

Stadt Pocking

Erweiterung des Bebauungsplanes Bauernland durch Deckblatt Nr. 6

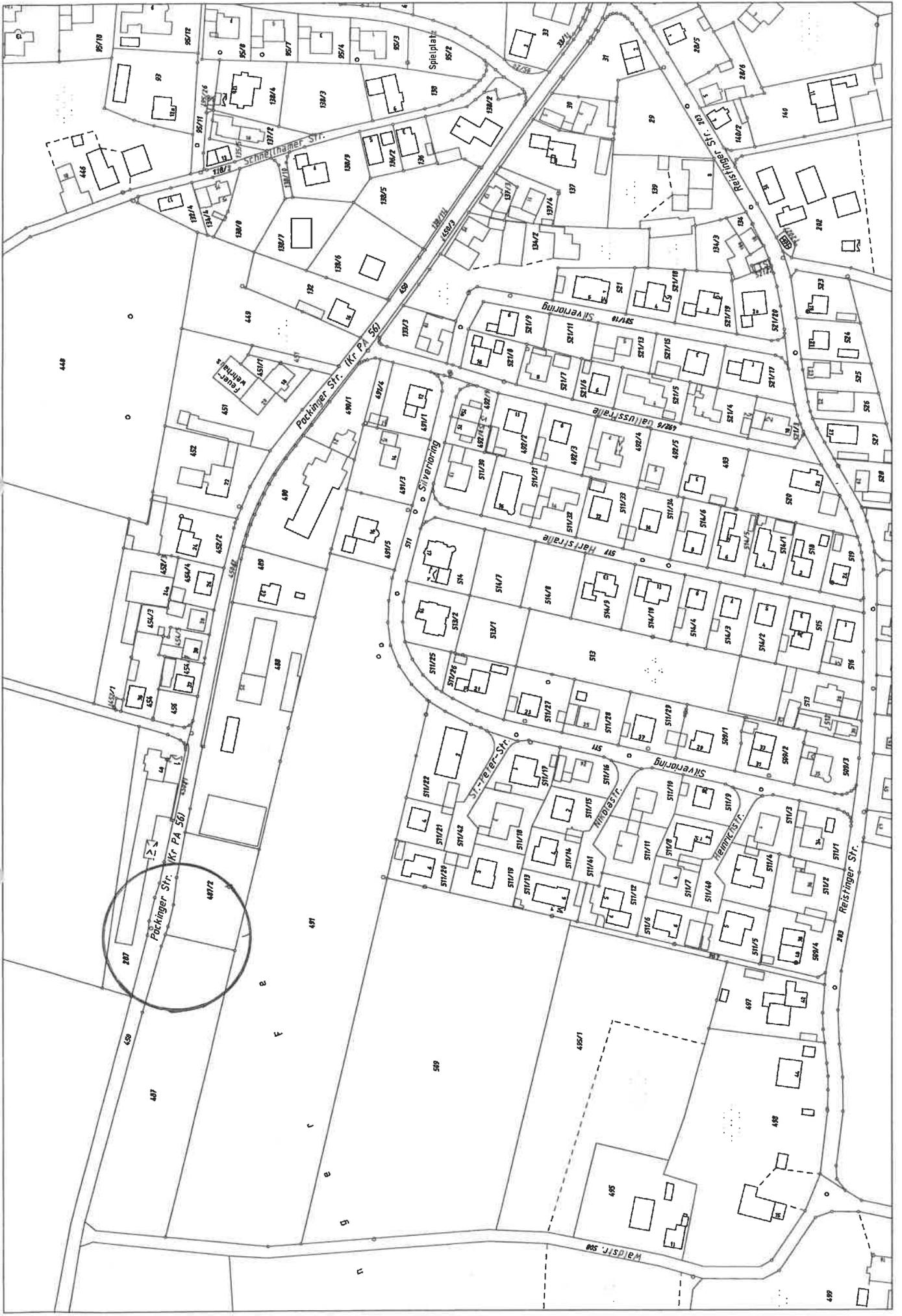


Inhalt:

- ⇒ Lageplan M = 1:2500
- ⇒ Bebauungs- Grünordnungsplan M = 1:1000
- ⇒ Planzeichen
- ⇒ Textliche Festsetzung mit Begründung

Pocking, August 04
Geändert, Oktober 04
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung



487/2

Pöckinger Str. Kr. PA 50

Südenhofstr.

Südenhofstr.

Reisinger Str.

Südenhofstr.

Pöckinger Str. Kr. PA 50

Südenhofstr.

448

487

491

589

495/1

495

497

498

489

487/1

487/2

487/3

487/4

487/5

487/6

487/7

487/8

487/9

487/10

487/11

487/12

487/13

487/14

487/15

487/16

487/17

487/18

487/19

487/20

487/21

487/22

487/23

487/24

487/25

487/26

487/27

487/28

487/29

487/30

487/31

487/32

487/33

487/34

487/35

487/36

487/37

487/38

487/39

487/40

487/41

487/42

487/43

487/44

487/45

487/46

487/47

487/48

487/49

487/50

487/51

487/52

487/53

487/54

487/55

487/56

487/57

487/58

487/59

487/60

487/61

487/62

487/63

487/64

487/65

487/66

487/67

487/68

487/69

487/70

487/71

487/72

487/73

487/74

487/75

487/76

487/77

487/78

487/79

487/80

487/81

487/82

487/83

487/84

487/85

487/86

487/87

487/88

487/89

487/90

487/91

487/92

487/93

487/94

487/95

487/96

487/97

487/98

487/99

487/100

487/101

487/102

487/103

487/104

487/105

487/106

487/107

487/108

487/109

487/110

487/111

487/112

487/113

487/114

487/115

487/116

487/117

487/118

487/119

487/120

487/121

487/122

487/123

487/124

487/125

487/126

487/127

487/128

487/129

487/130

487/131

487/132

487/133

487/134

487/135

487/136

487/137

487/138

487/139

487/140

487/141

487/142

487/143

487/144

487/145

487/146

487/147

487/148

487/149

487/150

487/151

487/152

487/153

487/154

487/155

487/156

487/157

487/158

487/159

487/160

487/161

487/162

487/163

487/164

487/165

487/166

487/167

487/168

487/169

487/170

487/171

487/172

487/173

487/174

487/175

487/176

487/177

487/178

487/179

487/180

487/181

487/182

487/183

487/184

487/185

487/186

487/187

487/188

487/189

487/190

487/191

487/192

487/193

487/194

487/195

487/196

487/197

487/198

487/199

487/200

487/201

487/202

487/203

487/204

487/205

487/206

487/207

487/208

487/209

487/210

487/211

487/212

487/213

487/214

487/215

487/216

487/217

487/218

487/219

487/220

487/221

487/222

487/223

487/224

487/225

487/226

487/227

487/228

487/229

487/230

487/231

487/232

487/233

487/234

487/235

487/236

487/237

487/238

487/239

487/240

487/241

487/242

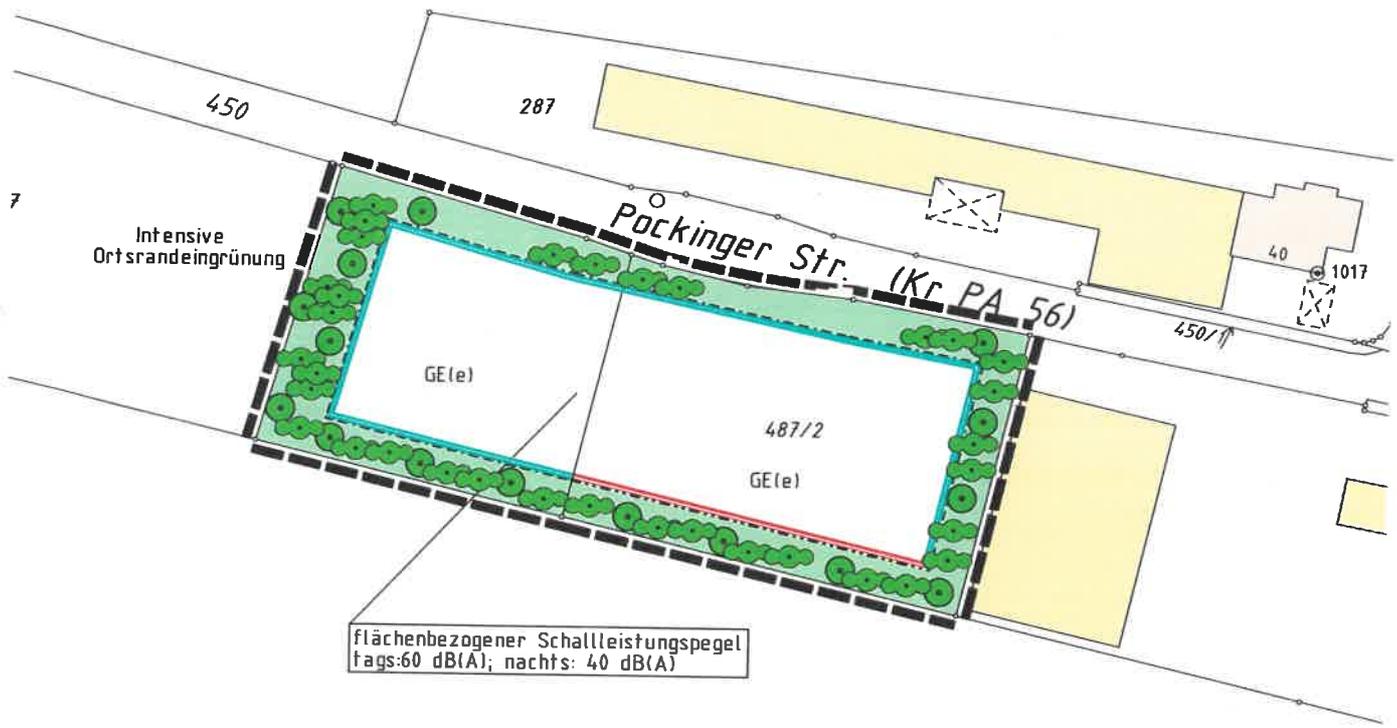
487/243

487/244

487/245

487/246

Bebauungsplan Bauernland Deckblatt Nr. 6

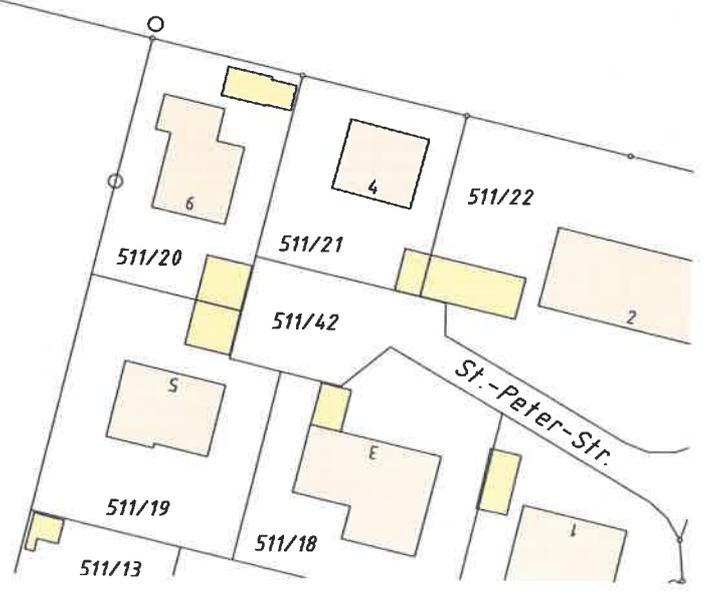


flächenbezogener Schallleistungspegel
tags: 60 dB(A); nachts: 40 dB(A)

491

509

Stadt Pocking
Pocking, Aug. 2004
B a u a m t



Festsetzungen durch Text:

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bauernland.

Zu TZ: II/2.5

Dachform: Satteldach 15° - 25° DN
Pulldach 12° - 18° DN

TZ: II/2.6 (neu)

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 beizufügen.

Grünordnung:

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein unbebautes Gebiet neu überplant. Die Bauflächen grenzen an eine bestehende Bebauung an.

Bei beiden Bewertungen ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Ziel des Landschaftsplanes ist es allerdings, Siedlungsränder, soweit sie nicht für eine weitere Ortsentwicklung vorgesehen sind, entsprechend zu gestalten. Im konkreten Fall ist die bauliche Entwicklung so festgelegt, dass diese im Osten an die bereits bestehende Bebauung anschließt.

Mit den unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen für gewerbliche Bauvorhaben festgesetzt. Ziel des GOP ist es, am westlichen Ortsrand eine intensive Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen. Mit der Umsetzung kann im erweiterten Planbereich den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem eingeschränktem Gewerbegebiet. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan.

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt. Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).

Schutzgut Luft und Klima ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll auch landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Als externer Ausgleich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist entsprechend der Matrix Typ A, Kategorie I ein Faktor von 0,3 ausreichend.

Erforderlicher Ausgleich:

Fläche des Plangebietes: $3.400 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1020 \text{ m}^2$;

Die intensive Ortsrandeingrünung von ca. 200 m^2 kann bei dem geforderten Ausgleich in Abzug gebracht werden.

Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 820 m^2 kann vom Ökokonto der Stadt Pocking abgebucht werden.

Für die Teilfläche Grundstück Flur – Nr. 487 mit einer Größe von 1500 m^2 :
Ausgleich = $450 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$.

Für das Grundstück Flur – Nr. 487/2 mit einer Größe von 1900 m^2 :
Ausgleich = 570 m^2 .

Textliche Festsetzungen GOP für die Erweiterung Bauernland durch Deckblatt Nr. 6

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Wohnraumgrundstücke im neu geplanten Bereich Hartkirchen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein mittel großer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen dürfen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.6 Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden.
- 2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.
Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- 2.8 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Anpflanzungen

3.1 Pflanzliste

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

- Großkronige Bäume
Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuss, Rotbuche
- Kleinkronige Bäume
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere
- Obstbäume
Folgende Kulturobstbäume werden empfohlen:
Jakob Fischer, Grahams, Gravensteiner, Brettacher, Cox Orange, Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Winterrambur, Bohnapfel, Danziger Kant, Maunzenapfel, Trierer Weinapfel, Godparamäne, Bunte Julibirne, Stuttgarter Gaishirtle, Alexander Lucas, Convergence, Gräfin von Paris, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Süßkirsche Marmotte, Sauerkirsche Montmorency, Hauszwetschge
- Sträucher
Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose
- Rank- und Kletterpflanzen
Auswahl Rank- und Kletterpflanzen
Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

3.2 Negativliste

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen, buntlaubige Gehölze

Hinweise:

⇒ Kreisstraßenverwaltung:

Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblattes sollen der Kreisstraßenverwaltung vorgelegt werden.

⇒ Wasserwirtschaft:

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 312,25 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich bis 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 313,75 m ü. NN geschätzt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch versickern beseitigt werden. Die Anforderungen des ATV – DVWK Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten. Da es sich um ein GE handelt, kann das gesammelte Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei versickert werden.

Auf folgende Maßnahmen wird noch hingewiesen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Mulden, Gräben, etc.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

⇒ Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Deckblattes muss mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Es ist daher erforderlich, einen Sondagegraben durchzuführen.

Begründung:

⇒ **Aufstellungsgrundlage:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat in seiner Sitzung vom 14.07.2004 die Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

⇒ **Raumordnung und Landesplanung:**

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind nicht ersichtlich.

⇒ **Landschafts- und Flächennutzungsplan:**

Der Landschafts- und Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die 21. Änderung mit Deckblatt Nr. 21 geändert.

⇒ **Lage und Größe:**

Die Erweiterung liegt ca. 5 km vom östlichen Ortsrand der Stadt Pocking und unmittelbar im westlichen Anschluss an den Ortsteil Hartkirchen. Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine Größe von 3.400 m².

⇒ **Planungen:**

Im Geltungsbereich der Erweiterung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

Alle Versorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom etc.) sind vorhanden.

⇒ **Umweltschutz:**

Hinsichtlich der Lärmimmissionen enthält die Erweiterung die notwendigen Festsetzungen.

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG nicht erforderlich.

⇒ **Naturschutz:**

Für den Planbereich ist ein qualifizierter Grünordnungsplan erstellt worden.

Die Eingriffsregelung erfolgt nach den naturschutzrechtlichen

Bestimmungen; die erforderlichen Ausgleichsflächen können vom Ökokonto der Stadt Pocking abgebucht werden.

⇒ **Denkmalpflege:**

Im Planbereich muss mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Ein Sondagegraben ist erforderlich.

Verfahrensvermerke

21. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 Änderung des Bebauungsplanes „Bauernland“ durch Deckblatt Nr. 6

Der Bau- und Grundstücksausschuss hat am 14.07.2004 die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes, sowie die Änderung des Bebauungsplanes „Bauernland“ durch Deckblatt Nr. 6 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Änderungsentwurf des Landschafts- und Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 21) und der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Bauernland“ vom Juli 2004 wurde mit der Erläuterung bzw. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2004 bis 28.09.2004 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschuss vom 05.10.2004 die 21. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 festgestellt und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die 21. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 mit Schreiben vom 08.10.2004 zur Genehmigung gemäss § 6 BauGB vorgelegt.

Pocking, den 08.10.2004



Stadt Pocking

Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 mit Schreiben vom 12.10.2004 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 18.10.2004 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 18.10.2004 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in §§ 214, 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln nicht innerhalb von 7 Jahren sei dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 18.10.2004



Stadt Pocking

Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

