



Markt Falkenberg

Bebauungsplan „Pirker Weg“

Anlage 1

Gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 (2) BayBO

Hinweise TÖB

Qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1  
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Luftbild  
mit Darstellung des Planungsbereichs



Fassung:

Entwurf 21.10.2019

## INHALT

---

<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. ART. 81 (2) BAYBO</b>		
<b>STÄDTEBAU</b>		
ST1	BAUKÖRPER	3
ST2	DACHFORM, NEIGUNG	3
ST3	GELÄNDEHÖHE, OBERKANTE EG FUSSBODEN	3
<b>ARCHITEKTUR</b>		
A1	FASSADE	4
A2	WAND, ÖFFNUNGEN	4
A3	SONNENSCHUTZ, WETTERSCHUTZ	4
A4	DÄCHER	5
A5	DACHGAUBEN	5
A6	FREIFLÄCHEN	5
A7	EINFRIEDUNGEN	6
<b>HINWEISE NACH DEM ERSTEN BETEILIGUNGSVERFAHREN</b>		
H1	WWA BODENSCHUTZ	7

---

Besondere städtebauliche Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung des Ortsbildes. Durch den **STÄDTEBAU** in einen größeren Maßstab wird die der Gestaltung von Baustrukturen sowie dem Zusammenspiel von Gebäuden und ihrer Umgebung definiert.

Grundlage BayBO: Art. 81 (2) Ziff. 1 Örtliche Bauvorschriften

---

### **ST1   BAUKÖRPER**

---

- (1) Baukörper des Hauptgebäudes, Anbauten und Nebengebäude müssen parallel zur Baugrenze am Pirker Weg errichtet werden.
  - (2) Die Hauptbaukörper müssen mind. ein Verhältnis von 1/1,3 Breite zur Länge aufweisen.
  - (3) Hauptgebäude, seitliche Abstandsflächen  
Mindestabstand von 3 m möglich.  
§ 9 (2) Nr. 2a i.V. mit Art 81(2) Art. 6(5) und Art.7 Ziff.2
  - (4) Garagen  
Grenzgaragen sind § 9 (2) Nr. 2a i.V. mit Art 6 (9) Ziff. 1 zulässig.
  - (5) Anbauten und Nebengebäude  
müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau unterordnen, d.h. ihr First muss mindestens 100 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptbaues sitzen.
- 
- (6) Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt.

---

### **ST2   FORM, NEIGUNG**

Hauptgebäude, Garagen

Die Hauptgebäude sind mit einem steilen Satteldach mit mittigem First und einer Neigung von 42° - 47°, in auszubilden.

---

### **ST3   GELÄNDEHÖHE, OBERKANTE EG FUSSBODEN**

- (1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen darf die natürliche Geländehöhe im Rahmen der Festsetzungen verändert werden.
  - (2) Höhenbezugspunkte  
Schacht 277.4 Westen, SD 497,41 ü.NN  
Schacht 277.5 Osten, SD 495,80 ü.NN
  - (3) Geländehöhe parallel der Straßenbegrenzung und Steigung der Straße Parzellen 1, 2, 3, 4, jeweils 7% Steigung von Osten nach West
  - (4) OK EG Fußboden Parzellen 1, 2 und 3,  
jeweils max. 499,15 üNN an der Nordseite des Gebäudes, Geländeneigung 7°
  - (5) OK EG Fußboden Parzelle 4  
max. 496,60 cm über dem Straßenniveau an der Nordwestseite des Geländes zur Sicherstellung der Entwässerungsebenen EG und DG
  - (6) Der Bei der bergseitigen Ansicht soll optisch ein Gebäude mit einem EG und einem Dachgeschoß entwickelt werden. Somit werden die max. Wandhöhen bergseitig, jeweils über dem geplanten Gelände wie folgt definiert:  
Parzelle 1 und 2 | 4,70 m  
Parzelle 3 | 4,70 m  
Parzelle 4 | 5,50 m, Entwässerungssituation des EG, hochliegender Kanal!
-

---

**ARCHITEKTUR**

Als ästhetische Fortsetzung des Städtebaus auf einer kleineren Maßstabsebene. Hierbei geht es u.a. um die Gestaltung der Gebäudehülle, um Proportionen der einzelnen baulichen Elemente und deren Verhältnis zueinander. Die angemessene Wahl der Materialien, die Farbgebung sowie deren Ausgestaltung im Detail. Dies erfolgt durch definierte Muster und Regeln und deren Angemessenheit in der spezifischen Situation.

---

**A1 FASSADE**

- (1) **Gesamtbild**  
Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so herzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Die Geschosse müssen zueinander klare Bezüge aufweisen.
- (2) **Farbe, Material**  
Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien erstellt werden. Als Außenputz sind ohne dekorative Strukturen aufzubringen.
- (3) **Wärmedämmung**  
Isolierputzarten und Wärmedämmung sind zulässig, wenn Fenster- und Türleibungen nicht beeinträchtigt werden und die Lebendigkeit der Wandoberfläche erhalten bleibt. Dämmmaßnahmen durch vorgehängte Platten-verkleidungen aller Art sind unzulässig.

---

**A2 Wand Öffnungen**

- (1) Fenster und Türen müssen in Größe und Format zu einer rhythmischen Fassadengliederung führen. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen.
- (2) Fenster sind in harmonischen Proportionen anzuordnen. Dekorative, aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind nicht zulässig.

---

**A3 Sonnenschutz / Wetterschutz****Markisen**

- (1) Markisen sind in Größe und Format entsprechend der Tür- und Fenstergliederung zu unterteilen. Die Farbe ist dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen.
  - (2) Rolllädenkästen und Rollläden sind zulässig, wenn die Fensterproportion beibehalten und das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Rolllädenkästen sind so einzubauen, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Fensterkonstruktion nicht verdecken. Kästen und Rollläden dürfen nicht über die äußere Putzfläche hinausragen. Die Farbe der Rolllädenkästen ist an die Farbgebung der umliegenden Bauteile anzupassen. Sie muss sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen.
  - (3) Fensterläden sind möglich, wenn die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten und das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
-

---

**A4 DÄCHER**

---

**DACHRÄNDER, DACHDECKUNG**

---

- (1) **DACHVORSPRÜNGE**  
Dachüberstand am Ortgang bis maximal 30 cm und an der Traufe bis maximal 30 cm (ohne Dachrinne).
- (2) **DECKUNG**  
Alle Dächer müssen mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln gedeckt sein. Andere Farben und Materialien (Kunststoff, Faserzement o.ä.) sind nicht zulässig. Oberflächenbehandelte engobierte oder glasierte Ziegel sind ausgeschlossen.
- (3) Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpaneelen zulässig.

---

**A5 DACHGAUBEN**

---

- (1) Zur Nutzung des Dachraumes sind Dachgauben in Form von Einzelgauben zulässig. Sie sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die umgebende Dachfläche anzupassen. Dacheinschnitte sind grundsätzlich untersagt.
- (2) **DACHGAUBENFORMEN**  
Es sind Schlepp-, Walm- oder stehende Gauben möglich. Pro Dach darf jedoch nur eine Gaubenart verwendet werden.

Die Gauben müssen in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches abgestimmt werden. So darf die Gesamtlänge der Gauben maximal  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge des Daches aufweisen. Die Fenstergröße der Dachgauben muss deutlich kleiner als die der Fassade sein. Die Außenbreite der Gauben darf maximal 1,30 m betragen. Der Abstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld, zum First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m aufweisen.

Doppelreihige Gauben sind nicht zulässig.

- (3) **Zwerchhaus**  
Zusätzlich ist je Gebäude ein Zwerchhaus erlaubt. Das Zwerchhaus darf maximal 3 Sparrenfelder breit sein. Der First des Giebels muss jeweils mindestens 1,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen.
- (4) **Dachelemente**  
Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind in handwerklicher Verarbeitung mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) auszuführen oder in einer dach- bzw. fassadenangepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden.
- (5) **Kamine** sollen am First oder in Firstnähe aus dem Dach geführt werden. Kaminköpfe sind verputzt oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Kaminverkleidungen sind wie unter (4) beschreiben zulässig.
- (6) **Thermische Solaranlagen, Voltaikanlagen.**  
Sie sind mit einem max. Abstand von ca. 15 cm Dacheindeckung möglich. Über dieses Maß hinaus sind aufgeständerte Anlagen nicht möglich.

Die Situierung erfolgt parallel zur Traufe.

---

**A6 FREIFLÄCHEN**

---

- (1) **Befestigte Freiflächen**  
In einsehbaren Bereichen sind Natursteinbeläge und Betonsteine sowie auch wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen zugelassen. Bei Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum soll das verwendete Natursteinmaterial möglichst identisch sein.
-

---

Betonpflaster muss ein der Natursteinpflasterung ähnliches lebendiges Erscheinungsbild der Oberflächen und Fugenbilder aufweisen.

- (2) Grünflächen  
Grünflächen müssen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden (keine Nadelgehölze).

---

#### **A7 EINFRIEDUNGEN**

---

- (1) Die Hofbereiche können durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Einfriedungen müssen in Höhe, Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude angepasst werden.
- (2) Holzzäune dürfen ausschließlich in senkrechter Lattung sowie in der Art von Metallzäunen mit schlichten, vertikalen Stäben errichtet werden.
- (3) Die Höhe der Einfriedung zum Straßenraum darf max. 1,40 m betragen.
- (4) Hoftore können mit integrierter oder seitlicher Pforte angeordnet werden. Die Tore sind wie unter (2) beschrieben herzustellen.
- (5) Alternativ  
sind auch handwerklich hergestellte Stahl Tore möglich.
- (6) Unzulässig sind Kunststoff- oder glänzende Metallkonstruktionen.

---

#### **ABWEICHUNGEN**

---

Von diesen Festsetzungen können vom Landratsamt Tirschenreuth im Einvernehmen mit dem Markt Falkenberg, unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen genehmigt werden.

„Art. 63 Abweichungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind; Art. 81a Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. 2Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden oder in den Fällen des Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird.
- (3) Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.  
Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend; bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.
- (4) Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. 2Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.“

---

## HINWEISE TÖB

---

### H1 WWA

---

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

#### 1. Fachlicher Hintergrund

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es

- Die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
  - Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
  - Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
  - Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
  - Bei Baumaßnahmen sollte unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen ein Bodenmanagement durchgeführt werden.
- 

#### 2. Hinweise für die Bauleitplanung

Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise:

##### 2.1 Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr.1 und 2 BBodSchG definiert. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
  2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
  3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
  4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
  5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
  6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- 

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter <http://www.lfu.bayern.de/boden/bodenplanung/index.htm>, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann ([datenstelle@lfu.bayern.de](mailto:datenstelle@lfu.bayern.de)). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

##### 2.2 Bodenmanagement

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu

---

---

schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen. (Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten

---

Weiden, 21.10.2019

  
Dr. Emil Lehner  
Architekt BDA | Stadtplaner

  
Dipl.-Ing. Christina Lehner  
Stadtplanerin SRL | Landschaftsarchitektin  
Mediatorin BayAK