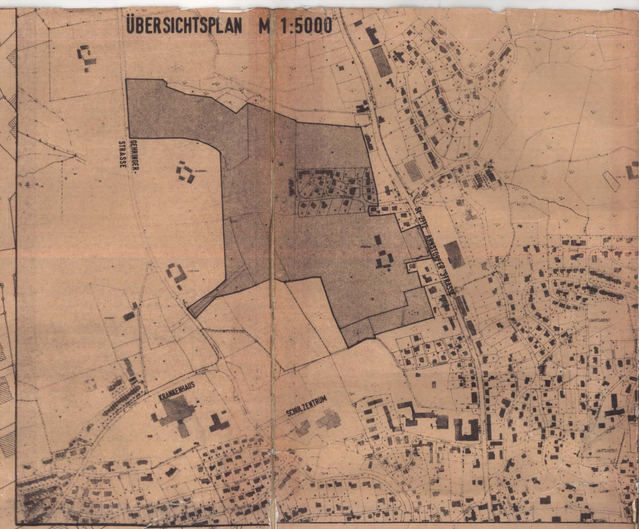
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Firstrichtungen — Die eingetragene Firstrichtung
0.11 bei Satteldächern: parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 / 2.2 / 2.3

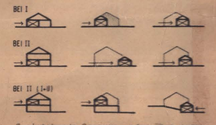
FESTSETZUNGEN NACH § 9/10 BBauG
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.2 Gebäude

Fassadengliederung und Material	Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Putzflächen mit hellen Farben (möglichst weiß) gestrichen.
Dachform	Satteldach
Dachneigung	25 - 30 Grad
Dachdeckung	gebrannte, naturrote Dachziegel
Dachgauben	zulässig
Kniestock	unzulässig bei II oder I+U zulässig bis 0,80 m bei I
Dachausbau	zulässig
Dachflächenfenster	zulässig
Ortgang	mindestens 30 cm
Traufe	mindestens 50 cm
Traufhöhe	bei I : talseitig maximal 3,00 m ab natürlicher Geländeoberkante bei II: talseitig maximal 6,00 m ab natürlicher Geländeoberkante
Antennen	über Dach (sichtbar) unzulässig
Mülltonnen und bewegliche Abfallbehälter	sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis in Zuge der Bauanträge ist zu erbringen.

0.3 Garagen und überdachte Stellplätze — sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sollen in unmittelbarer Zusammenhang mit dem Hauptgebäuden errichtet werden.

Mögliche Anordnungen :



Freistehende Garagen, oder über genehmigungsfreie Garagen erschlossene Kellergaragen sind unzulässig.

0.4 Einfriedungen — Höhe bis 1,00 m über Gelände zulässig. Der Höhenverlauf der Einfriedungen ist zum Gelände [illegible]

Ausführungsmöglichkeiten

0.4.1 Maschendrahtzaun nur mit Hinterpflanzung zulässig.

0.4.2 Holzzaun senkrechte oder waagrechte Brettanordnung zulässig

0.4.3 Mauern verputzt oder geschlämmt zulässig Abdeckungen mit Natursteinen oder Klinkerrollschichten zulässig. Blechabdeckungen sind unzulässig.

0.4.4 Beton nur in steinmatzmäßiger Behandlung (gestockt, gespitzt, scharriert usw.) zulässig

0.5 Stützmauern — Ausführung in Mauerwerk (wie 0.4.3)
Treppenwangen — oder Beton (wie 0.4.4) zulässig. Glatte Sichtbetonflächen unzulässig.
Pflanztröge

0.6 Bepflanzung — nach § 9/10 BBauG
Grünordnungsplan — nach Art. 5/6/8 a/8/78/107 BayBO nach Art. 3/10/12/23/24 BayNatSchG

Für die Grünflächen wird die Verwendung der potentiellen, natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum) festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung sind Gastgehölze möglich.

0.6.1 Für die Einzelbäume, die Reihenpflanzung und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl :

Bäume: (Mindestqualität: Stammbusch oder Hochstamm 3-4 x v. St.U. 18/20, Höhe 450/500) :

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pendunculata	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Kiefer

Sträucher (Mindestqualität : 3 x v. 125/150, Pflanzdichte 1 Stck / 2 qm) :

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Für den unpflanzbaren Gebäudebereich sind ökologisch geeignete Arten der Zier- und Blütengehölze zulässig.
Für die bodendeckende Bepflanzung und für die Bepflanzung von Sichtdreiecken werden keine Pflanzen vorgeschrieben oder verboten.
(Mindestqualität: 2 x v. m. Tb. 30/40, Pflanzdichte 5 Stck

0.6.2 NEGIVE
Die Pflanzung nachstehender Gehölze ist nicht zulässig.

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Picea pungens Glauca	Stech-Fichte
Thuja	Lebensbaum

0.6.3 STELLUNG DES PFLANZENRAUMES :
Oberbodenüberdeckung soll bei Strauchpflanzungen 40 cm und bei Baumpflanzungen 100 cm betragen. Für in Gelegflächen sind Baumgruben von 200/200/100 cm vorsehen.
Beim Baumgruben sind wasserdurchlässig (gelochte Bettten o.ä.) abzudecken.
Dasabstand der Bäume von Fassaden soll 450 cm nicht unterschreiten.

ZEICHENERUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art baulichen Nutzung
(§. 1 Nr. 1 BBauG und § 1 Abs. 2 - 5 BauNVO)

1.1 <W — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
EINSCHRANK FÜR: EINFAMILIEN-, DOPPEL- UND REIHENHÄUSER
1.2 M — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maßlichen Nutzung
(§. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG und §§ 16 und 17 BauNVO)
Soweit nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte [illegible], gelten Folgende Werte:

2.1 I — zulässig Erdgeschoß im WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,4
2.2 II zw. I+U — zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze im WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
2.3 III zw. II+U — zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze im MI GRZ = 0,4 GFZ = 1,0

3 Bau-, Baulinien, Baugrenzen
(§. 1 Ziffer 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 o offene Bauweise
3.2 besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
3.3 Baugrenze

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Straßenverkehrsflächen
[illegible]
private Zufahrt
Bereich ohne Einfahrt
Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke darf eine Sichtbehinderung von 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

5 Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
(§. 1 Nr. 5 und 12 BBauG)
5.1 Baugrundstücke für den Gemeindebedarf
5.2 Umspannwerk

6 Flächen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
(§. 1 Nr. 13/21 BBauG)
6.1 bestehende, oberirdische Freileitung
6.1 bestehende, oberirdische Freileitung zum Abbau vorgesehen
6.1 geplante, oberirdische Freileitung
6.1 geplantes Erdkabel
6.1 bestehende Fernmeldekabel
6.1 Grundstücksentwässerungsleitung

7 Grünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
7.1 Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücken
7.2 Öffentliche Grünfläche
7.3 Kinderspielplatz
7.4 Grünzug
7.5 vorhandener Baumbestand
7.6 Neu-Pflanzungen

8 Sonstige Darstellungen
8.1 Gemeinschaftsgaragen
8.2 Gemeinschaftsstellplätze
8.3 Flächen für Garagen mit privaten Stellplatz (Mindestlänge auf dem Grundstück = 5,00 m). Der Stellplatz darf nicht eingezäunt werden.
8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Bauweise (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
8.5 Höhenlinien in Metern
8.6 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung (zur [illegible] zu verwenden).
8.7 Böschung
8.8 Numerierung der Einzelgrundstücke

BEBAUUNGSPLAN 610-2 ADLGOG-ZIEGLSTADL

STADT PFARRKIRCHEN
LANDKREIS ROTTAL - INN
REGIERUNGSBEZ. NIEDERBAYERN

1 ANHÖRUNG AUSLEGUNG SATZUNG — Das Anhörungsverfahren gem. § 2 a Abs. 2 BauGB wurde am 20.03.1980 ..... durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf vom 16.1.1980 mit Begründung hat gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 10.08.1980 bis 10.09.1980 ..... im Rathaus öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 31.07.1980 ..... bekannt gemacht. Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.11.1980 ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Pfarrkirchen, den 08.12.80 ..... Weindl 1. Bürgermeister

2. GENEHMIG — Dieser Bebauungsplan wird gem. § 11 BBauG und Art. 107 BayBO mit Bescheid vom 27.3.81 Nr. 210-4641/7-367 zur Genehmigung vorgelegt. Der Genehmigung liegt die Entschließung der Landesplanungsstelle vom 10.12.80 ..... zugrunde.

Landshut, den 27.7.81 ..... Regierung von Niederbayern

3 AUSLEGUNG DER GENEHMIGUNG — Der genehmigte Bebauungsplan ist mit Begründung ab 12.08.81 ..... in der Zeit von [illegible] Uhr zur öffentlichen Einsicht ausgelegt. Die Auslegung sind am 12.08.81 ..... durch Anschlag bekannt gemacht worden. Auf die Aussetzung der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Rechtswirkungen des Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Pfarrkirchen, den 29.09.81 (Weindl) 1. Bürgermeister

610-2

NACH ANGABE VERMESSUNGSAMTES IST DER BEBAUUNGSPLAN ZUR GENAUEN MASSNAHME ABGEÄT DIE HÖHENDARSTELLUNG KANN NUR RICHTLINIE FÜR DIE TATSÄCHLICHEN EVERHÄLTNISSE SEIN. DIE GENAUEN HÖHENVERHÄLTNISSE SIND VOR ORT UND STELLE ZU ERHEBEN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
DIPLING OTTEISTER – DIPLING PETER W. MICHALSKI
PLATZ 1330 EGGENFELDEN TEL. 08721 / 805

BEBAUUNGSPLAN
M = 1 : 500
Höhe