

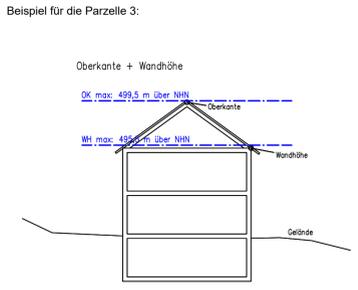


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung - BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl
 - OK 500,5 m über NHN** Oberkante, als Höchstmaß
 - WH 496,5 m über NHN** Wandhöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Elektrizität**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**
 - Flurstücksgrenzen, Flurstücksnr.
 - Bestandsgebäude mit Hausnummer
 - Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN
 - Bemaßungen in Metern
 - Lfd. Parzellennummer
 - Kennzeichnung Abstand Wald 35 m

ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Baulinien und Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4).
 - Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe bezogen auf Normalhöhennull nicht überschreiten.
 - Die Oberkante von Wohngebäuden darf die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe bezogen auf Normalhöhennull nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig, wenn diese mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind.
 - Für untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 - Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schleppl- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
 - Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dächern von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen ohne Aufständigung zu errichten.
 - Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.
- Garagen, Carports und Nebengebäude**
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 75 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Abstand von mind. 3,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Abstandsbereich darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen (Zäune) an der Straßenseite darf 1 m nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen (Zäune) 2 m nicht überschreiten.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 2,0 m zu begrenzen.
- Wasserhaushalt**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze und unbefahrene Wege versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.
 - Oberflächenwasser von Dächern, Kfz-Stellplätzen, befestigten Flächen und sonstigen Nebenanlagen ist zurückzuhalten (z.B. in Zisternen) und nur gedrosselt in Mischwasserkanal abzuleiten.
- Grünordnung**
 - Flachdachflächen von Nebengebäuden und Garagen, die nicht mit Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren überbaut sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.
 - Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
 - Im Zuge von neu entstehenden Bebauungen im Geltungsbereich der Planung ist je angefangene 250 m² überbaute Fläche ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 4 regionale Obstgehölze oder Gehölze der II. Wuchsklasse entsprechend der Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Qualitäten sind der Artenliste zu entnehmen. Zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist mind. ein Abstand von 8-10 m einzuhalten.
 - Artenliste:**
 - Wuchsklasse** (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
 - Wuchsklasse** (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffiger Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffiger Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus pyrastrer</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Eisbeere</i>
- Optional regionaltypische Obstgehölze**, (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 12-14 cm)

HINWEISE

- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten:** Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Staatstraße:** Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Staatstraße 2170).
- Schallschutz:** Im Hinblick auf die südlich am Baugebiet vorbeiführende Staatsstraße St 2170 wird empfohlen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 237 die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) des dort geplanten Wohnhauses bzw. die zum Lüften seiner schutzbedürftigen Räume vorgesehenen Fenster nach Norden hin auszurichten.
- Wasserversorgung:** Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.
- Schmutzwasser:** Schmutzwasser ist der örtlichen zentralen Kläranlage zuzuführen.
- Niederschlagswasser:** Die Ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist vorab zu prüfen. Das Volumen der Zisternen kann nicht auf das Volumen einer eventuell notwendig werdenden Regenrückhaltung angerechnet werden.
- Vorsorgender Bodenschutz:** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Gegebenenfalls überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Um Verdrichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Wald:** Direkt westlich angrenzend an das Planungsgebiet grenzt ein etwa 0,5 ha großer Baumbestand an. Der Baumbestand ist nadelholzdominiert und mit ca. 60-100jährigen Kiefern, Douglasien, Lärchen und Fichten sowie zahlreichen Eichen, Kirschen, Birken und anderen Laubbäumen bestockt. Es handelt sich um Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG. Insbesondere die Douglasien können Endhöhen über 40 m erreichen. Gleichzeitig sind im Bestand einige abgestorbene Bäume zu finden, welche drohen, auf das Planungsgebiet zu stürzen. Der Abstand Wald-Wohngebäude beträgt teilweise unter 20 m. Es besteht eine konkrete Gefährdung für das Planungsgebiet.
- Alle Lichtquellen im Außenraum** der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten. Außenbeleuchtungen sind ggf. mit Bewegungsmeldern auszurüsten.

PRÄAMBEL

Der Markt Falkenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschiedsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Florian“ für den Bereich nördlich der Schönfichter Straße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.06.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

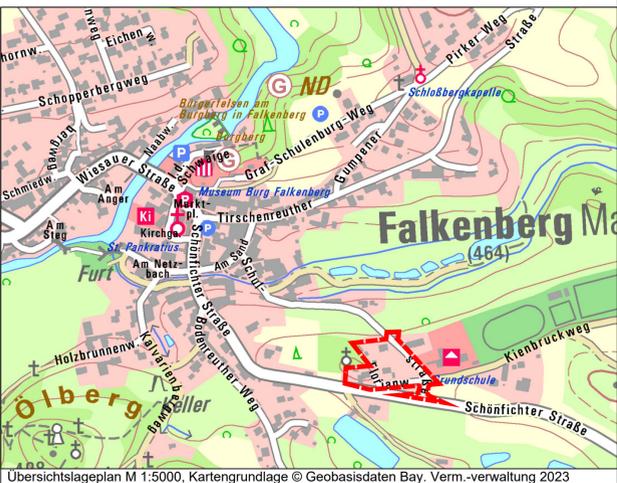
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Falkenberg hat in der Sitzung vom 25.07.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Florian“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 unterrichten kann, lagen in der Zeit vom 22.04.2024 bis einschließlich 29.04.2024 zur Einsicht bereit.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Florian“, 1. Änderung, in der Fassung vom 16.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2024 bis 29.05.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Florian“, 1. Änderung, in der Fassung vom 16.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2024 bis 29.05.2024 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Falkenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“, 1. Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2024 als Satzung beschlossen.
- Falkenberg, den
- (Siegel)
(1. Bürgermeister Matthias Grundler)
- 6) Ausgefertigt
- Falkenberg, den
- (Siegel)
(1. Bürgermeister Matthias Grundler)
- 7) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“, 1. Änderung, wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Falkenberg, den
- (Siegel)
(1. Bürgermeister Matthias Grundler)



<p>Markt Falkenberg Marktplatz 5 95685 Falkenberg</p>			
<p>Bebauungsplan Nr. 1 "Am Florian", 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan</p>			
Format	letzte Änderung:	Datum der Planung:	Plan Nr.:
DIN A1	11.06.2024	11.06.2024	1446 - 2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bismarckstr. 10 90469 Nürnberg Bearbeitung: Adrian Mendes, Jan Garisch, Nicolas Schmetler		Planungsfassung: Rechtsverbindliche Fassung Unterschrift des Planers:	
Pflanzreife Str. 34 90469 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 288 USt-IdNr. DE315889427		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	