

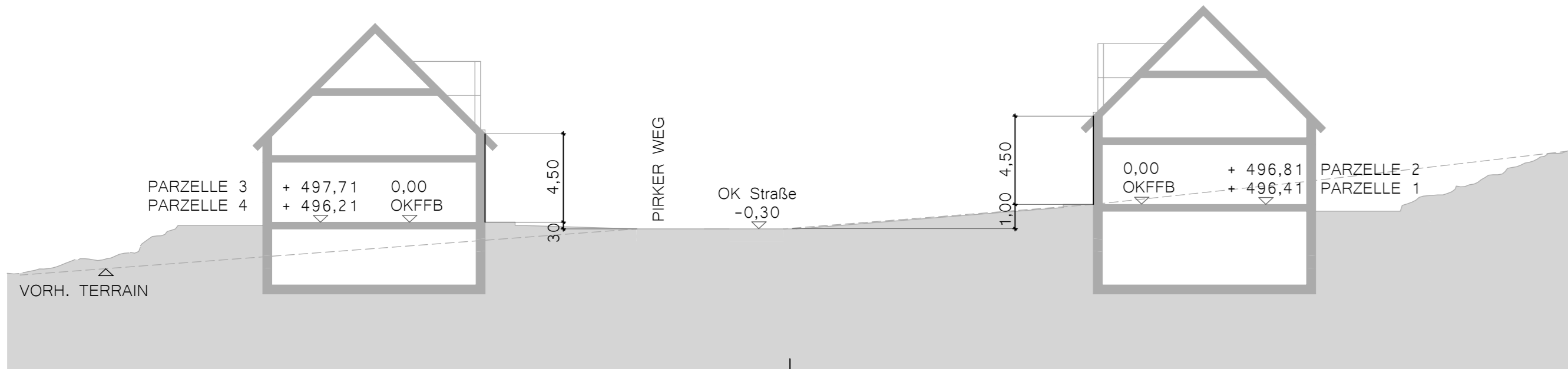
**LUFTBILD o. M.**



FÜLLUNGSSCHEMA	
Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE	
WA	max. II
GRZ 0,4	GFZ 1,2
O	42°-47°

**REGELQUERSCHNITT A-A M 1 | 200**



**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNG**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA), i.S. § 4 BauNVO, zulässig sind gem. Abs. 2, Ziff. 1 Wohngebäude, weitere Nutzungen sind gem. § 13 B BauGB nicht zulässig.

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

§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

<b>1,2</b>	Geschoßflächenzahl (GFZ) i.V. m. § 20 BauNVO
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ) i.V. m. § 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschoße, max. i.V. m. § 20 BauNVO
<b>TH</b>	Traufhöhe ab OK EG Fußboden Höhe der baulichen Anlagen

Parzelle 3; 4, TH 4,50 m, OK Fußboden ± 0,00 = 30 cm über OK befestigten Straßenrand  
 Bezugspunkt Parzelle 3 DH 1, Bezugspunkt Parzelle 4 DH 2  
 Parzelle 1; 2, TH 4,50 m, OK Fußboden ± 0,00 = 100 cm über OK befestigten Straßenrand  
 Bezugspunkt Parzelle 1 DH 1, Bezugspunkt Parzelle 2 DH 2  
 Regelquerschnitt M 1/200 Schnittlinien A-A

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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)**

**Straßenverkehrsflächen**  
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)**

5.1 Nicht überbaubare und nicht durch zulässige bauliche Anlagen beanspruchte Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.  
Für die Beleuchtung der Grundstücksflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer Lichttemperatur kleiner gleich 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) zu verwenden.

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 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 (TRNGW) 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, Breitfugenpflaster) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

**6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A/B)**

**öffentliche Grünflächen**  
Die vorhandenen Bäume im dargestellten Planbereich sind zu erhalten  
Neue Anpflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**private Grünflächen**  
Je 120 qm der privaten Grünfläche 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 Plan dargestellt 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
Birne	Böhmischer Cox
	Frühe von Trevoux
	Köstliche von Charneux
Pflaume	Hauszwetschge
	Bühler Frühzwetschge
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

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

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

**Hauptfirstrichtung**  
Wohnhaus, Garagen

**Dachform**  
Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird in einem Bereich von 42°-47° festgesetzt

**Dachgestaltung**  
Die Dachflächen sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.

**Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,00 m unterhalb der Firstoberkante liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 m betragen.

**Zwerchgiebel**  
je Traufseite ist ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf 1/3 der Traufhöhe dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 m unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 1,70 m betragen.

**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.

**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.

**21.10.2019 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. 28.01.2020 Abwägungsbeschluss**  
Behandlung der Stellungnahmen – Abwägungsbeschluss

**6. 28.01.2020 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**  
**BEBAUUNGSPLAN „PIRKER WEG“**

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