

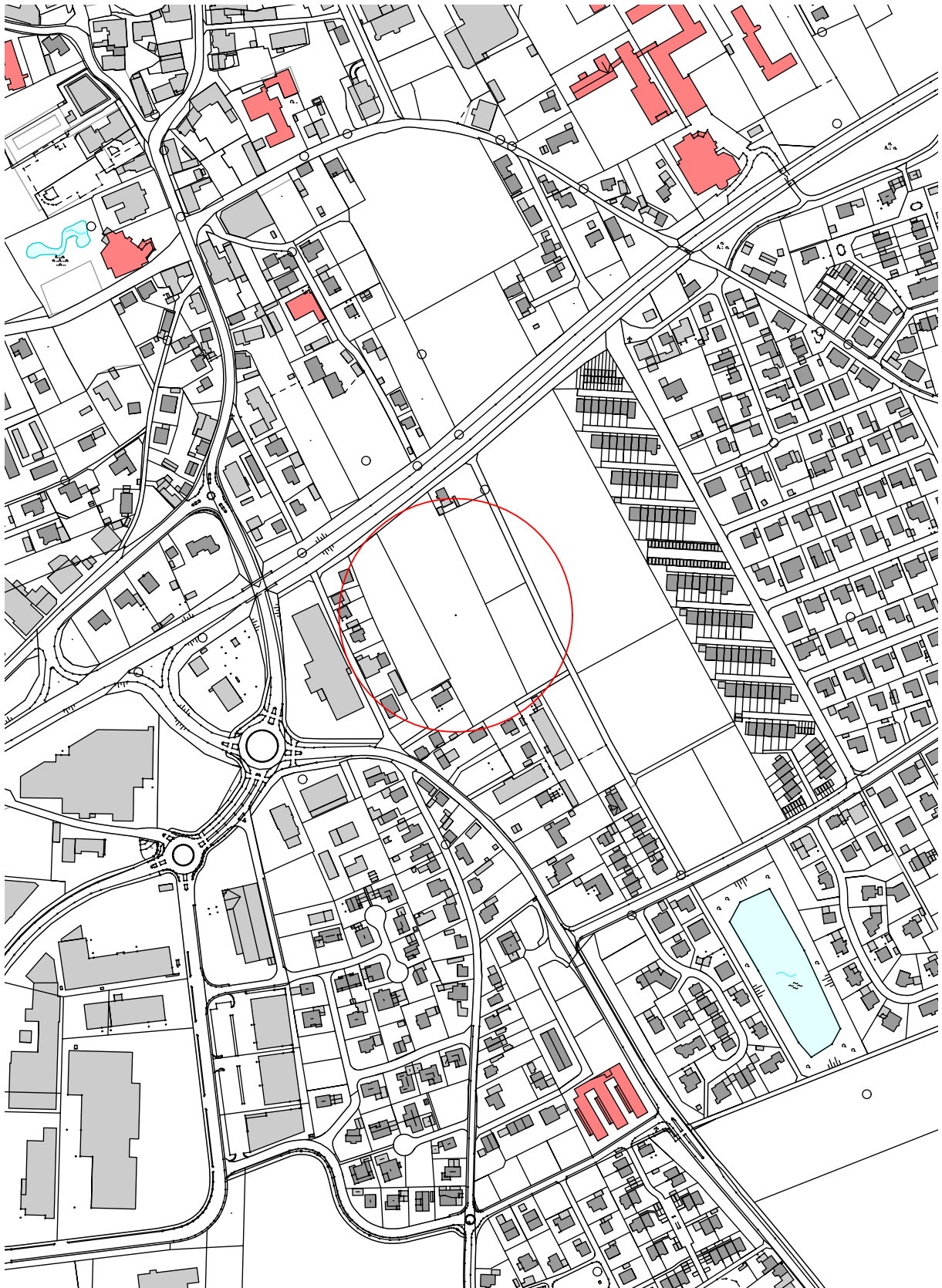
Bebauungsplan Alte Würdinger Straße Stadt Pocking Landkreis Passau



Pocking, Mai 2018
Satzung:
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Übersichtsplan M = 1 : 5000



Bebauungsplan Alte Würdinger Straße



WA	□
GRZ 0,4	GFZ 1,0 / 1,2
Wh min. 6,00 m max. 7,50 m	SD, WD DN 20° - 35° PD max. 12°

M 1:1000

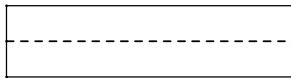
Festgesetzte Planzeichen



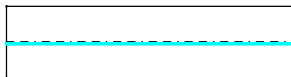
Geltungsbereich



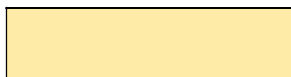
Grenze unterschiedlicher Nutzung



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



Geh- bzw. Geh- und Radweg



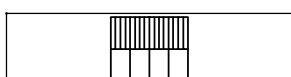
Stellplatzbereich



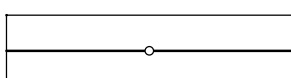
Stellplatz



öffentlich Vorbehaltsfläche



vorgeschlagenes Gebäude



Grenzstein bzw. Grenzpunkt



Nordpfeil

WA	0
GRZ 0,4	GFZ 1,0 / 1,2
Wh min. 6,00 Wh max. 7,50 m	SD, WD DN 20°-35° PD max. 12°

Erläuterung Nutzungsschablone

WA

allgemeines Wohngebiet § 4 Abs.1+2 BauNVO

0

offene Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO

GRZ: 0,4

zulässige Grundfläche § 19 Abs.1 BauNVO

GFZ: 1,0 / 1,2

zulässige Geschosßfläche § 20 Abs.2 BauNVO

Wh min.
6,00 m
Wh max.
7,50 m

minimale Wandhöhe = 6,00 m
maximale Wandhöhe = 7,50 m

SD, WD
DN 20°-35°
PD max. 12°

Satteldach, Walmdach
Dachneigung 20° - 35°
Pulldach - Dachneigung max. 12°

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 + 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

WA 1	
GRZ	0,4
GFZ	1,0

Wohnungen	zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser
	- bei Einzelhäuser max. 4 Wohnungen
	- bei Doppelhäuser 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
	- bei Reihenhäuser 2 Wohnungen je Reihenhaus

WA 2	
GRZ	0,4
GFZ	1,2

Wohnungen	zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
	- bei Einzelhäuser (EH) max. 14 Wohnungen je Wohngebäude
	- bei Doppelhäuser 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
	- bei Reihenhäuser 2 Wohnungen je Reihenhaus

Wandhöhe	im WA 1 + 2 mind. 6,0 m und max. 7,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
-----------------	--

Wandhöhe 2	Im obersten Geschoß ist die Errichtung einer Penthaus Wohnung – bzw. Zimmer nach den Vorgaben der Anlage 1 zulässig.
-------------------	--

Firsthöhe	max. 11,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt First mit der Dachhaut. Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß.
------------------	--

3. Bauweise	offene Bauweise (o)
--------------------	---------------------

4. Weitere Festsetzungen

Gelände	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden.								
Dächer	<table><tr><td>Grasdach</td><td>bis max. DN 3°</td></tr><tr><td>Blech</td><td>bis max. DN 12°</td></tr><tr><td>Ziegel</td><td>naturrot/grau DN 18° - 35°</td></tr><tr><td>Dachform</td><td>SD, WD – DN 18° - 35° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt. PD – DN bis max. 12° Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,50 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.</td></tr></table>	Grasdach	bis max. DN 3°	Blech	bis max. DN 12°	Ziegel	naturrot/grau DN 18° - 35°	Dachform	SD, WD – DN 18° - 35° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt. PD – DN bis max. 12° Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,50 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
Grasdach	bis max. DN 3°								
Blech	bis max. DN 12°								
Ziegel	naturrot/grau DN 18° - 35°								
Dachform	SD, WD – DN 18° - 35° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt. PD – DN bis max. 12° Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,50 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.								
Dachaufbauten	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m								
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.								
Einfriedung	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.								
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.								
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei der Stellplatz vor der Garage mitgerechnet werden darf. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen. Im gewerblichen Bereich richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt. Im								

Übrigen findet die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Anwendung.

Bei der Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten, wobei der Stellplatz vor der Garage mitgerechnet werden darf. Im Übrigen findet die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Anwendung.

Garagen Nebenanlagen

Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde.

Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

Nebengebäude

Gartengerätehäuschen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1:500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen sowie auf die DVGW-Richtlinie GW 125 wird hingewiesen.

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gilt Art. 48 Abs. 1 AGBGB.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Diese dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen auf privaten Grundstücken
Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
Die private Grundstücksentwässerung ist im Bauantrag darzustellen; ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich
Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
Die Straßenentwässerung erfolgt über dezentrale Versickeranlagen (Schlammfang + Sickergrube kleiner 1000 m² Fläche nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), TRENGW Nr. 4 i.V.m. Anhang Tabelle 2 sowie nach dem Merkblatt DWA-M 153. Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen (vgl. Anlage 5).

9. Brandschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten. Nach Mitteilung des ZV Ruhstorfer Gruppe ist eine Löschwasserversorgung von 13,4 l/sek. sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. Ausgleichsflächen

Für die Wohnbaugrundstücke im WA 1 + WA 2 gelten für das Planverfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

11. Lärmschutz

Die Stadt Pocking hat entlang der B12 eine neue Lärmschutzeinrichtung errichtet. Im südlichen Anschluss grenzt das Baugebiet an. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass die Bebauung mit Wohngebäuden in einem Abstand von mind. 20 m zur B 12 erfolgen kann.
Empfehlung:
Bei den Wohnhäusern entlang der B12 sollten die Schlafräume bei der lärmabgewandten Seite eingeplant werden (Südseite).
Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht ersichtlich.

12. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten. Auf die notwendigen Freihaltezonen wird hingewiesen.

13. Landwirtschaft

In unmittelbarer Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird Es ist mit Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub oder auch Erschütterungen zu rechnen.

14. Staatliches Bauamt

Anbaubeschränkungen:

Bis zu baulichen Anlagen wie z.B. Hochbauten, Verkehrsflächen, etc.	mind. 20 m
Bis zu einer stabilen Einzäunung	mind. 10 m
Bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun)	mind. 5 m
In der Bauphase bis zu Lagerplätzen, Baustelleinrichtungen	mind. 15 m
Zu Bäumen	mind. 10 m
Zu Sträucher < 0,1 m	mind. 7,5 m

Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art von Bau- und Erschließungsflächen darf nicht in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.

PV – Felder

Es ist darauf zu achten, dass mit der Errichtung von PV-Feldern Blendwirkungen auf den Verkehr der B12 ausgeschlossen werden.

GRÜNORDNUNGSPLAN

mit planlichen und textlichen Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet

Alte Würdinger Straße

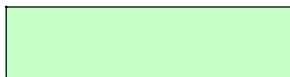
Festgesetzte Planzeichen
Grünordnung



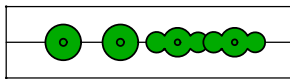
Straßenbegleitgrün (Bestand)



private Grünfläche



Parzellengrün



geplanter Baum / Strauch



Grünordnungsplan Alte Würdinger Straße



WA	□
GRZ	GFZ
0,4	1,0 / 1,2
Wh min. 6,00 m max. 7,50 m	SD, WD DN 20° - 35° PD max. 12°

M 1:1000

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

1. Festsetzungen zur Pflanzenverwendung

1.1 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen, überwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche, Silberweide, Bruchweide, Schwarzerle, Grauerle, Feldulme

Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Großsträucher

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Weißdorn

Sträucher

Roter Hartriegel, Roter Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

Obstbäume

Heimische Sorten, Hoch- oder Halbstamm

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, blauregen, Kletterhortensie

1.2 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten (Abstandsflächen / Schutzzonen) bzw. entlang der Erschließungsstraße dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern- und , Tannengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

1.3 Qualifikation

Laubbaum: 2 xv. m. B., STU 10/12, Höhe 150-200

Obstgehölze: 2 xv. m.B., STU 10/1 , Hoch- oder Halbstamm

Strauch: 2.xv., 60-80

1.4 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

1.5 Pflanzabstände

Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

2. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

2.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich aus Sicherheitsgründen, zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

2.2 Versiegelung / Versickerung

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

Begründung

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 18.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Alte Würdinger Straße beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Stadt Pocking in Zentrumsnähe Baugrundstücke anbieten können. Zum jetzigen Zeitpunkt können von der Stadt keine derartigen Grundstücksflächen angeboten werden. Das Baugebiet an der Gstettner Straße ist bereits vollständig veräußert, wobei fast alle Grundstücke bereits bebaut sind bzw. derzeit bebaut werden. Das Baugebiet Brunnenfeld IV ist größtenteils veräußert. In diesem Baugebiet findet bereits eine rege Bebauung der Grundstücke statt. Weitere bauliche Tätigkeiten scheitern derzeit an der Auslastung der Baufirmen. Die restlichen Grundstücke im Baugebiet Brunnenfeld IV sind mindestens 3-fach überzeichnet, so dass, auch im Hinblick einer stabilen Preispolitik eine weitere Baulandentwicklung erforderlich ist. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten. Mit der Bauleitplanung werden Grundstücksflächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt, die im gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. In diesem Baugebiet sollen auch Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden. Gerade im Hinblick auf Flüchtlinge und Asylbegehrende kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB nach, entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten auch für diese Personen zu schaffen, deren Anerkennungsverfahren positiv abgeschlossen worden ist. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt (Geltungsbereich: ca. 2335 m² - Erschließungsflächen: ca. 3000 m² und zulässige GRZ: 0,4) ca. 8140 m².

Raumordnung und Landesplanung

Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP 2013 – Ziel 3.2) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Diesem Ziel kommt die Stadt mit der Ausweisung des innerstädtischen Wohngebietes nach. Die geplante neue Fläche zwischen der B 12 und der Südallee kann, wenn auch nur im geringen Umfang die Innenpotenziale zum jetzigen Zeitpunkt ausnutzen. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht. Die vorgesehene Trassenführung ist noch südlich der Ortsteile Wollham und Pram.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, sind die überplanbaren Flächen als Wohngebietsflächen bereits ausgewiesen.

Das Baugebiet liegt ca. 0,5 km südlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,33ha.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 323,50 m über NN.

Planbereich

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen. Nördlich grenzt die B 12 an den Planbereich an. Im Westen befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Im südlichen Bereich ist eine Mischbebauung vorhanden.

Östlich des Planbereiches befindet sich die neue Südeinfahrt sowie daran anschließend noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) GRZ: 0,4 GFZ: 1,0
Allgemeines Wohngebiet (WA 2) GRZ: 0,4 GFZ: 1,2
Im Hinblick auf die zentrale Lage des Planbereiches, von wo man in wenigen Minuten fußläufig im Zentrum ist, ist eine verdichtete Bauweise mit der maximalen GRZ für den Wohnbereich der Vorrang einzuräumen. Um diesen Ansatz gerecht zu werden ist auch im gesamten Planbereich eine Mindestwandhöhe von 6,0 m festgesetzt worden.
- Dachformen
Hinsichtlich der Zulässigkeit von SD, PD und WD soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.
- Sport- und Spielanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Südallee
- Das Baugebiet „Alte Würdinger Straße“ beinhaltet insgesamt 23 Parzellen, von denen 3 als Mehrfamilienhausgrundstücke angeboten werden können (zusätzlich 1 Parz. Im Bestand).
- Erschließung
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit einer Ringstraße und wird an die vorhandene Würdinger Straße angeschlossen. Eine Anbindung an die neue Südeinfahrt ist nicht vorgesehen. Insbesondere sind trennende Elemente wie der bereits vorhandene Grünstreifen mit Bepflanzung sowie der Geh- und Radweg in die Stadtmitte vorhanden. Eine Fuß- bzw. Radwegemäßige Anbindung ist vorgesehen.
Verkehr
Ein überörtlicher Verkehr ist im Planbereich nicht gegeben. Hinsichtlich des Straßenlärms der B12 ist an dieser eine LS-Wand, Höhe 3,5 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B12, vorhanden. Nachdem die Baugrundstücke ca. 2 – 2,5 m tiefer liegen, ergibt sich eine Schutzwirkung mit einer Höhe von ca. 5,5 – 6 m.
Der örtliche Verkehr wird durch die Weiterführung der Erschließungsstraßen geregelt. Diese sind so gegliedert, dass durch den zu erwartenden Verkehr eine ruhige Wohnlage gewährleistet bleibt. Darüber hinaus soll künftig auch die Möglichkeit bestehen, die Erschließungsanlage an die Südallee, ggf. mit einer Erweiterung des Baugebietes, anzuschließen.
- Versorgung
Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.
Ebenso die Löschwasserversorgung.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk.
Die Gasversorgung durch die Energienetze Bayern.
Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Entsorgung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.
Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG sichergestellt.
- Grünflächen
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Die Grundstücke liegen auch nicht in einem festgesetzten Schutzgebiet. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert. Insbesondere soll die Niederschlagswasserbeseitigung auf privaten Grundstücken als breitflächige Versickerung mit Regenrückhalteeinrichtungen erfolgen. Die Straßenentwässerung erfolgt nach der NWFreiV, wobei für die zu entwässernden Flächen ca. 400m² betragen.

- Schutzgebiete
Im Bereich der Flur-Nr. 872, Gemarkung Pocking wird der Planbereich mit einer Altstraße durchzogen. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen Abschnitt der römischen Inntalstraße. Nach dem Denkmalschutzgesetz ist eine Erlaubnis erforderlich. Diese könnte sich ggf. auf den gesamten Planbereich ausweiten.
- Landwirtschaft
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind mit dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.
- Lärmschutz
Im nördlichen Bereich grenzt die B12 an den Planbereich an. Diesbezüglich darf auf die Ausführungen zur Erschließung verwiesen werden.

Im Planbereich sind die Grundstücke so angeordnet, dass eine sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzung und Begrünung festgelegt. Die konkrete Planung der Freiflächen erfolgt mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen. Diesen Unterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Für teilweise bebaubare Flächen soll eine massivere Bebauung (z.B. sozialer Wohnungsbau) zugeführt werden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan auch hier eine Mindestwandhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Im Planbereich sind intensive Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Ansonsten berücksichtigt die Planung mit den entsprechenden Festsetzungen im GOP sowie mit den vorzulegenden Freiflächengestaltungsplänen eine großzügige Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Für die Wohnbaugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet gelten für das Planverfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Nachdem sich der Planbereich im unmittelbaren Anschluss an die Stadtmitte befindet sollen Wohngebäude in verdichteter Bauweise errichtet werden. Diesbezüglich hat die Stadt von der maximalen Möglichkeit des § 17 Abs. 1 BauNVO im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen Gebrauch gemacht.

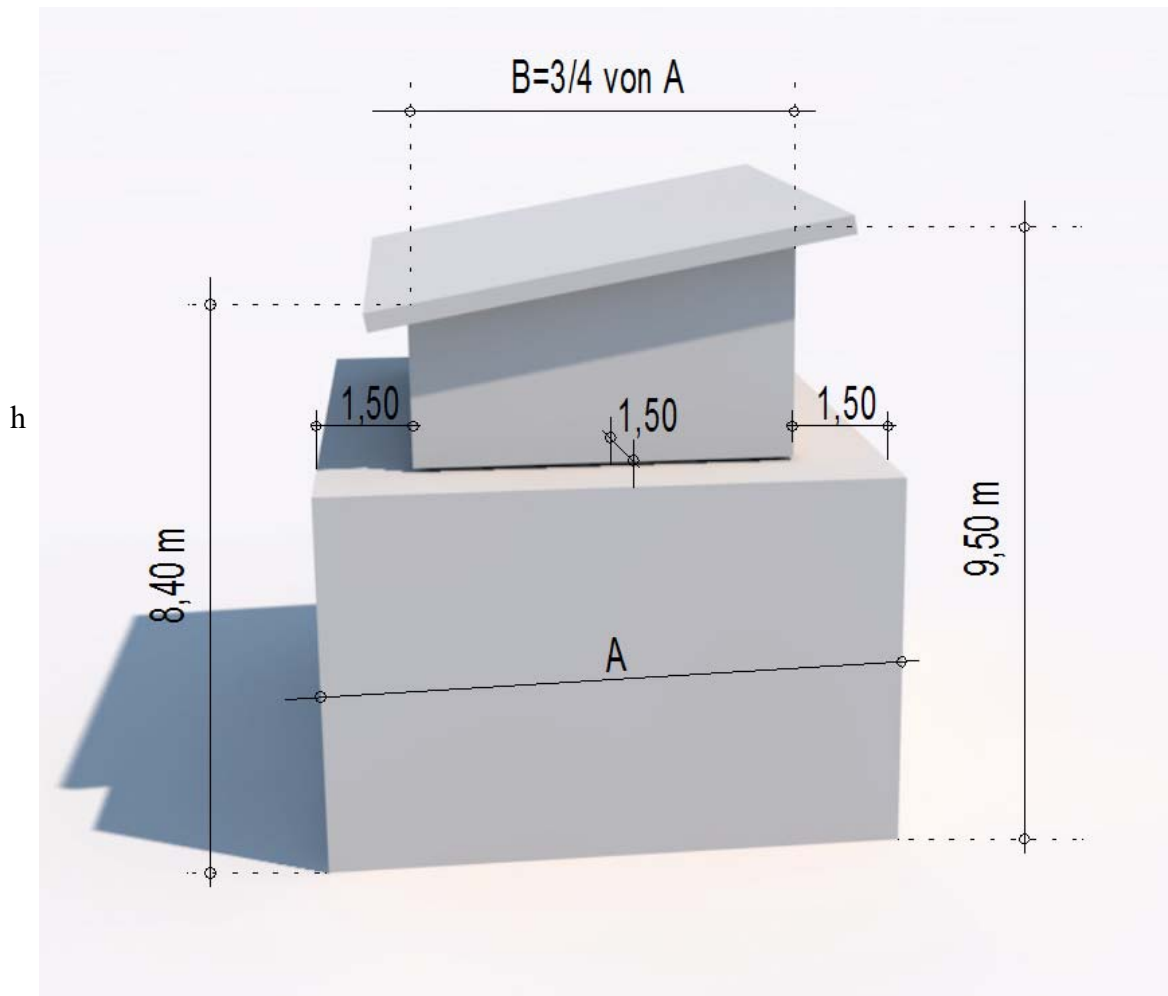
Der Planbereich umfasst ca. 23.300 m², so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BauGB, auch mit der maximalen GRZ vorliegen.

Umweltbericht

Für die Wohnbaugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Dies gilt auch für wesentliche Gründe sowie für die Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung wird auf diese Bestimmung hingewiesen.

Anlage 1: Wandhöhe 2 (Penthaus)

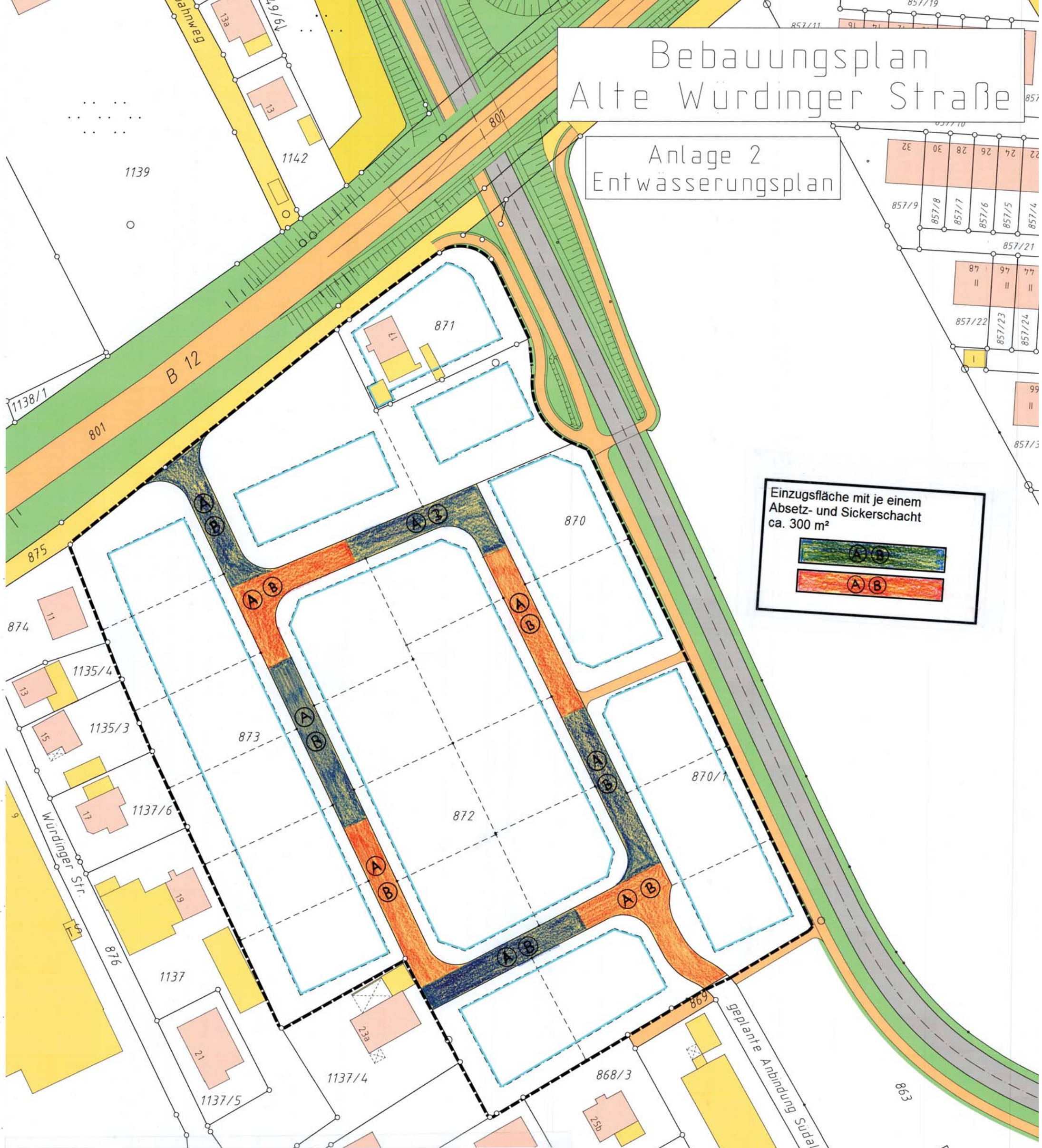


Erläuterung Wandhöhe 2 – Penthaus

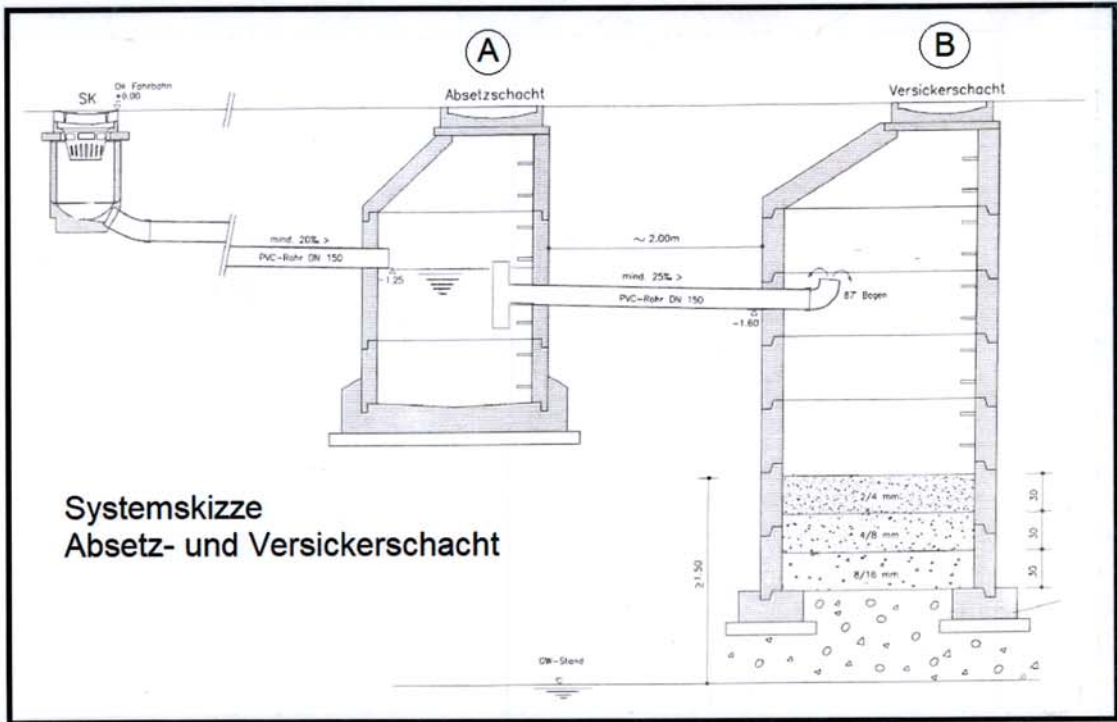
- Die Breite der bebauten Fläche im obersten Geschoß darf max. 3/4 der darunterliegenden Gebäudebreite betragen; der Abstand zu allen darunterliegenden Außenwänden muss im obersten Geschoß mind. 1,5 m betragen;
- Der Abstand einzelner Außenwände kann in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise geringer sein (z.B. bei Winkelbauten).
- Die max. überbaubare Fläche darf max. 3/4 der darunterliegenden Geschoßfläche betragen;
- Für das Penthaus ist ein Pultdach, DN bis max. 7°, zulässig;
- Die obere Wandhöhe darf max. 9,50 m, die niedere Wandhöhe darf max. 8,40 m, gemessen ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO, betragen.

Bebauungsplan Alte Würdinger Straße

Anlage 2 Entwässerungsplan



Einzugsfläche mit je einem Absetz- und Sickerschacht ca. 300 m²



Anlage 2

Die Versickerung des Oberflächenwassers der maximal zweispurigen Fahrbahnen im Baugebiet „Alte Würdinger Straße“ erfolgt nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW - Nr.1 a, b, und c) unterirdisch über Absetz- und Sickerschächte.

Eine flächenhafte, oder linienförmige Einleitung ist aus nachfolgenden zwingenden Gründen hier nicht möglich:

- Humose Sickerstreifen scheiden aus, da bei Frost die gesicherte Entwässerung nicht gewährleistet ist
→ Überschwemmungsgefahr
- Rigolen und hochgesetzte Einläufe in Grünstreifen scheiden aus, da Baumpflanzungen dann nicht mehr möglich sind. Darüber hinaus sind Rigolen „auslaufgefährdet“ bei notwendigen Aufgrabungen
- Großflächige Versickerbecken sind bei der in Pocking vorhandenen völlig ebenen Topografie vollkommen unwirtschaftlich. Es wären lange, frostfreie Niederschlagswassertransportleitungen erforderlich
- Bauherren wollen neben ihren Grundstücken keine Versickerungsbecken, wegen den zu befürchtenden Mückenplagen. Des Weiteren erfordern solche Anlagen einen erhöhten Unterhaltsaufwand.
- Großflächige Versickerungsanlage stehen in Konkurrenz zu dem dringend benötigten Bauland (Flächenfraß, Baulandknappheit), insbesondere im Hinblick auf § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB.
- Die Stadt hat mit der konkreten Planung eine verdichtete Bauweise beschlossen. Insbesondere im Hinblick auf die zentrale Lage des Planbereiches soll vermehrt Wohnraum geschaffen werden.

Die Vorreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers erfolgt nach Regeln der Technik durch Anlagen entsprechend Berechnungen nach Merkblatt DWA-M153.