

3. Änderung des
Qualifizierten Bebauungsplans

**“Am Rußwurm“
in Falkenstein**

Flurnummern 436/3, 437/1, 438, 445, 445/2,
446, 446/3, 446/12, 455, 455/1, 455/3, 456, 456/3, 459/2, 459/5
Gemarkung Falkenstein

Markt Falkenstein



Verfahren nach §13a BauGB

Fassung vom 06.05.2021

zusätzliche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan**

Geänderte textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Die *unveränderten* Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Rußwurm" einschließlich der 1. und 2. Änderung behalten ihre Gültigkeit. Die Parzellen werden neu durchnummeriert und erhalten als Zusatz ein A vorgestellt (Beispiel: A01).

1. Nutzungsart

unverändert:

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind die Gebäudetypen U+E+D, U+E+1, U+E, E, E+D und E+1. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

WA 1 Einzelhäuser mit höchstens 3 Wohneinheiten

WA 2 Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten

WA 3 Einzelhäuser mit höchstens 3 Wohneinheiten ohne Festsetzung der max. FOK EG ü. NN, jedoch max. Wandhöhe von 6,30 m

2. Hauptgebäude

a) Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt.

b) *unverändert:*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen sind Höchstwerte.

c) entfällt

d) siehe neue Festsetzung unter 2 I)

e) siehe neue Festsetzung unter 2g) und 2I)

f) entfällt

g) Die maximale Wandhöhe wird ab FOK EG bis zur Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika gemessen. Sie darf bei allen Gebäudetypen 6,30 m nicht übersteigen.

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Rußwurm“ –

Markt Falkenstein

Fassung vom 06.05.2021 zusätzl. textliche Festsetzungen

Blatt 3

Festsetzung für Höhenlage der Hauptgebäude:

Bezeichnung WA	Bezeichnung Punkt für Höhenermittlung an Parzellengrenze	Punkthöhe in m ü. NN	Bezeichnung Parzelle	Maximale Höhe von FOK EG in m ü. NN
WA 1	A01	610,20	Parz. A01	FOK EG max. 610,50
WA 2	A02	612,28	Parz. A02	FOK EG max. 612,58
WA 2	A03	614,04	Parz. A03	FOK EG max. 613,34
WA 1	A04	614,62	Parz. A04	FOK EG max. 615,12
WA 1	A05	618,73	Parz. A05	FOK EG max. 619,23
WA 1	A06	609,32	Parz. A06	FOK EG max. 609,62
WA 1	A07	611,99	Parz. A07	FOK EG max. 612,29
WA 1	A08	615,52	Parz. A08	FOK EG max. 615,82
WA 3	A09	604,96	Parz. A09	GRZ max. 0,4 und Wandhöhe max. 6,30 m
WA 1	A10	611,40	Parz. A10	FOK EG max. 611,70
WA 1	A11	610,98	Parz. A11	FOK EG max. 611,28
WA 2	A12	604,35	Parz. A12	FOK EG max. 607,00
WA 2	A13	609,29	Parz. A13	FOK EG max. 607,50
WA 2	A14	611,70	Parz. A14	FOK EG max. 615,20
WA 2	A15	611,47	Parz. A15	FOK EG max. 614,97
WA 1	A16	611,26	Parz. A16	FOK EG max. 614,76
WA 1	A17	610,30	Parz. A17	FOK EG max. 614,13
WA 1	A18	609,36	Parz. A18	FOK EG max. 612,87
WA 1	A19	606,80	Parz. A19	FOK EG max. 610,30
WA 1	A20	621,17	Parz. A20	FOK EG max. 621,47
WA 1	A21	621,58	Parz. A21	FOK EG max. 621,88
WA 1	A22	621,58	Parz. A22	FOK EG max. 621,88
WA 1	A23	621,43	Parz. A23	FOK EG max. 621,73
WA 1	A24	621,23	Parz. A24	FOK EG max. 623,73
WA1	A25	621,58	Parz. A25	FOK EG max. 625,08
WA1	A26	621,72	Parz. A26	FOK EG max. 625,22
WA1	A27	621,72	Parz. A27	FOK EG max. 625,22
WA1	A28	621,86	Parz. A28	FOK EG max. 625,36
WA 3	A29	607,52	Parz. A29	GRZ max. 0,4 und Wandhöhe max. 6,30 m

Ändert sich die Parzellierung gegenüber der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Parzellierung, so ist der Höhenpunkt an der Parzellengrenze über die angegebenen Höhenpunkte der straßenseitigen Nachbargrundstücke zu interpolieren.

h) entfällt

i) entfällt

j) entfällt

k) entfällt

l) Dächer:

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind Grautöne bis Anthrazit zulässig. Bei Flachdächern sind auch begrünte Dachdeckungen zugelassen.

Festsetzungen zu Dachformen:

- Gebäudetypen U+E+D und E+D: Satteldach mit maximaler Dachneigung von 32° - 40°
- Gebäudetypen U+E+1, E+1 und E: Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit Dachneigung von 18° - 22°
- Gebäudetypen U+E+D, E+1 und E: Pultdach (Traufe Hangseitig) mit Dachneigung 7° - 18°, maximale Wandhöhe gemessen an der Traufseite
- Gebäudetypen U+E+1, E+1 und E: Flachdach mit max. 50 cm Attikahöhe ab ROK oberste Decke

Dachüberstände sind bei allen Gebäudetypen und Dachformen zulässig.

Anbauten und Ausbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Dachgauben bei einer Dachneigung von min. 32° als Satteldachgauben (Dachneigung (DN) wie Hauptdach) oder als Schleppgauben mit Neigungen von 7° bis 22° zulässig,
 - mit einem Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 1,25 m,
 - mit einem Gaubenabstand vom First: mind. 1,00 m,
 - Gauben sind ausschließlich in einer Ebene zulässig.
- Zwerchgiebel bei der Dachform Satteldach mit einer DN ab 32°- 40°, Schleppdach mit einer DN ab 7° - 22° oder Flachdach,
 - mit einer Breite, die $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht übersteigt,
 - der First muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei Kombination von Zwerchgiebel und Gaube sind beide Bauteile mit Satteldach auszuführen und dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.

Anbauten sind mit Pultdach mit einer DN von 7° - 22° oder Flachdach in E+U oder U möglich, die Breite darf max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge betragen.

Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe.

m) Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude

Auf Parzellen, auf denen eine Umgrenzung für Garagen, Nebengebäude und Carports festgesetzt ist, kann die Baugrenze durch Hauptgebäude ausnahmsweise in die Umgrenzung hinein, unter Einhaltung der Abstandsflächen, überschritten werden.

3. Garagen, Nebengebäude und Carports

Auf den Parzellen A2, A3, A4, A6, A7, A10, A11, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24 und A25 ist die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden und Carports nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Garagen, Nebengebäude und Carports zulässig. Auf den anderen Parzellen sind die Garagen, Nebengebäude und Carports ausschließlich innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen nach § 23 BauNVO zu errichten. Die Umgrenzung liegt jeweils min. 5,00 m von der Straße entfernt, ist 9,00 m lang und 6,00 m breit mit Ausnahme der Umgrenzung auf Parzelle A11. Die Umgrenzung auf Parzelle A11 ist 7,00 m lang und 6,00 m breit.

Die FOK der Garagen, Nebengebäude und Carports ist auf das Niveau der FOK EG bzw. FOK UG des Hauptgebäudes anzugleichen.

Die mittlere Wandhöhe der Garagen, Nebengebäude und Carports beträgt maximal 3,0 m. Die Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe stellen deren FOK und deren OK Dachhaut oder OK Attika dar. Die Tiefe der Zufahrten beträgt min. 5,00 m. Zufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind Grautöne bis Anthrazit, Solarzellen oder Metalldeckungen zulässig. Es sind außerdem Flachdachgaragen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Zufahrt zu Parzelle A29 hat über den 9,6 m breiten Bereich zu erfolgen, in dem die Grünfläche südöstlich der Parzelle durchbrochen ist.

3.1. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebenflächen nicht zugelassen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Höhenlage von Werbeanlagen ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedungen

Es sind nur Holzlatten-, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Mauern als Einfriedungen sowie Zaunsockel sind nicht zugelassen.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern können bis zu einer max. Höhe von 1,20 m erstellt werden. Der untere Bezugspunkt ist der bestehende Geländeverlauf. Der Abstand zur Grenze muss mind. 1,00 betragen. Die Stützmauern müssen bepflanzt werden. Bei der Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig. Von Stützmauern einschließlich Absturzsicherung darf keine Gebäudewirkung ausgehen. Deshalb sind Absturzsicherungen auf Stützmauern transparent, das heißt mit einem Öffnungsanteil > 80 % auszuführen.

Geländeabgrabungen sowie -auffüllungen sind bis max. 1,20 m Höhe oder Tiefe ab Urgelände zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen an der Grundstücksgrenze sind nur in Abstimmung mit dem angrenzenden Nachbarn zugelassen, ansonsten gilt ein Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze. Die Böschungen müssen in das Gelände eingebunden werden, dabei ist ein Grenzabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zufahrtsbereiche für Stellplätze, Garagen und Carports sind dem Straßenverlauf anzupassen.

7. Stromversorgung

Die Im Erdreich verlaufende 20-kV-Stromleitung auf den Parzellen A24 und A25 darf nicht beeinträchtigt werden.

unverändert:

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

Aufgeständerte Solaranlagen (z. B. auf Flachdächern oder bodennah) sind nicht zugelassen.

9. Abstandsflächen

Im allgemeinen Wohngebiet regeln sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Auf den Parzellen A2, A3, A4, A6, A7, A10, A11, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24 und A25 ist für Garagen, Nebengebäude und Carports Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO einschlägig.

Für Garagen, Nebengebäude und Carports, die auf Parzellen ohne Umgrenzungen für Garagen, Nebengebäude und Carports errichtet werden, gelten die Regelungen des allgemeinen Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO.

10. Schutz des Grundwassers

unverändert:

- a) Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- c) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

11 Grünordnung und Bepflanzung

11.1 a entfällt

Entlang der Trassenachse der 20 kV-Leitung gibt es beidseitig einen 0,5 m breiten Schutzzonenbereich, in dem keine Pflanzen gesetzt werden dürfen. Es sind die einzuhaltenden Mindestabstände gemäß den allgemein gültigen Regeln der Technik zu berücksichtigen.

11.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Botanischer Name

Deutscher Name

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
alle Obst- und Nussbäume	

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose, Hecken-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

11.2 Begrünung der privaten Grünflächen

unverändert:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1 b).

11.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

unverändert:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 11.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

unverändert:

Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

1.4. Baubegleitende Maßnahmen

11.4.1. Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die angrenzenden Gehölzstrukturen, insbesondere das Biotop (ID 6940-0026-003) als zu schützender Landschaftsbestandteil, sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

11.4.2. Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Tierarten

Folgende Vorkehrungen werden gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

1. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

11.5. Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich

Gemäß Planeintrag sind Baum- und Strauchpflanzungen mit Arten der „Vorschlagsliste zur Artenauswahl“ unter Punkt 11.1 b aus dem Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ vorzunehmen.

Die Bereiche begleitend zur Straße sind mit einer salzverträglichen Bankettmischung anzusäen.

Die Bereiche, die nicht direkt an der Straße liegen und durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden (auf dem Spielplatz, an Fußwegen, etc.), sind in geeigneter Weise zu begrünen.

Die bestehenden Wiesenflächen (und Altgrasbestände) sind extensiv zu pflegen.

Auch das Straßenbegleitgrün sollte, wenn möglich, extensiv bewirtschaftet werden, um eine Artenvielfalt im städtischen Bereich zu fördern.

12. Niederschlagswasser

12.1 Zulässige Einleitung von Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Auf jedem Grundstück ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich, der an die Entwässerungsleitungen anzuschließen ist.

Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, das auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen zu sammeln. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit in den Bestandskanälen zu begrenzen. Auf jedem Grundstück ist für

das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ein selbständig entleerender Rückhalteraum von 4 m³ zu errichten. Die zulässige Einleitmenge orientiert sich an der tatsächlichen Grundstücksgröße und beträgt 0,5 bis 3 l/s, gem. Tabelle:

Grundstücksgröße [m ²]	bei V _{RR} = 4 m ³
< 400	0,5 l/s
401-500	0,75 l/s
501-600	1,5 l/s
601-650	2,0 l/s
651-750	2,5 l/s
>750	3,0 l/s

Die Wassermenge muss z.B. durch Einbau eines Regenwasserspeichers von 4 m³ Rückhaltevolumen mit Drosseleinrichtung begrenzt werden.

Dadurch ist sichergestellt, dass bis zu 5-jährliche Starkregenereignisse gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Gem.§ 37 WHG darf Niederschlagswasser nicht in Nachbargrundstücke abfließen.

12.2 Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen nur schwer möglich. Eine Fachplanung für die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung sollte rechtzeitig erfolgen. Auf die Problematik der Versickerung von Regenwasser von metallisch gedeckten Dächern (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, usw.) wird hingewiesen. Für Versickerung sind die NWFreiV und die TRENGW zwingend zu beachten.

12.3 Regenwassernutzung

Bei zusätzlicher Nutzung der Regenwasserspeicher für Hauswasser (z. B. Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) ist die Trinkwasserverordnung einzuhalten. Die Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

12.4 Vorhandene Wasserfassung

Der sich im Bereich der Straße oberhalb des Biotops befindliche Trinkwasserbrunnen wird mitsamt der von ihm abgehenden Rohrleitungen stillgelegt. Die Abdeckung des Brunnens ist höhenmäßig an die Straße anzupassen und befahrbar auszubilden. Es ist

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Rußwurm“ –

Markt Falkenstein

Fassung vom 06.05.2021 zusätzl. textliche Festsetzungen

Blatt 11

ein Überlauf zu erstellen, der das im Brunnen anfallende Wasser in die öffentliche Grünfläche bzw. das Biotop ableitet. Die Lage des Brunnens ist in der Planzeichnung dargestellt.

Falkenstein, den _____

Fries, 1. Bürgermeisterin
Markt Falkenstein
Marktplatz 1, 93167 Falkenstein

Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan

Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke wird – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Falkenstein sind einzuhalten.

Hinweis zur Regenwassernutzung

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Hinweis zur Hochwasservorsorge

Das Baugebiet liegt unterhalb von Hangflächen (Arracher Höhe). Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können u. a. Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, können bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Es wird empfohlen, die FOK EG mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Auch eine wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern oder Kellereingangstüren und / oder Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten wird empfohlen.

Hinweis zur Löschwasserversorgung

Im Gebiet sollen überwiegend Gebäude mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen errichtet werden.

Hinweise zu archäologischen Bodenfunden

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham.

Hinweis zum Artenschutz

Damit Kleintiere (z. B. Igel) das Grundstück problemlos passieren können, wird eine

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Rußwurm“ –

Markt Falkenstein

Fassung vom 06.05.2021 zusätzl. textliche Festsetzungen

Blatt 2

Einfriedung mit sockellosem Abstand zwischen Zaununterkante und Boden von 15 cm empfohlen.

Falkenstein, den _____

Fries, 1. Bürgermeisterin
Markt Falkenstein
Marktplatz 1, 93167 Falkenstein