

Deckblatt-Nr. 20 zum Bebauungsplan Brunnenfeld 1

Förmliche Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt-Nr. 20

II Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II, 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1.1 GRZ 0,4

2.1.1 GFZ 0,6

2.2 zulässig sind höchstens

2.2.1 bei Einzelhäuser max. 2 Wohnungen je Gebäude

2.2.2 bei Doppelhäuser max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 — · — · — · — · — · — Baugrenze

3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

3.3.1 Einzelhaus 500 m²

3.3.2 Doppelhaus 250 m²

3.4 Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Lauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.

3.5 Gestaltung der Gebäude

3.5.1 Typ I + D

- EG und DG als Obergrenze

- KG darf nicht sichtbar werden

- Kniestock max. 1,30 m von OK RD. bis OK Pfette;

Bei außen mit Holzschalung verkleidetem DG ist auch höherer Kniestock bis max. 1,50 OK RD. bis OK Pfette zulässig

- Wandhöhe, OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 4,55 m

3.5.2 Grundriß

Typ I + D, Gebäudelänge zu Gebäudetiefe mind. 1,4 : 1, bzw. 1 : 1

Deckblatt-Nr. 20 zum Bebauungsplan Brunnenfeld 1

3.5.3 Sockel

Max. zulässig ist ein farblich nicht abgesetzter Sockel von 0,30 m

3.5.4 Dachgestaltung

- Typ I + D, 25° - 35° Satteldach

3.5.5 Dachdeckung

Tondachziegel, naturrot oder rot engobiert oder Betonpfannen rot durchgefärbt

3.5.6 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt. Sie verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes.

3.5.7 Fassade

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen oder ausgebautem Dachgeschoß darf das oberste Geschöß mit senkrechter Holzverschalung verschalt werden.

3.5.8 Je Wohnung sind 2 Stell- bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch darzustellen.

3.5.9 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

3.6 Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage (Stand der Technik), vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

3.7 Nebenanlagen - Garagen - Stellplätze

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Werden Nebengebäude oder Garagen an der Grenze errichtet, so hat sich der Nachbauende bzgl. Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenem anzupassen.

Ein Grenzabstand von 1,0 m ist aus städtebaulichen Gründen zulässig.

Bei Gemeinsamen Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an den Nachbargrenzabstand zu halten.

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

Auf dem Grundstück ist uneinsehbar ein Platz für 3 Müllbehälter vorzusehen. Müllboxen aus Beton sind unzulässig.

3.8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Im Bereich der Fasanenallee, Anton-Bruckner-Str. u. Heinrich-Heine-Str. auch ein Stabgitterzaun. Gemauerte Zaunpfeiler sind nur verputzt zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,0 m betragen.

Deckblatt-Nr. 20 zum Bebauungsplan Brunnenfeld 1

4. Freiflächen

4.1 Die Bodenversiegelung bei Grundstückszufahrten und Garagen ist auf das umgängliche Maß zu beschränken.

In diesem Bereich dürfen **nur** wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengitterstein, Betonverbundsteine, Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Rasenfuge, Schotter etc.) verwendet werden.

III Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung / Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet

— · — · — Baugrenze

2. Maß der baulichen Nutzung

Ⓜ Zahl der Vollgeschoße zwingend

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

3. Grünflächen

Öffentliche Bäume

⊕ Private Bäume bzw. Sträucher

4. Verkehrsflächen

— — — best. Straßen

— — — Innere Erschließung

G Garagen

5. Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

— · — · — Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

IV. Festsetzung durch Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden.

1.2 Pflanzlisten

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

Deckblatt-Nr. 20 zum Bebauungsplan Brunnenfeld 1

1.2.1 Bäume

Großkronige Bäume

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche, Kastanie

Kleinkronige Bäume

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

Obstbäume

uneingeschränkt zulässig

1.2.2 Sträucher

Großsträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder

Klein- und mittelgroße Sträucher

Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Schneeball

Rosen

uneingeschränkt zulässig

Beerensträucher, wie Rosen

1.2.3 Spalier- und Kletterpflanzen

uneingeschränkt zulässig

1.2.4 Negativliste

An den bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden:

Birke, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse

1.2.5 Wuchsklasse

Laubbaum: 4xv. mit Db.; STU 20 - 25;
Höhe 400 - 500, Breite 150 - 200

3. Private Frei- und Grünflächen

3.1 Befestigte Flächen

Gehwege dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Kies- oder Mineralbetonwege. Garageneinfahrten dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden.

3.2 Einfriedungen

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die berankt werden sollen. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzlattenzäune auszubilden. Der Zaun soll 50 cm hinter der Grundstücksgrenze sitzen. Höhe der Zaunfelder max. 1,0 m Zaunsockel nicht zulässig.

Begründung
zur Bebauungsplanänderung „Brunnenfeld I“
durch Deckblatt Nr. 20

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im wesentlichen der heutigen gestiegenen Nachfrage der Doppelhausbebauung Rechnung getragen.

Außerdem wird eine klare Abgrenzung zum Ortsrand Pocking zwischen der Fasanenallee, der Anton-Bruckner-Straße und der Josef-Haydn-Straße geschaffen.

Die Gebäudehöhe richtet sich dabei an die bereits vorhandene Bebauung.

Pocking, im Oktober 1998

Stadt Pocking


K r a h n
Bauverwaltung

Verfahrensvermerke

Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenfeld I“

durch Deckblatt Nr. 20

Der Stadtrat hat am 14.10.1998 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Aug./98 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.Nov.1998 bis 07.Dez. 1998 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.12.1998 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Pocking, den 16.12.1998



Stadt Pocking

Jakob
J a k o b

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 16.12.1998 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass 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 bisherig 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 geltendgemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 16.12.1998



Stadt Pocking

Jakob
J a k o b

1. Bürgermeister