

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel
Die Stadt Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Schachtel III" als Satzung.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null
4.3 Baumsturzzone, 30 m tief
5.0 GRÜNORDNUNG
5.1 öffentliche Grünfläche
5.1.1 Spielplatz
5.2 zu erhaltende Einzelbäume: Laubbäume, zu erhalten
5.3 zu pflanzende Einzelbäume: Laubbäume, 1. Ordnung
6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
6.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
7.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses.
8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
8.1 Flurstücksgrenze
8.2 Flurstücksnr.
8.3 Bestandsgebäude
8.4 Höhenlinien natürliches Gelände
9.0 HINWEISE
9.1 Bemaßung
9.2 Parzellennr.
9.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes
9.4 Vorschlag Wohngebäude
9.5 Vorschlag Garage / Carport
9.6 Vorschlag private Erschließungsstraße
9.7 Planungshöhen Erschließungsstraße in Meter ü.N.N.

- 9.7 mögliches Regenwasser-Rückhaltebecken
9.8 Sichtdreieck 3,0/70 m (innerorts 50 km/h)
9.9 Nutzungsschablone:
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
E Einzelhäuser
0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6,5 max. zulässige traufseitige Wandhöhe
9.10 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße Querschnitt 7,00 m

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
1.1 Maß der baulichen Nutzung
1.1.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
1.1.2 Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
1.1.3 GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)
1.1.4 GFZ = Geschossflächenzahl: max. 0,7 (zulässiges Höchstmaß)
1.1.5 Wand- und Firsthöhen
1.1.5.1 Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m
1.1.5.2 Garagen und Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,5 m
1.2 Bauweise:
1.3 Abstandsflächen:
1.4 Nebenanlagen:
1.5.1 Allgemeine

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
1.1 Allgemeine
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
2.1 Dachform und Dachneigung:
2.2 Dachdeckung:
2.3 Dachgauben:
3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
3.2 Wandhöhen:
3.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe II.2.0.
4.0 GARAGENZUFÄHRTEN UND STELLPLÄTZE
4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden
4.2 Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen.

5.0 EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Art:
5.2 Höhe:
5.3 Abstände:
5.4 Zaunsockel:
6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN
6.1 Auf den Baugrundstücken sind Abtragungen und Aufschüttungen für die Parzellen 1 - 10
6.2 In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an die
6.3 Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig.
7.0 WASSERWIRTSCHAFT
7.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

8.0 ABFALLWIRTSCHAFT

9.0 BAUMSTURZZONE

- 8.1 Die Mülltonnen der Parzellen 21, 22, 23 und 25 sind an den Abfuhrtagen an der Straße
9.1 Innerhalb der Baumsturzzone sind die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft
9.0 BAUMSTURZZONE
9.1 Innerhalb der Baumsturzzone sind die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft

V. HINWEISE

- 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
2.0 GRENZABSTÄNDE
3.0 BODENKENDLÄSER
4.0 BAUMATERIALIEN
5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

3.3 Bäume II. Ordnung:

- Acer campestre
Carpinus betulus
Metalzauna
Prunus padum
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Hainbuche
Traubenkirsche
Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Eberesche
Hassel
Hartweige
Cornus sanguinea
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

5.0 ÖFFENTLICHE WIESENFLÄCHEN

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

7.0 SOLARENERGIE

8.0 SAAT- UND PFLANZUNG

9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

10.0 SICHTDREIECKE

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

2.0 GRENZABSTÄNDE

3.0 BODENKENDLÄSER

4.0 BAUMATERIALIEN

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALLTASTEN

V. HINWEISE