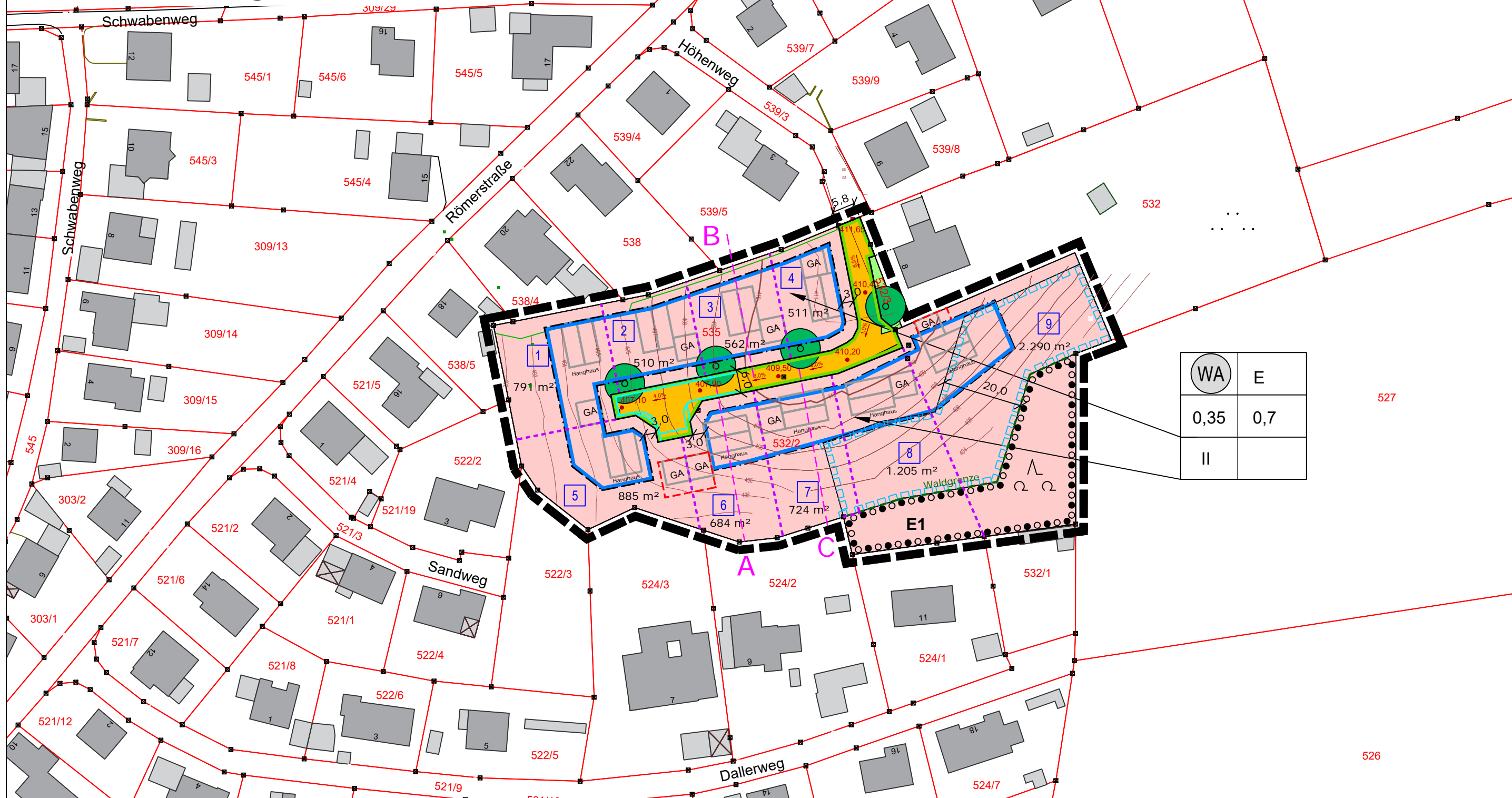


I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)...

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Höhenweg" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 06.05.2019 maßgebend.

§2 Bestandteile der Satzung

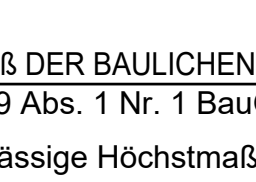
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Höhenweg" im beschleunigte Verfahren gemäß §13 b BauGB besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 06.05.2019, 2) Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen

Stadt Pfarrkirchen, den Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

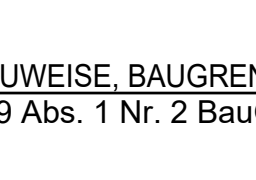
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.



2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt. WA E, 0,35 0,7, II



3.0 BAUWEISE BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze, 3.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), 3.3 offene Bauweise

4.0 VERKEHRSLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich, 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend), 5.2 Baumsturzzone, 20 m tief, Bereiche mit besonderen Vorkehrungen für bauliche Anlagen (§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) (vgl. Punkt III. 8.0)

6.0 GRÜNLÄCHEN

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 zu pflanzende Einzelbäume:

6.2.1 Laubbaum I. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

E1 Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher, Entnahme von Gehölzen ausschließlich unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit. Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.3 im Bereich der bestehenden Lücken

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein, 8.2 Flurstücksnummer, 8.3 aufgemessenen Höhenlinien natürliches Gelände, 8.4 aufgemessener Gehölzrand, 8.5 Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge gemäß der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen

9.0 HINWEISE

9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes, 9.2 Bemaßung, 9.3 Parzellennummer, 9.4 Vorschlag Wohngebäude, 9.5 Vorschlag Garage, 9.6 Vorschlag Planungshöhe und Gefälle, 9.7 Schnittlinien (Schnitt A / B / C), 9.8 Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung, zulässige Haustypen, WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), E Einzelhäuser, GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO, max. zulässige Vollgeschosse

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Wandhöhe / Firsthöhe: Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Die Firsthöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum First. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Parzellengrenze der öffentlichen Straße maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der niedriger gelegene Bezugspunkt maßgebend. Für Grenzgaragen wird die Bezugshöhe an der Mitte der Zufahrt zur Garage festgelegt.

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für SD/ WD/ ZD: max. 6,0 m, Maximal zulässige Wandhöhe/ Firsthöhe für PD/ FD: max. 6,0 m

1.3 Bauweise

Für das Baugebiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.4 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Regelung der BayBO zu Abstandsflächen von Grenzgaragen werden außer Kraft gesetzt. Grenzgaragen sind entsprechend der Festsetzung Punkt III, 1.2.1 zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen zulässig: in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt von insgesamt 50 m³, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³, Einfriedung und Stützmauern. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: Stellplätze in dem Streifen zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE

2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Ausschließlich zulässige Dachform und Dachneigungen: - Sattel- / Walm- / Zeldach (SD / WD / ZD) 12° - 32°, - Puttdach (PD) 5° - 12°, - Flachdach (FD) bis 5°

2.2 Dachdeckung

Dachpfannen in Rot- u. Braun- und Grautönen.

2.3 Dachgauben

Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

3.1 Grenzgaragen und -nebengebäude: Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

3.2 Wandhöhen: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III, 1.2.1. Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.

3.3 Dachform, -neigung, -deckung: Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLATZE

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdrughlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mind. 6,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Anzahl Stellplätze: Pro Wohneinheit bei Einfamilienhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden. Für Stellplätze ist ein Stauraum von mind. 6,00 m Länge zur Grundstücksgrenze vorzusehen.

5.0 EINFRIEDUNG

5.1 Art und Höhe der Einfriedung: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände zur öffentlichen Erschließungsstraße hin.

5.2 Abstand: Die Zaunanlage ist von der öffentlichen Erschließungsstraße mind. 40 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

5.3 Zaunsockel: Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken von max. 1,5 m vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. In einem mind. 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, zu den benachbarten Baugrundstücken sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.2 Stützmauern: Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten. Schmutzwasser: Das Schmutzwasser ist dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Niederschlagswasser: Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist über Mischwasserkanäle oder Ableitungsmulden in Regenwasserrückhalteeinrichtungen einzuleiten und gedrosselt dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Der Drosselabfluss ist auf 1,0 l/s pro Parzelle zu begrenzen. Je Bauparzelle ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 7 m³ vorzusehen.

8.0 BAUMSTURZZONE

Bei einer Bebauung innerhalb der Baumsturzzone = 20 m zur Waldgrenze, sind die Gebäude so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schnebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

1.1 Allgemeine: Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /begin der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm, Baume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm, Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

3.1 Auswahlliste Straßenbäume: Acer platanoides, Acer palmifolium, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus, Spitz-Ahorn, Feld-Ulm, Winter-Linde, Berg-Ahorn. 3.2 Auswahlliste Bäume II. Ordnung: Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus carrierei, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Malus domestica, als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten. 3.3 Auswahlliste heimische Sträucher: Corylus avellana, Sambucus nigra, Salix caprea, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum opulus, Viburnum lantana, Hasel, Schwarzer Holunder, Kätzchen-Weide, Harttriegel, Vogel-Kirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

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

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzlige Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelige Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgerechte und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. TEXTLICHE HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES: Großbäume: Baumrößen: 200 x 200 x 100 cm, Kleimbäume: Baumrößen: 150 x 150 x 80 cm, Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm, Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

BODENDECKMÄßER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodenkmale bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodenkmale aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

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

SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und die der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M. (Aerial view of the area with a red circle highlighting the project location near Degerndorf and Reichenberg.)

Verfahrensvermerke: 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss, 3. Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 4. Öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 2 BauGB), 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), 6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Höhenweg" im beschl. Verfahren gem. §13b BauGB. Stadt Pfarrkirchen, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern.

M 1:1.000 (Scale indicator)

Planunterlagen: Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2015

Unterstützung: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Pläne und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Umbenutzung: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 08.10.2018, 06.05.2019

ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Plannr.: 6102-88

Am Sporgatz 7, Kapfner Straße 15, 94047 Jochenheim, 94043 Albsting, Tel: +49 9903 20 141-0, Fax: +49 9903 20 141-29, Tel: +49 8671 95 76 57, Fax: +49 8671 95 76 27, info@jocham-kellhuber.de, www.jocham-kellhuber.de