

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNG

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB)**

1.1 **MI** Mischgebiet (MI), i.S. § 6 BauNVO, zulässig sind gem. Abs. 2, Ziff. 1 Wohngebäude

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
i.V. m. § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschoße, max.
i.V. m. § 20 BauNVO

1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
i.V. m. § 20 BauNVO

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)**

O Bauweise
(§22 Abs.1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO),

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

4. **VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Ziff. 11 BauGB)**

Grüne Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)**



Die vorhandenen Bäume im dargestellten Planbereich sind zu erhalten

5.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer Lichttemperatur kleiner gleich 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) zu verwenden.

25% der nicht überbaubare und nicht durch zulässige bauliche Anlagen sowie durch Terrassen, Zufahrten u.ä. beanspruchten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Je 120 qm dieser zu begrünenden ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. StU 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Erhalt von Bestandsbäumen kann darauf angerechnet werden. Auf diesen im Planteil dargestellten Flächen ist eine zweireihige Hecke aus Baum- und Straucharten, z.B. gemäß Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Anpflanzungen - Vorschlagsliste
Obstbäume

Apfel Jakob Fischer
Böhmischer Cox

Birne Frühe von Trevoux
Köstliche von Charneux

Pflaume Hauszetschge
Bühler Frühzetschge

Kirsche Rote Maikirsche
Schattenmorelle

Laubbäume

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Eberesche Sorbus aucuparia

Vogelkirsche Prunus avium

Traubenkirsche Prunus padus

STRÄUCHER, SONSTIGE

Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea

Hasel Corylus avellana

Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Schlehe Prunus spinosa

Hunds-Rose Rosa canina

Holunder Sambucus nigra

5.2 Regenwasserrückhaltung/Dezentrale Niederschlagswasserversickerung im privaten Bereich

Niederschlagswasser

Ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zu belassen und darf nicht über das öffentliche Kanalsystem der Gemeinde abgeleitet werden.

Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Hofbereiche und Terrassen auf den privaten Baugrundstücken müssen in teilsiegelter, wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Als teilsiegelte Flächen gelten Oberflächenbefestigungen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind. Geeignet sind z. B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Kies-Splitt-Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe, Porenpflaster o. a.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) gilt grundsätzlich als Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Dazu sind entsprechende Antragsunterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Tirschenreuth) vorzulegen.

Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW) eingehalten werden.

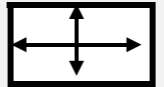
Eine flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden eignet sich am besten, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Zur flächenhaften Versickerung zählt neben der Muldenversickerung die Versickerung in Sickerbecken. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

5.2 Stellplätze, befestigte Flächen

Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breifugenpflaster) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

B ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO



Hauptfirstrichtung
Wohnhaus, Garagen

Einfriedigungen

Einfriedigungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Luftbild o. M.



VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. **21.10.2019 Aufstellungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b beschlossen.

00.00.2019 ortsübliche Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **00.00.2020 frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom 00.00.00 bis 00.00.00 stattgefunden.

3. **00.00.2020 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.00 bis 00.00.00 beteiligt.

4. **00.00.2020 Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. **00.00.2020 Abwägungsbeschluss**
Behandlung der Stellungnahmen – Abwägungsbeschluss

6. **00.00.2020 Billigung des B-Planentwurfs**
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

6. **00.00.2020 Satzungsbeschluss**
Der Markt Falkenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Falkenberg, den 00.00.2020

1. Bürgermeister
(Siegel)

9. **00.00.2020 Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Falkenberg, den 00.00.2020

1. Bürgermeister
(Siegel)



MARKT FALKENBERG ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „HIRTGARTEN“

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BauGB
28.01.2020

SHL Architekten und Stadtplaner

Christian-Seltmann-Str. 2 | 92637 Weiden | 0961 | 634686 0 | info@shl-architekten.com