

### **3. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM DECKBLATT 1**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

WA: Allgemeines Wohngebiet BauNVO 1990 § 4

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Geschosszahl ist U + I + D und U + II, wobei ausgebaute Unter- und Dachgeschoss als Vollgeschosse zulässig sind.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Es sind max. 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

#### **3.3 Bauweise**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

#### **3.4 Gestaltung der Baulichen Anlagen**

##### **[1] Baukörper:**

Einzelgebäude aller Art ohne Mindestseitenverhältnis sind zulässig.  
Angebaute Wintergärten sind zulässig.

##### **[2] Dächer:**

Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und versetzte Pulte je nach Festsetzung des Gebäudetyps

##### **[3] Dachdeckung:**

Dachsteine in rot, braun und grau, Blecheindeckung, Gründach je nach Festsetzung des Gebäudetyps

##### **[4] Festsetzungen zum Gebäudetyp a): max. 3 Vollgeschosse**

Bauform	U+I+D, das Untergeschoss und das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss möglich  Abweichend davon wird für Parzelle 11 I+D (max. 2 Vollgeschosse ) festgesetzt
Wandhöhe	max. 7,00 m talseits als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach

Dachneigung	28° - 44°
Dachgauben	ab 32 ° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge der Gaube darf max. 1/3 der Trauflänge entsprechen.
Zwerchgiebel	mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig
Kniestock	Die max. Kniestockhöhe beträgt 1,00 m.
Dachdeckung	Dachsteine in rot, braun und grau
Dacheinschnitte	in Form von unterbrochenen Satteldächern für Loggien zulässig

**[5] Festsetzungen zum Gebäudetyp b):** max. 3 Vollgeschosse

Bauform	U+II, das Untergeschoss ist als Vollgeschoss möglich
Wandhöhe	max. 8,00 m talseits als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zelddach
Dachneigung	18° - 25°
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Kniestock	nicht zulässig
Dachdeckung	Dachsteine in rot, braun und grau

**[6] Festsetzungen zum Gebäudetyp c): max. 3 Vollgeschosse**

Bauform	U+II, das Untergeschoss ist als Vollgeschoss möglich
Wandhöhe	max. 8,00 m talseits als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen  max. 8,50 m bei einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult ab natürlicher Geländeoberfläche
Dachform	Pultdach, versetzte Pulte
Dachneigung	12° - 20°
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Kniestock	nicht zulässig
Dachdeckung	Dachsteine in rot, braun und grau, Blecheindeckung, Gründach

**[7] Garagen:**

Garagen sind in Dachneigung und Dachform auf das Hauptgebäude abzustimmen. Ausgenommen sind Flachdächer oder extensiv begrünte Dächer.

Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem 1. Satz.

Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht übersteigen.

Die Abstandsflächenregelung für Garagen bei grenznahe Bebauung wird abweichend festgesetzt:

- zulässig ist eine grenznahe Bebauung (Abstand zur Grenze 0-3 m) mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,50 m

Liegt keine grenznahe Bebauung vor, regeln sich die Abstände nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

**[8] Stellplätze, Garagenzufahrten:**

Die Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.).

**[9] Nebengebäude:**

Nebengebäude sind im Rahmen der BayBO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**[10] Firstrichtungen:**

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

**3.5 Freileitungen:**

Freileitungen sind unzulässig.

**3.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt.

Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,00 m<sup>2</sup> (gemäß Art. 57 BayBO) der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbung und solche mit Wechsellicht sind nicht erlaubt.

**3.7 Einfriedungen**

1. Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,00 m hohe senkrechte Holzlatten oder Hanichelzäune bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (Hainbuche etc.) zulässig.
2. An den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Privatgärten sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Holzlamellen jeweils mit Hinterpflanzung erlaubt.

**3.8 Stützmauern und Terrassierungen**

Stützmauern dürfen bis zu einer max. Höhe von 1,00 m erstellt werden. Der Abstand zur Grenze muss mind. 1,00 m betragen. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig.

Sie dürfen jedoch eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Stützmauern müssen zwingend bepflanzt werden.

Terrassierungen sind ab Urgelände bis zu 1,00 m Höhe zugelassen. Die Böschungen müssen in das natürliche Gelände eingebunden werden. Es ist ein Grenzabstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

**3.9 Befestigte Flächen**

Für private befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

**3.10 Schallschutzmaßnahmen**

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**3.11 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsvorschriften nach BayBO.

**3.12 Oberflächenwasser**

**[1] Zisternen**

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser muss in Zisternen zwischengepuffert werden.

Die Zisternen müssen eine Kapazität von mind. 4,0 m<sup>3</sup> Brauchwasser haben, der Überlauf muss gedrosselt dem Kanalsystem zugeführt werden.

**[2] Retentionsteich, Erdbecken**

Der Überlauf aus den Zisternen, sowie unverschmutztes Regenwasser aus versiegelten Flächen wird dem Retentionsteich im Geltungsbereich, sowie dem Erdbecken im Bereich der Erbsengrube zugeleitet; wobei der Überlauf des Retentionsteiches im Bereich des Geltungsbereiches dem örtlichen Mischwasserkanal zugeleitet wird. Der Überlauf aus dem Erdbecken wird durch eine Verrohrung abgeleitet und läuft dann in den vorhandenen Vorfluter.

**3.13 Sonnenenergienutzung**

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen regelt die BayBO. Gebäudeunabhängige (freistehende) Anlagen sind nicht zulässig.

## 4. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 4.1 Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

#### **Schaffung einer Ortsrandeingrünung**

- Anlage eines breiten Grünstreifens entlang der gesamten nordöstlichen Baugebietsgrenze
- Pflanzung von 4 - 6 reihigen Gehölzgruppen aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf diesem Streifen. Den Bäumen sollen die Sträucher vorgesetzt werden um eine optische Abstufung zu erhalten.
- Davor sollen offene Wiesenbereiche mit einzelnen Obstbäumen (Qualität Hochstamm) entlang des Fussweges das Landschaftsbild abrunden. Verwendung alter ortsüblicher Sorten (siehe auch Kreisobstsortenliste)

### 4.2 Artenliste der Gehölze

#### **Baumarten der Wuchsklasse I:**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 18 – 20 cm für den öffentlichen Bereich  
Hochstamm, 3xv., STU 12 – 14 cm für den privaten Bereich

Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche*

#### **Baumarten der Wuchsklasse II:**

Pflanzqualität: im Straßenraum als Hochstamm, 3xv., STU 14 – 16 cm  
In der dichten Gehölzpflanzung als Heister 2xv., 200 – 250 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Birke
Prunus padus	- Traubenkirsche*

#### **Obstgehölze und Nussbäume:**

Juglans regia	- Walnuss
Prunus "Kassins Frühe Herzkirsche"	- Kirsche
Aesculus Hippocastanum	- Kastanie

(Siehe auch Kreisobstsortenliste)

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

#### **Sträucher über 4,0 m Wuchshöhe:**

Pflanzqualität: 2xv., 100 – 150 cm

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchenweide
Salix fragilis	- Bruchweide

#### **Sträucher bis 4,0 m Wuchshöhe:**

Pflanzqualität: 2xv., 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Salix purpurea	- Purpurweide*
Salix aurita	- Ohrweide*

Rhamnus frangula - Faulbaum

\* mit dieser Signatur gekennzeichneten Arten sind vorwiegend in der Nähe des Grabens (feuchter Standort) zu pflanzen.

#### **4.3 Unzulässige Pflanzenarten**

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### **4.4 Sicherstellung des Pflanzraumes**

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 40 cm

Rasen: Auftrag Oberboden: 20 – 25 cm

**4.5** Im Bereich der Spielplätze dürfen keine Gehölze mit giftigen Bestandteilen verwendet werden.

Es ist die Liste des Bayerischen Staatsministeriums zu beachten.

**4.6** Pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter privater Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. (Nadelbäume dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!)

**4.7** Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

**4.8** Das Biotop 25/11 grenzt an das Baugebiet an, ist zum Teil auch im Bebauungsplan inbegriffen. Das Biotop umfasst eine Fläche von ca. 840 m<sup>2</sup>. Das Biotop ist zu schützen.

## **5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Strom:**

Die Versorgung mit Strom wird durch das Energieversorgungsunternehmen Heider, Wörth a. d. Donau sichergestellt.  
Freileitungen sind unzulässig.

### **Hinweise für Bauwillige:**

- Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, das E-Werk Heider, Regensburger Str. 21, 93086 Wörth a. d. Donau, Tel. 09482/204-0, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Das E-Werk Heider bittet die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen das E-Werk Heider jederzeit zur Verfügung.

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Kreiswerke Cham sichergestellt. Der Anschluß ist sofort möglich. Zudem unterliegt das geplante Baugebiet der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Kreiswerke Cham (Wasserabgabesatzung der Kreiswerke).

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser aus dieser Einrichtung zu decken. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden. Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.

Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserspeicher muß über einen freien Auslauf (DIN 1988) mit Trinkwasser nachgespeist werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang ist im Einzelfall bei den Kreiswerken zu stellen, wenn Regenwasser darüber hinaus nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt wird. Der Baubeginn ist rechtzeitig mitzuteilen.

### **Abwasserbeseitigung:**

Die Abwässer werden im Trennsystem durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Kanalisation des Marktes Falkenstein abgeleitet.

Der Anschluß an die Kläranlage ist sofort möglich.

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird.

Darüber hinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

### **Telefon:**

Für das geplante WA-Gebiet des Marktes Falkenstein ist die Telekom Cham zuständig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Die Telekom zahlt dem Träger der Erschließung den Betrag, den der oberirdische Ausbau des Baugebietes verursachen würde; sie erstellt die Planung, stellt das Material und führt die Montage aus. Im Gegenzug baut der Träger der Erschließung das Baugebiet im Auftrag der Telekom aus. Um die Telekommunikationsleistungen in die Ausschreibung des Erschließungsträgers für das Baugebiet einbringen zu können, ist es unbedingt erforderlich, daß sich die Gemeinde rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze Cham in Verbindung setzt.

#### **Müllbeseitigung:**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Cham.

#### **Untergrund:**

Als Baugrund überwiegen Verwitterungsprodukte von Gneis, d. h. es muß auch in Oberflächennähe mit Böden der Bodenklasse 3-7 gerechnet werden.

Die morphologischen Gegebenheiten und die Struktur des Baugrundes schließen bei ungünstigen Witterungsbedingungen stärkere Vernässungszonen nicht gänzlich aus bzw. partielle Schichtenwässer sind möglich.

#### **Schallschutz / Immissionsschutz:**

Das Änderungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im angrenzenden Bereich vorhandene Siedlungsstruktur zusammen mit den vorhandenen Nutzungen (Landwirte im Nebenerwerb / 150 m Abstand) sowie Ortsrandlage und beabsichtigte Nutzung des Änderungsgebietes lassen Störungen für nächstliegende Wohnbebauungen mit Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Teil 1 nicht erwarten.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erreichen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) ist zu beachten.

Insbesondere sollte der Nachweis geführt werden, daß die Grenzwerte der Verordnung eingehalten werden.

#### **Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

#### **Pflanzungen im Leitungsbereich:**

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden sind bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

#### **Dach- und Fassadenbegrünung:**

Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden begrüßt.

#### **Vollzug des Denkmalschutzgesetzes:**

Sollten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



Aufgestellt am: 08.04.2010  
Geändert am: 19.10.2010  
Geändert am: 17.02.2011

Ing.-Büro Gerd Schierer  
Hans-Eder-Straße 28  
93413 Cham



Gerd Schierer

Markt Falkenstein

.....  
Dengler  
1. Bürgermeister