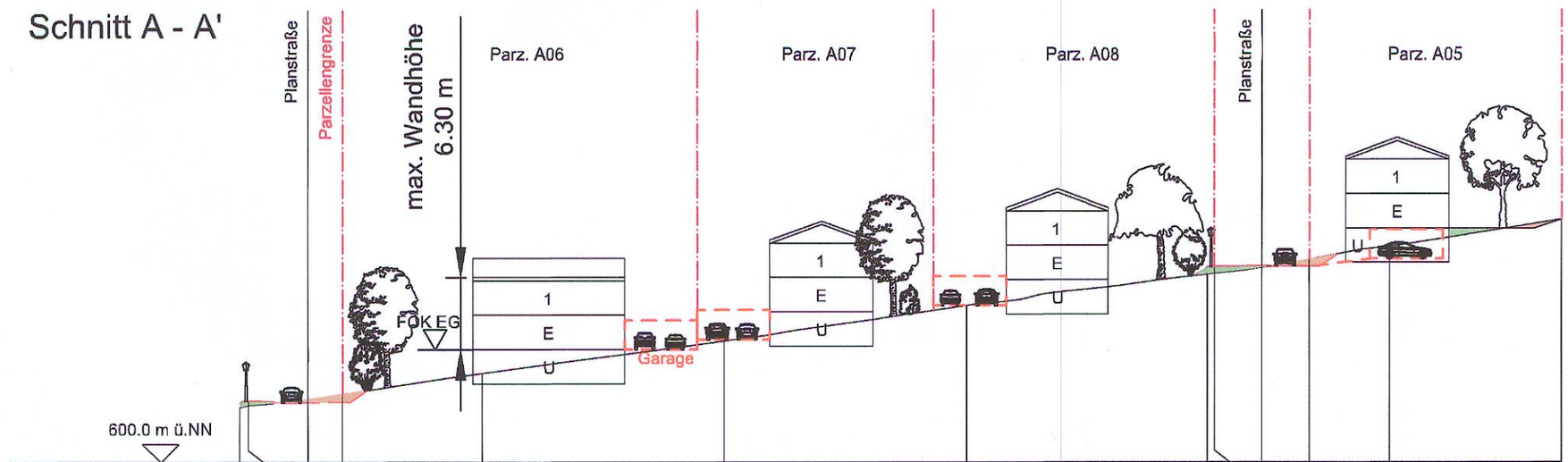
WA 3	III
GRZ max. 0,40	GFZ max. 0,7
o E	max. 3

GELÄNDESCHNITTE
(BESTANDTEIL DER HINWEISE, M 1:500)

Freihaltung von Sichtdreiecken gem. Art. 26 BayStrWG

B B' Achse für Geländeschnitt

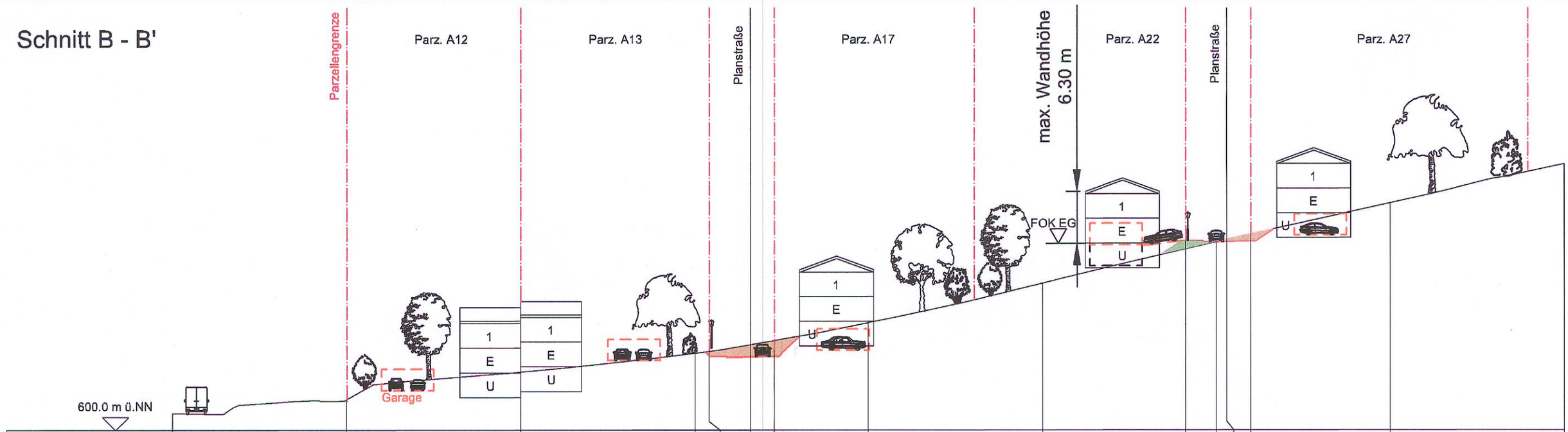
Schnitt A - A'



Geländehöhe geplant		605.02	604.94	605.01								616.02	616.09	616.16			
Geländehöhe Bestand	604.53	604.70	605.21	605.63	607.32	609.98	612.89	615.48	615.53	616.01	616.68	617.76					
Station Schnittführung	0.00	0.69	5.61	8.46	20.00	40.00	60.00	80.00	80.56	84.46	88.37	95.00					

0+000 0+025 0+050 0+075

Schnitt B - B'



Geländehöhe geplant								608.40	608.32	608.48					621.64		621.56	621.63			
Geländehöhe Bestand	601.95		603.54		606.68		608.79	609.00	609.50	610.11	612.27		616.80		620.74	621.53	621.81	622.44		625.97		630.46
Station Schnittführung	0.00		20.00		40.00		60.00	61.62	66.37	69.12	80.00		100.00		116.48	120.00	121.23	123.98		140.00		160.00

0+000 0+025 0+050 0+075 0+100 0+125 0+150

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. 0,4	Grundflächenzahl GRZ max. zulässig gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO
GFZ max. 0,7	Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO
III	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser sind zulässig gem. § 22 BauNVO
D	Nur Doppellhäuser sind zulässig gem. § 22 BauNVO
	Baugrenze gem. § 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude und Carports
	Baulinie gem. § 23 BauNVO für Garagen, Nebengebäude und Carports

4. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G	Gehweg
M	Mehrzweckstreifen
F	Feldweg
	0,5 m breiter Mehrzweckstreifen
	Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität: Fläche für Trafo-Station (ca. 15 m²)

6. Hauptversorgungsleitungen

20 kV-Leitung mit 0,5 m Schutzzonenbereich

7. Grünordnung

Ansaat öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

LB

Biotop Nr. 6940-0026-003, zu erhalten gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Bestandsbaum, zu erhalten

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

PLANLICHE HINWEISE

Dienstbarkeit: Leitungsrecht Kanal

455/2

Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern

27

Bestehende Gebäude

Parz. A01
636 m²

Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Flächen in ca. Angabe

7.00

Maßzahl

Neuanpflanzung Baum

Neuanpflanzung Strauch

Brunnen

A17

Punkt für Höhenermittlung an Parzellengrenze (Höhenangabe siehe Textliche Festsetzungen)

633.0
634.0

Höhenschichtlinien in m ü. NN

Freihaltung von Sichtdreiecken gem. Art. 26 BayStrWG

B B'

Achse für Geländeschnitt

VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom ..23.07.2020.. die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..18.09.2020. ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2020 hat in der Zeit vom 23.09.2020 bis ..09.10.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 12.10.2020 stattgefunden.

4. Der Marktgemeinderat hat am 06.05.2021.. den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2021... gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ...09.07.2021.. ortsüblich bekannt gemacht.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ...06.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..19.07.2021.. bis .19.08.2021... öffentlich ausgelegt.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2021 wurde vom 09.07.2021 bis 19.07.2021... durchgeführt.

7. Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 30.09.2021.. die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021.. als Satzung beschlossen.
Markt Falkenstein, den ....01.10.2021.....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin Heike Fries

8. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.09.2021 wurde am 27.10.2021 ausgefertigt.
Markt Falkenstein, den .....27.10.2021.....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin Heike Fries

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Falkenstein, den .....02.11.2021.....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin Heike Fries

KEHRER-PLANUNG

Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

Niederlassung:
Saseler Chaussee 76
22391 HAMBURG

T 040 611 9475410
F 040 611 9475444

Markt Falkenstein

Marktplatz 1

93167 Falkenstein

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

3. Änderung des Qualifizierten Bebauungsplans **"Am Rußwurm" in Falkenstein**

Markt Falkenstein

Verfahren nach §13a BauGB

Fassung vom 30.09.2021

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel	3
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, planliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	1 Plan
Zusätzliche Textliche Festsetzungen mit Hinweisen und Empfehlungen	13 Seiten
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	6 Seiten

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 erlässt der Markt Falkenstein folgende

Satzung:

§ 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Rußwurm“ in Falkenstein in der Fassung vom 30.09.2021 ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Rußwurm“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 30.09.2021 festgesetzt.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Regensburg, den 30.09.2021

Kehrer Planung GmbH
Lappersdorfer Straße 28
93059 Regensburg

Ausgefertigt
Falkenstein, den 27.10.2021

Heike Fries, 1. Bürgermeisterin
Markt Falkenstein
Marktplatz 1, 93167 Falkenstein

BAYERN MARKT FALKENSTEIN

3. Änderung des

Qualifizierten Bebauungsplans

"Am Rußwurm" in Falkenstein

Flurnummern 436/3, 437/1, 438, 445, 445/2,
446, 446/3, 446/12, 455, 455/1, 455/3, 456, 456/3, 459/2, 459/5
Gemarkung Falkenstein

Markt Falkenstein

Verfahren nach §13a BauGB

Fassung vom 30.09.2021

zusätzliche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
zum Bebauungsplan

Geänderte textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Die *unveränderten* Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Rußwurm" einschließlich der 1. und 2. Änderung behalten ihre Gültigkeit.
Die Parzellen werden neu durchnummeriert und erhalten als Zusatz ein A vorgestellt (Beispiel: A01).

1. Nutzungsart

unverändert:
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

Zulässig sind die Gebäudetypen U+E+D, U+E+1, U+E, E, E+D und E+1.
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

WA 1 Einzelhäuser mit höchstens 3 Wohneinheiten

WA 2 Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten

WA 3 Einzelhäuser mit höchstens 3 Wohneinheiten ohne Festsetzung der max. FOK EG ü. NN, jedoch max. Wandhöhe von 6,30 m

2. Hauptgebäude

a) Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt.
b) *unverändert:*
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen sind Höchstwerte.
c) entfällt
d) siehe neue Festsetzung unter 2 l)
e) siehe neue Festsetzung unter 2g) und 2l)
f) entfällt
g) Die maximale Wandhöhe wird ab FOK EG bis zur Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika gemessen. Sie darf bei allen Gebäudetypen 6,30 m nicht übersteigen.

Festsetzung für Höhenlage der Hauptgebäude:

Bezeichnung WA	Bezeichnung Punkt für Höhenermittlung an Parzellengrenze	Punkthöhe in m ü. NN	Bezeichnung Parzelle	Maximale Höhe von FOK EG in m ü. NN
WA 1	A01	610,20	Parz. A01	FOK EG max. 610,50
WA 2	A02	612,28	Parz. A02	FOK EG max. 612,58
WA 2	A03	614,04	Parz. A03	FOK EG max. 613,34
WA 1	A04	614,62	Parz. A04	FOK EG max. 615,12
WA 1	A05	618,73	Parz. A05	FOK EG max. 619,23
WA 1	A06	609,32	Parz. A06	FOK EG max. 609,62
WA 1	A07	611,99	Parz. A07	FOK EG max. 612,29
WA 1	A08	615,52	Parz. A08	FOK EG max. 615,82
WA 3	A09	604,96	Parz. A09	GRZ max. 0,4 und Wandhöhe max. 6,30 m
WA 1	A10	611,40	Parz. A10	FOK EG max. 611,70
WA 1	A11	610,98	Parz. A11	FOK EG max. 611,28
WA 2	A12	604,35	Parz. A12	FOK EG max. 607,00
WA 2	A13	609,29	Parz. A13	FOK EG max. 607,50
WA 2	A14	611,70	Parz. A14	FOK EG max. 615,20
WA 2	A15	611,47	Parz. A15	FOK EG max. 614,97
WA 1	A16	611,26	Parz. A16	FOK EG max. 614,76
WA 1	A17	610,30	Parz. A17	FOK EG max. 614,13
WA 1	A18	609,36	Parz. A18	FOK EG max. 612,87
WA 1	A19	606,80	Parz. A19	FOK EG max. 610,30
WA 1	A20	621,17	Parz. A20	FOK EG max. 621,47
WA 1	A21	621,58	Parz. A21	FOK EG max. 621,88
WA 1	A22	621,58	Parz. A22	FOK EG max. 621,88
WA 1	A23	621,43	Parz. A23	FOK EG max. 621,73
WA 1	A24	621,23	Parz. A24	FOK EG max. 623,73
WA1	A25	621,58	Parz. A25	FOK EG max. 625,08
WA1	A26	621,72	Parz. A26	FOK EG max. 625,22
WA1	A27	621,72	Parz. A27	FOK EG max. 625,22
WA1	A28	621,86	Parz. A28	FOK EG max. 625,36
WA 3	A29	607,52	Parz. A29	GRZ max. 0,4 und Wandhöhe max. 6,30 m

Ändert sich die Parzellierung gegenüber der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Parzellierung, so ist der Höhenpunkt an der Parzellengrenze über die angegebenen Höhenpunkte der straßenseitigen Nachbargrundstücke zu interpolieren.

h) entfällt
i) entfällt
j) entfällt
k) entfällt
l) Dächer:
Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind Grautöne bis Anthrazit zulässig. Bei Flachdächern sind auch begrünte Dachdeckungen zugelassen.
Festsetzungen zu Dachformen:

- Gebäudetypen U+E+D und E+D: Satteldach mit maximaler Dachneigung von 32° - 40°
- Gebäudetypen U+E+1, E+1 und E: Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit Dachneigung von 18 ° - 22°
- Gebäudetypen U+E+D, E+1 und E: Pultdach (Traufe Hangseitig) mit Dachneigung 7° - 18°, maximale Wandhöhe gemessen an der Traufseite
- Gebäudetypen U+E+1, E+1 und E: Flachdach mit max. 50 cm Attikahöhe ab ROK oberste Decke

Dachüberstände sind bei allen Gebäudetypen und Dachformen zulässig.

Anbauten und Ausbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Dachgauben bei einer Dachneigung von min. 32° als Satteldachgauben (Dachneigung (DN) wie Hauptdach) oder als Schleppgauben mit Neigungen von 7° bis 22° zulässig,
  mit einem Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 1,25 m,
  mit einem Gaubenabstand vom First: mind. 1,00 m,
  Gauben sind ausschließlich in einer Ebene zulässig.
- Zwerchgiebel bei der Dachform Satteldach mit einer DN ab 32°- 40°, Schleppdach mit einer DN ab 7° - 22° oder Flachdach,
  mit einer Breite, die $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht übersteigt,
  der First muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei Kombination von Zwerchgiebel und Gaube sind beide Bauteile mit Satteldach auszuführen und dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.
Anbauten sind mit Pultdach mit einer DN von 7° - 22° oder Flachdach in E+U oder U möglich, die Breite darf max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge betragen.
Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe.

m) Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude
Auf Parzellen, auf denen eine Umgrenzung für Garagen, Nebengebäude und Carports festgesetzt ist, kann die Baugrenze durch Hauptgebäude ausnahmsweise in die Umgrenzung hinein, unter Einhaltung der Abstandsflächen, überschritten werden.

3. Garagen, Nebengebäude und Carports

Auf den Parzellen A2, A3, A4, A6, A7, A10, A11, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24 und A25 ist die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden und Carports nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Garagen, Nebengebäude und Carports zulässig. Auf den anderen Parzellen sind die Garagen, Nebengebäude und Carports ausschließlich innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen nach § 23 BauNVO zu errichten. Die Umgrenzung liegt jeweils min. 5,00 m von der Straße entfernt, ist 9,00 m lang und 6,00 m breit mit Ausnahme der Umgrenzung auf Parzelle A11. Die Umgrenzung auf Parzelle A11 ist 7,00 m lang und 6,00 m breit.

Die FOK der Garagen, Nebengebäude und Carports ist auf das Niveau der FOK EG bzw. FOK UG des Hauptgebäudes anzugleichen.
Die mittlere Wandhöhe der Garagen, Nebengebäude und Carports beträgt maximal 3,0 m. Die Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe stellen deren FOK und deren OK Dachhaut oder OK Attika dar. Die Tiefe der Zufahrten beträgt min. 5,00 m. Zufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind Grautöne bis Anthrazit, Solarzellen oder Metalldeckungen zulässig. Es sind außerdem Flachdachgaragen zulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Zufahrt zu Parzelle A29 hat über den 9,6 m breiten Bereich zu erfolgen, in dem die Grünfläche südöstlich der Parzelle durchbrochen ist.

3.1. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebenflächen nicht zugelassen.

4. Außenwerbung

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

5. Einfriedungen

Es sind nur Holzlatten-, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Mauern als Einfriedungen sowie Zaunsockel sind nicht zugelassen.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern können bis zu einer max. Höhe von 1,20 m erstellt werden. Der untere Bezugspunkt ist der bestehende Geländeverlauf. Der Abstand zur Grenze muss mind. 1,00 betragen. Die Stützmauern müssen bepflanzt werden. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig.
Von Stützmauern einschließlich Absturzsicherung darf keine Gebäudewirkung ausgehen. Deshalb sind Absturzsicherungen auf Stützmauern transparent, das heißt mit einem Öffnungsanteil > 80 % auszuführen.
Geländeabgrabungen sowie -auffüllungen sind bis max. 1,20 m Höhe oder Tiefe ab Urgelände zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen an der Grundstücksgrenze sind nur in Abstimmung mit dem angrenzenden Nachbarn zugelassen, ansonsten gilt ein Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze. Die Böschungen müssen in das Gelände eingebunden werden, dabei ist ein Grenzabstand von 1,00 m einzuhalten.
Zufahrtsbereiche für Stellplätze, Garagen und Carports sind dem Straßenverlauf anzupassen.

7. Stromversorgung

Die Im Erdreich verlaufende 20-kV-Stromleitung auf den Parzellen A24 und A25 darf nicht beeinträchtigt werden.
unverändert:
Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

Aufgeständerte Solaranlagen (z. B. auf Flachdächern oder bodennah) sind nicht zugelassen.

9. Abstandsflächen

Im allgemeinen Wohngebiet regeln sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
Auf den Parzellen A2, A3, A4, A6, A7, A10, A11, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24 und A25 ist für Garagen, Nebengebäude und Carports Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO einschlägig.

Für Garagen, Nebengebäude und Carports, die auf Parzellen ohne Umgrenzungen für Garagen, Nebengebäude und Carports errichtet werden, gelten die Regelungen des allgemeinen Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO.

10. Schutz des Grundwassers

unverändert:
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 entfällt

Entlang der Trassenachse der 20 kV-Leitung gibt es beidseitig einen 0,5 m breiten Schutzzonenbereich, in dem keine Pflanzen gesetzt werden dürfen. Es sind die einzuhaltenden Mindestabstände gemäß den allgemein gültigen Regeln der Technik zu berücksichtigen.

11.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Bäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
alle Obst- und Nussbäume	
Sträucher	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose, Hecken-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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 pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chameazyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

11.2 Begrünung der privaten Grünflächen

unverändert:
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

unverändert:
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.

unverändert:
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 nutzbaren 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 Gründüngungsmischung einzusäen.

1.4. Baubegleitende Maßnahmen

11.4.1. Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die angrenzenden Gehölzstrukturen, insbesondere das Biotop (ID 6940-0026-003) als zu schützender Landschaftsbestandteil, sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:
a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

11.4.2. Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Tierarten

Folgende Vorkehrungen werden gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:
1. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

11.5. Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich

Gemäß Planeintrag sind Baum- und Strauchpflanzungen mit Arten der „Vorschlagsliste zur Artenauswahl" unter Punkt 11.1 b aus dem Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald" vorzunehmen.
Die Bereiche begleitend zur Straße sind mit einer salzverträglichen Bankettmischung anzusäen.
Die Bereiche, die nicht direkt an der Straße liegen und durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden (auf dem Spielplatz, an Fußwegen, etc.), sind in geeigneter Weise zu begrünen.

Die bestehenden Wiesenflächen (und Altgrasbestände) sind extensiv zu pflegen.

Auch das Straßenbegleitgrün sollte, wenn möglich, extensiv bewirtschaftet werden, um eine Artenvielfalt im städtischen Bereich zu fördern.

11.6. Ansaat der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der als Kinderspielplatz vorgesehenen Fläche sind mit einer Kräuterrasenmischung anzusäen.

12. Niederschlagswasser

12.1 Zulässige Einleitung von Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Auf jedem Grundstück ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich, der an die Entwässerungsleitungen anzuschließen ist.

Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, das auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen zu sammeln. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit in den Bestandskanälen zu begrenzen. Auf jedem Grundstück ist für das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ein selbständig entleerender Rückhalteraum von 4 m³ zu errichten. Die zulässige Einleitmenge orientiert sich an der tatsächlichen Grundstücksgröße und beträgt 0,5 bis 3 l/s,
gem. Tabelle:

Grundstücksgröße [m²]	**bei V_{RR} = 4 m³**
< 400	0,5 l/s
401-500	0,75 l/s
501-600	1,5 l/s
601-650	2,0 l/s
651-750	2,5 l/s
>750	3,0 l/s

Die Wassermenge muss z.B. durch Einbau eines Regenwasserspeichers von 4 m³ Rückhaltevolumen mit Drosseleinrichtung begrenzt werden.

Dadurch ist sichergestellt, dass bis zu 5-jährliche Starkregenereignisse gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Gem.§ 37 WHG darf Niederschlagswasser nicht in Nachbargrundstücke abfließen.

12.2 Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen nur schwer möglich. Eine Fachplanung für die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung sollte rechtzeitig erfolgen. Auf die Problematik der Versickerung von Regenwasser von metallisch gedeckten Dächern (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, usw.) wird hingewiesen. Für Versickerung sind die NWFreiV und die TRENGW zwingend zu beachten.

12.3 Regenwassernutzung

Bei zusätzlicher Nutzung der Regenwasserspeicher für Hauswasser (z. B. Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) ist die Trinkwasserverordnung einzuhalten. Die Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

12.4 Vorhandene Wasserfassung

Der sich im Bereich der Straße oberhalb des Biotops befindliche Trinkwasserbrunnen wird mitsamt der von ihm abgehenden Rohrleitungen stillgelegt. Die Abdeckung des Brunnens ist höhenmäßig an die Straße anzupassen und befahrbar auszubilden. Es ist ein Überlauf zu erstellen, der das im Brunnen anfallende Wasser in die öffentliche Grünfläche bzw. das Biotop ableitet. Die Lage des Brunnens ist in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan

Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:
Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke wird – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesonders in Bezug auf Rückstausicherung, ausdrücklich verwiesen.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Falkenstein sind einzuhalten.

Hinweis zur Regenwassernutzung
Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Hinweis zur Hochwasservorsorge
Das Baugebiet liegt unterhalb von Hangflächen (Arracher Höhe). Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können u. a. Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, können bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Es wird empfohlen, die FOK EG mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Auch eine wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern oder Kellereingangstüren und / oder Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten wird empfohlen.

Hinweis zur Löschwasserversorgung
Im Gebiet sollen überwiegend Gebäude mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen errichtet werden.

Hinweise zu archäologischen Bodenfunden

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham.

Hinweis zum Artenschutz

Damit Kleintiere (z. B. Igel) das Grundstück problemlos passieren können, wird eine

Einfriedung mit sockellosem Abstand zwischen Zaununterkante und Boden von 15 cm empfohlen.

Hinweis zu Bepflanzung in der Nähe unterirdischer Versorgungsleitungen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Änderung des

Qualifizierten Bebauungsplans

"Am Rußwurm" in Falkenstein

Flurnummern 436/3, 437/1, 438, 445, 445/2,
446, 446/3, 446/12, 455, 455/1, 455/3, 456, 456/3, 459/2, 459/5
Gemarkung Falkenstein

Markt Falkenstein

Verfahren nach §13a BauGB

Fassung vom 30.09.2021

BEGRÜNDUNG

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Aufstellung

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet

„Am Rußwurm“ in Falkenstein

aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nummern 436/3, 437/1, 438, 445, 445/2, 446, 446/3, 446/12, 455, 455/1, 455/3, 456, 456/3, 459/2 und 459/5 der Gemarkung Falkenstein.

2. Begründung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei dem Bebauungsplan „Am Rußwurm“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 11.100 m² und liegt damit unterhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 vorgegebenen Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche. Das bestehende Biotop (ID 6940-0026-003) wird in die Planung einbezogen und bleibt erhalten.

3. Begründung der 3. Änderung

Die Baugrundstücke haben sich in ihrer Größe verkleinert, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen nachzukommen. Daraus resultiert eine kompaktere und wirtschaftlichere Bauweise.

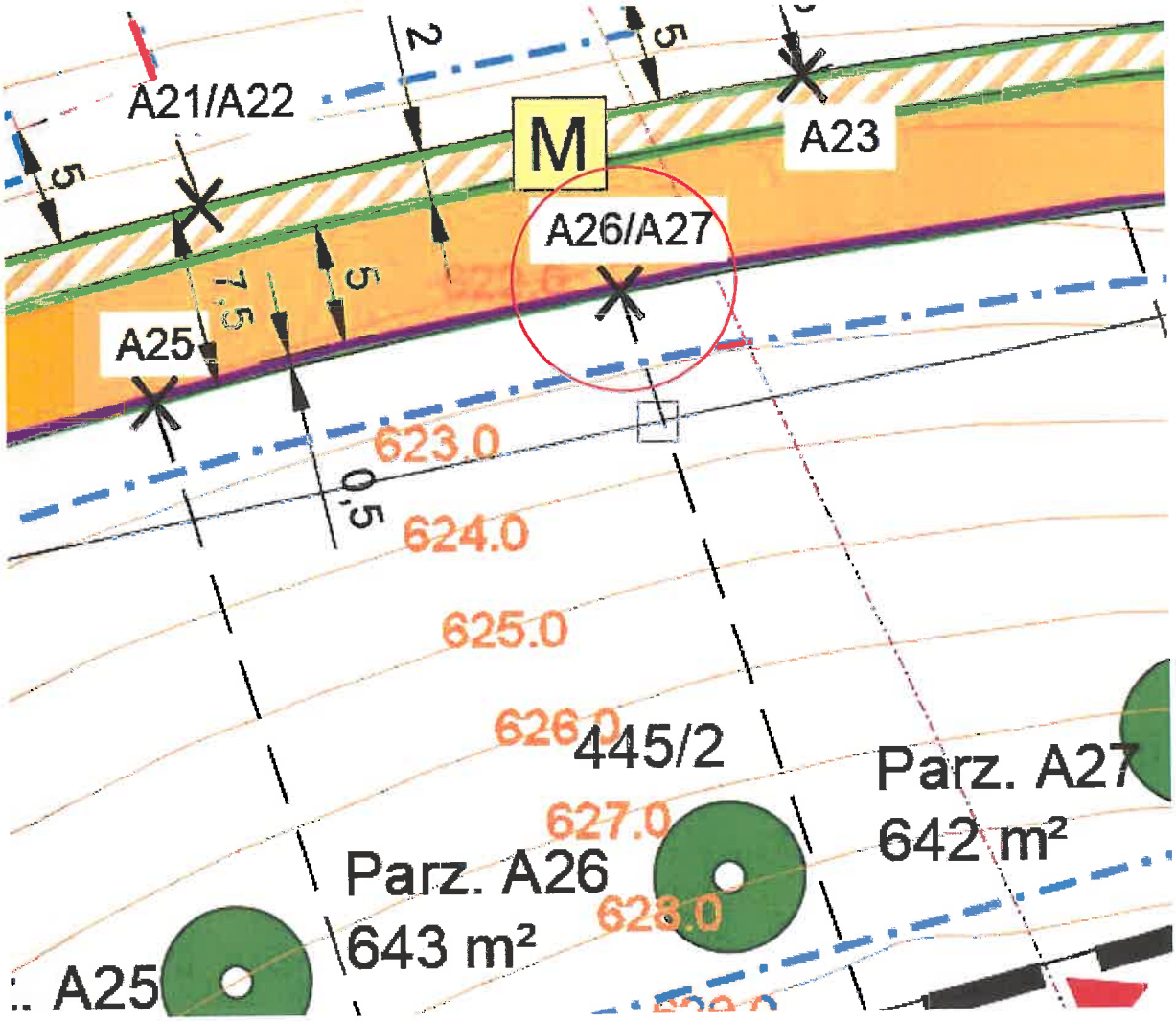
zu 1.1 Maß der baulichen Nutzung
Die GRZ und die GFZ erhöhen sich aufgrund der Verkleinerung der Grundstücke.
Die Erhöhung der GRZ ist durch die neuerlichen Schutzmaßnahmen des Biotops ohne weiteren Ausgleich vertretbar, da im bestehenden Bebauungsplan das Biotop nicht berücksichtigt wurde. Da es sich um ein Feuchtbiotop handelt, wird zum Erhalt der Wasserzulauf sichergestellt. Die zulässigen Wohneinheiten werden auf 3 WE bei Einfamilienhäusern erhöht, um dem Grundsatz des Flächensparens nachzukommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs entstehen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-3.

WA 1 lässt Einzelhäuser zu. Die Bebauung mit Einzelhäusern entspricht dem Erscheinungsbild der umgebenden Wohngebiete. Der Bedarf an Einzelhäusern ist in der Gemeinde gegeben.

WA 2 lässt nur Doppelhäuser zu. Da in diesem Bereich die Grundstücksgrößen relativ gering sind, ist eine Bebauung mit Doppelhäusern sinnvoll.

WA 3 lässt Einzelhäuser zu. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die maximale Wandhöhe von 6,30 m vorgegeben, nicht wie bei WA 1 und WA 2 durch FOK EG Höhen in m ü. NN.
zu 2. Hauptgebäude
Die veralteten Festsetzungen zum Architekturstil sind nicht mehr zeitgemäß und wurden geändert.
Die maximale Höhenlage der Gebäude orientiert sich am bestehenden Geländeverlauf. Aus ortsräumlichen Gesichtspunkten sollen die Gebäude in der Höhe begrenzt werden, gleichzeitig erfordert die Hangsituation eine gewisse Mindesthöhe der FOK EG, um eindringendes Hangwasser zu vermeiden.
Für die Parzellengrenzen wird eine neue Geländehöhe an den Verkehrsflächen entlang definiert. Die Höhe wird definiert durch den höchsten Punkt der Einfassung Straße bzw. Gehweg entlang der Parzelle.
Die maximale Höhe von FOK EG wird bei den Wohngebieten WA 1 und WA 2 in Meter über Normalnull (m ü. NN) und mit zwei Nachkommastellen angegeben, um Unklarheiten zu vermeiden.
Beim WA 3 fehlt eine Angabe für die maximale Höhe von FOK EG in m ü. NN, da sich das zulässige Baufeld über ca. 5 bis 6 m Höhenunterschied erstreckt und damit je nach Lage des Gebäudes eine andere Gebäudehöhe sinnvoll ist.



Beispiel für Höhenermittlung am Baugrundstück Parzelle A26 und A27:
höchster Punkt im Straßenverlauf zwischen Parzelle A26 und A27 mit einem schwarzen **X** markiert

Zu 2 m) Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude
Nicht jeder Bauherr möchte eine Doppelgarage errichten. Es soll ermöglicht werden, dass auch bei Errichtung einer Einzelgarage das Hauptgebäude lückenlos an diese anschließen kann.

Zu 3. Garagen, Nebengebäude, Carports
Aufgrund der Topographie des Gebietes und der damit einhergehenden beengten Verhältnisse auf dem Grundstück wird die Lage der Bauten teilweise festgesetzt.
Es werden jene Parzellen ermittelt, auf welchen eine Grenzbebauung aufgrund der Höhenlage und der beengten Verhältnisse der Grundstücke notwendig ist. Auf diesen Grundstücken werden für Garagen, Nebengebäude und Carports Umgrenzungen festgelegt, innerhalb welcher sie zulässig sind.
Hierfür wird das Planzeichen 15.3 der Anlage der Planzeichenverordnung verwendet. Da durch die Grenzbebauung ein Nachteil des Nachbarn entstehen kann, ist diese Benachteiligung auszugleichen. Der Nachbar muss seine Garage entweder an die gleiche Grundstücksgrenze bauen (vgl. Parzellen A22 und A23) sodass er ebenfalls einen Vorteil mit der Grenzbebauung erhält, oder der betroffene Nachbar darf dann seine Garage an die gegenüberliegende Grundstücksseite stellen (vgl. Parzelle A20 und A21). So sind lediglich die Parzellen A01 und A13 unausgleichbar durch eine Grenzbebauung betroffen. Diese Benachteiligung ist jedoch unumgänglich und vertretbar, da der größte Teil der Grenze unbebaut bleibt.

Zu 3.1. Stellplätze
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück wird festgesetzt, um übermäßigen ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Zu 3.2. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO sollte beachtet werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (z.B. Straßen und Gehwege) sowie Nebenflächen (z. B. Fußwege).

Zu 4. Außenwerbung
Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit nachzukommen und um Energie zu sparen, sind Leuchtreklamen unzulässig.

Zu 5. Einfriedungen
Die Festsetzungen der Einfriedungen entsprechen dem aktuell vorliegenden Ortsbild. Mauern und Zaunsockel sind auch weiterhin aus naturschutzfachlichen Gründen unzulässig.

Zu 6. Stützmauern und Terrassierungen, Absturzsicherungen
Durch die neuen Festsetzungen passen sich die Grundstücke besser in die Topografie des Geländes ein und es vereinfacht den zukünftigen Grundstückbesitzern den Umgang mit dem Hanggelände.

Zu 8. Solarheizung
Die Verwendung von Solaranlagen zu beschränken, ist nicht mehr zeitgemäß und kommt dem allgemeinen Grundsatz der Nachhaltigkeit nicht nach. Der Passus, der die Verwendung von Solaranlagen beschränkt hat, entfällt daher. Aufgeständerte Solaranlagen sollen jedoch aufgrund des Ortsbildes vermieden werden.

Zu 11.1.a. Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite und Südseite
Von einer Eingrünung durch eine Heckenpflanzung im Süden des Baugebietes wird aufgrund der Entwässerungsplanung abgesehen. Da an der südlichen Grenze bald ein Waldgebiet anschließt, ist eine Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht notwendig.

Die 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG wurde mittlerweile unterirdisch verlegt und wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier sollen die Schutzzonenbereiche berücksichtigt werden.

Zu 11.1.b. Vorschlagsliste zur Artenauswahl
Die bestehenden Vorschläge zur Artenauswahl der Pflanzen sind nicht auf den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ abgestimmt und wurden überarbeitet.

Zu 11.4. Baubegleitende Maßnahmen
Zum Schutz des Biotopes (ID 6940-0026-003), der angrenzenden Gehölzstrukturen und der potentiell vorkommenden Tierarten fehlen im bisherigen Bebauungsplan jegliche Aussagen. Diese werden in Punkt 11.4.1 und 11.4.2 beschrieben.

Zu 11.5. Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich
Zu Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind im bestehenden Bebauungsplan keine Aussagen getroffen, obwohl er öffentliche Pflanzungen enthält. Die Pflanzbindungen werden konkretisiert und festgesetzt.

Zu 12. Niederschlagswasser
Bisher ist die Behandlung des Niederschlagswassers in den Hinweisen beschrieben. Nach neuestem Stand sind diese Hinweise jedoch textlich festzusetzen.
Gem. § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Eine Versieglung oder Bebauung von Flächen führt zu einer nachteiligen Veränderung des natürlichen Abflusses, da sich der Abflussbeiwert durch die Versiegelung erhöht. Deshalb werden die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser zu sammeln.
Von bebauten oder befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist durch § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser definiert.
Der Grundstückseigentümer kann das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser verwenden. Gem. Art. 41 Abs. 1 BayBO muss die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlamms innerhalb und außerhalb des Grundstücks gesichert sein. Gem. § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die Planung sichergestellt. Gem. § 56 WHG, Art. 34 BayWG sind in Bayern die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung verantwortlich

Hangwasserumleitung
Aus dem Grundstück Fl.-Nr. 441 soll kein Wasser zum Baugebiet abfließen. Das abfließende Wasser wird durch geeignete Auffüllungen in 445/3 nach Osten abgeleitet. Entlang der Südgrenze des Baugebiets wird ein schmaler Wall geschüttet. Am östlichen Ende der Fl.-Nr. 445/3 tritt das Hangwasser in die südöstliche Grünfläche ein, quert durch einen Durchlass die Erschließungsstraße und verteilt sich wie bisher in der öffentlichen Grünfläche bzw. dem Biotop.
Unterhalb des Biotops wird eine flache Mulde in der öffentlichen Grünfläche angelegt, in der das Wasser größtenteils versickert und verdunstet. Es wird lediglich bei größeren Niederschlägen bzw. Schneeschmelze über einen Notüberlauf zum Niederschlagswasserkanal abgeleitet.

Zu 13. Höhenlage
Die exakte Höhenlage jeder Parzelle wird definiert, um den Grundstücksbesitzern die Höhenberechnung für die Gebäude zu erleichtern und um Unstimmigkeiten bei der Berechnung der Höhe zu vermeiden.

Zu a) Hinweise
Es wird der Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke sowie zum Denkmalschutz überarbeitet.

Zur geänderten Straßenführung
Im bestehenden Bebauungsplan sind im Änderungsbereich in der Straßenführung drei Wendehämmer und somit drei Sackgassen enthalten. Mit der neuen Planung wurde eine durchgehende Straßenverbindung und somit eine versiegelungsärmere Variante gewählt. Es bleibt nur noch ein Wendehammer bestehen.
Im Zuge dessen wurde die Zufahrt ins Baugebiet von der Staatsstraße 2148 angepasst und die aktuell geltenden Planungsvorgaben des staatlichen Bauamtes beachtet.

Zur Einbeziehung des Biotops
Um den gesetzlichen Vorgaben des § 30 BNatschG nachzukommen, wird das Biotop (ID 6940-0026-003) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans berücksichtigt und in die Planung integriert.

Zur Löschwasserversorgung
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W405 sollen berücksichtigt werden.