

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 und 2BauNVO. Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 nur Reihen- oder Doppelhausgruppen zulässig

II+D zulässig zwei Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoß

0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

1.2.2 nur Hausgruppen im Geschoswohnungsbau zulässig

II+D zulässig zwei Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoß

0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

Die Verbindung von Geschoswohnungs- und Reihenhausbau ist nicht zulässig.

1.2.3 nur Einzelhäuser zulässig

I+D zulässig ein Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

1.2.4 Öffentliche Grünfläche

Eine Bebauung ist mit Ausnahme der eingezeichneten Stellplätze nicht zulässig.

1.2.5 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche und der Festsetzung über die Form der Baukörper nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen GFZ und GRZ festgesetzt.

1.3 Bauart

zu 1.2.1 nur Reihen-oder Doppelhausgruppen zulässig

zulässig zwei Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoß

Dachform: Satteldach. Ausnahmsweise ist ein Krüppelwalm zulässig bei Dachneigung von min 35° und Dachüberstand max 80 cm mit einer Walmfläche von 1/3 des Giebels.

Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß werden.

Dachneigung: 25 - 35°.

Kniestock: unzulässig, ein konstruktiver Kniestock von max. 50 cm von OKRFB bis OK Pfette ist zulässig.

Gauben: 1 Gaube pro Reihenhaus oder Doppelhaushälfte je Dachseite ist zulässig, jedoch nur ab Dachneigung 30° und als stehende Giebelgaube. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander muß mind. 2,5 m betragen. Die Gauben müssen untereinander exakt gleich sein. OKFFB EG darf max. 30 cm über OK angrenzender Straße im Bereich des Baugrundstückes liegen. Firstrichtung wie auf dem Plan eingezeichnet. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

zu 1.2.2 nur Geschößwohnungsbau zulässig

zulässig zwei Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoß

Dachform: Satteldach. Ausnahmsweise ist ein Krüppelwalm zulässig bei einer Dachneigung von min 35° und Dachüberstand max 80 cm mit einer Walmfläche von 1/3 des Giebels.

Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß werden.

Dachneigung: 25 - 35°

Kniestock: unzulässig, ein konstruktiver Kniestock von max. 50 cm von OKRFB bis OK Pfette ist zulässig.

Gauben: 1 Gaube pro angefangene 6 m Trauflänge und Dachseite ist zulässig, jedoch nur ab Dachneigung 30° und als stehende Giebelgaube. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander muß mind. 2,5 m betragen. Die Gauben müssen untereinander exakt gleich sein.

OKFFB EG darf max. 30 cm über OK angrenzender Straße im Bereich des Baugrundstückes liegen. Firstrichtung wie auf dem Plan eingezeichnet.

Pro Wohnung ist ein Stellplatz in einer Tiefgarage und ein Stellplatz oberirdisch auf eigenem Grund nachzuweisen.

zu 1.2.3  **nur Einzelhäuser zulässig**

zulässig ein Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Dachform: Satteldach. Ausnahmsweise ist ein Krüppelwalm zulässig bei einer Dachneigung von min 35° und Dachüberstand max 80 cm mit einer Walmfläche von 1/3 des Giebels. Das Abschleppen des Daches ist nur auf einer Gebäudeseite über eine Einzelgarage von max. 3,75 * 6,75 zulässig.

Dachneigung: 25 - 35°

Kniestock: zulässig bis max. 1,30 m bis OK Pfette. Bei außen mit Holz verschaltem Dachgeschoß auch höher.

Gauben: 2 Gauben je Dachseite sind zulässig, jedoch nur ab Dachneigung 30°. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander muß mind. 2,5 m betragen.

OKFFB EG darf max. 30 cm über OK angrenzender Straße im Bereich des Baugrundstückes liegen.

Pro Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen, je weitere Wohneinheit 1,5 Stellplätze.

1.3.1 offene Bauweise

1.3.2 Baugrenze

Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 bleiben durch die Festsetzung einer Baugrenze unberührt.

1.3.3 Baulinie

2 FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BayBO

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dacheindeckung: Tondachziegel, naturrot oder rot engobiert oder Betonpfannen rot durchgefärbt

2.1.2 Gauben: zulässig sind nur Spitz- oder Satteldachgauben, bei Krüppelwalmdächern auch abgewalmte Satteldachgauben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3 Zwerchgiebel sind nur zulässig unter Berücksichtigung folgender Punkte: Die Dachneigung muß der Neigung des Hauptdachs gleich sein. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdachs münden. Der Zwerchgiebel darf nur das Treppenhaus betonen und muß mittig am Gebäude sitzen. Das zu betonende Treppenhaus darf max 3 m breit sein und max 1,2 m hervortreten.

2.1.4 An den traufseitigen Fassaden müssen beidseitig Vordächer über mindestens 2/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Ein ortsüblicher Dachüberstand erfüllt diese Forderung.

2.2 Baukörper

2.2.1 Die Firstrichtung muß parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Gebäudetiefe soll max. 10,0 m betragen, im Geschoßwohnungs- und Reihenhausbau 11,0 m. Zulässig sind nur einfache, rechteckige Baukörper, ausnahmsweise sind Wintergärten und Balkone gestattet. Runderker sind nicht zulässig.

2.2.2 Anbauten wie Wintergarten o.ä. sind nur mit Pultdach zulässig.

2.2.3 Sockel sind nicht zulässig. OK FFB EG darf nicht mehr als 30 cm über OK angrenzende Straßenkante im Bereich des Baugrundstücks liegen.

2.2.4 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen oder ausgebautem Dachgeschoß darf das oberste Geschoß mit senkrechter Holzschalung verschalt werden. Das unterste Geschoß muß verputzt werden. Dies gilt nicht für Holzhäuser.

2.2.5 Andere Fassadenbeläge als Putz und Holz sind nicht zulässig.

2.2.6 Zulässig sind glatte und verriebene Putze.

2.3 Nebengebäude, Garagen

2.3.1 Bewegliche Müllbehälter sind von der Straße uneinsehbar auf dem Grundstück unterzubringen. Sichtbare Müllboxen aus Beton sind nicht zulässig. Es ist Platz für mindestens 3 Mülltonnen für künftige Reststoffverwertung vorzusehen.

2.3.2 Die Fläche vor Garagen und Stellplätzen darf zur Straße hin nicht eingezäunt oder eingegrenzt werden.

2.3.3 Werden Nebengebäude oder Garagen an der gemeinsamen Grenze errichtet, so hat sich der Nachbauende bezüglich Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen. Ein Grenzabstand von Garagen zur Nachbargrenze von 1,0 m ist zulässig.

2.3.4 Vor den Garagen sind PKW-Stellplätze von 3,0 m Tiefe einzuhalten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen und Geruchsbelästigungen stattfinden (Schweinemast und Gülleausbringung) und sind zu tolerieren.

3.2 Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Versorgungsleitungen ohne besonderen Schutz mindestens 2,50 m entfernt sein. Bei einer Entfernung von 2,50 bis 1,00 m sind besondere Schutzmaßnahmen der Versorgungsleitungen erforderlich. Abstände unter 1,00 m sind unzulässig.

4 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

4.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

4.1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotop- und Spielflächengestaltung zulässig.

Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

4.1.2 Pflanzlisten

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

4.1.2.1 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

4.1.2.2 Sträucher

Großsträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder

Klein- mittelgroße Sträucher

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

Rosen

uneingeschränkt zulässig

Beerensträucher

uneingeschränkt zulässig

4.1.2.3 Spalier -und Kletterpflanzen

uneingeschränkt zulässig

4.1.2.4 Negativliste

An den bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden:

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

4.1.2.5 Wuchsklasse

Wuchsklasse Laubbaum: 4 xv. mit Db.; STU 20 - 25;

Höhe 400 - 500; Breite 150 - 200

Wuchsklasse Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 16 - 18

4.1.3 Standorte für Pflanzung/Pflege

4.1.3.1 Lage Baum

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2m abgewichen werden.



4.1.3.2 Lage kleinkroniger Baum oder Strauch

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum oder Strauch zu pflanzen. Hierzu zählen gleichwertig Obst- und Nußbäume. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2m abgewichen werden.



4.1.3.3 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

4.1.4 Freiflächenpläne

Für alle öffentlichen Grünflächen und für Wohnanlagen sind Freiflächenpläne im Maßstab 1:200 anzufertigen. Die Freiflächenpläne sind Bestandteil des Bauantrages.

4.1.5 Schutz von Wasser und Boden

4.1.5.1 Mutterboden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

4.1.5.2 Wasserschutz

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

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

4.1.5.3 Regenwasser

Für die Gartenbewässerung soll in Zisternen o.ä. gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN-UND PARKFLÄCHEN

4.2.1 Bestandssicherung und Pflege vorhandener Vegetationsstrukturen

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind nachhaltig zu sichern, zu schützen und zu entwickeln.

4.2.2 Grün-, Freizeit- und Spielflächen

4.2.2.1 Streuobstwiese

Die vorhandene Obstwiese soll durch Nachpflanzen junger Hochstämme abgerundet werden.

Folgende Kulturobstgehölze werden empfohlen:

(3xv. mit Db; STU 16 - 18)

Jakob Fischer	Bunte Julibirne
Grahams	Stuttgarter Gaishirtle
Gravensteiner	Alexander Lucas
Brettacher	Converrence
Cox Orange	Gräfin von Paris
Gewürzluiken	Gelbmöstler
Kaiser Wilhelm	Oberösterreichischer Weinbirne
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne
Lohrer Rambur	Gute Luise
Winterrambur	Hedelfinger Riesenkirsche
Bittenfelder	Große Schwarze Knorpelkirsche
Bohnapfel	Mirabelle von Nancy
Danziger Kant	Reneklode Große Grüne
Maunzenapfel	Süßkirsche Marmotte
Trierer Weinapfel	Sauerkirsche Montmorency
Goldparamäne	Hauszwetschge

4.2.2.2 Biotopzone

Im festgesetzten Bereich sind kleinflächig wechselnd verschiedene Biotoptypen zu entwickeln. Sie sollen ein räumlich geschlossenes Gefüge bilden. Die Flächen sind so zu gestalten, daß Spiel und Sport möglich ist.

4.2.2.3 Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind Spielgeräte und Einrichtungen für Kinder aller Altersklassen bereitzustellen.

Der Spielplatz ist durch Gehölze zu gliedern. Folgende Sträucher finden keine Verwendung: Liguster, Rote Heckenkirsche, Waldgeißblatt, Gemeiner Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gemeiner Seidelbast, Stechpalme, Besenginster, Gelber Blasenstrauch, Efeu

4.2.3 Verkehrsflächen

4.2.3.1 Stellflächen

Zur Befestigung von Parkflächen sind neben Schotterrasen nur Pflaster und Steine mit Grasfugen zulässig.

Die Parkplätze sind einzugrünen.

4.2.3.2 Geh- und Radwege

Die Geh- und Radwege sind mit einer wassergebundenen Decke anzulegen. Die Wegbreite soll 2m nicht übersteigen (Ausnahme: Bestehender Wirtschaftsweg mit 3m Breite)

Entlang des NS-verlaufenden Radweges soll im Bereich der Grün-, Spiel- und Parkflächen eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder geschaffen werden.

Die hier zu pflanzenden Bäume sollen bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen angelegt werden.

Parallel zu den Radwegen soll ein 2m breiter Streifen als naturnahe, extensive Grünfläche gestaltet und entwickelt werden. Pflegemaßnahmen sind auf zweimaliges Mähen im Jahr zu beschränken.

4.3 PRIVATE FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

4.3.1 Befestigte Flächen

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

Garageneinfahrten dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden.

4.3.2 Einfriedungen

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die be-
rankt werden sollen. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzlattenzäune auszubilden. Höhe
der Zaunfelder max. 90 cm. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Gartentore aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig.

4.3.3 Grünflächen

Pro 250qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Im Innenbereich des Grundstücks ist
die Art freigestellt.

Grenzen Grundstücke an den Ortsrand, den Straßenraum oder die Verbindungsachse (vom
Wohngebiet zu den öffentlichen Grünflächen), so sind die im Grünordnungsplan festgesetzten
Standorte einzuhalten und vorrangig zu bepflanzen. Eine Abweichung bis zu 2m ist möglich.
Die zu pflanzende Art richtet sich nach der in Ziffer 4.1.2 festgesetzten Pflanzliste.

Die hier festgesetzten Pflanzgebote sind vom Bauwerber auf privat-rechtlichem Wege mit der
Stadt Pocking abzusichern.

Baugebiet Ferlgarten Pocking

Begründung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines neuen und notwendigen Baugebietes mit charakteristischem und ortstypischem Gepräge. Hierzu wurde eine in der umliegenden Gegend bereits existierende Erschließungsform gewählt, nämlich eine Ringstraße mit einem zusätzlichen Stich.

Die Stellung des Baugebietes im Gefüge der Pockinger Wohnquartiere ist hervorragend. Der im Nordosten des Baugebietes, zum Geltungsbereich gehörende Streuobstgarten gewährleistet in Verbindung mit einem wenn auch erzwungenen "Respektsabstand" zu dem alten Bauerndorf Wolfing hohe Wohn- und Freizeitqualität.

Dieser "Respektsabstand", begründet durch einen immissionsrechtlichen Abstand von einem landwirtschaftlichen Anwesen, wird zu einem Erholungspark von hoher Qualität ausgebaut.

Aus diesem Grund darf die Wohndichte zum Nordosten des Plangebietes hin relativ hoch sein. Mit der ausdrücklichen Erlaubnis in den Festsetzungen zum Bebauungsplan, hier Geschößwohnungsbau zu errichten, kann die kompakteste Wohnform überhaupt erreicht werden. In diesem Bereich müssen die Garagen auch unter der Erde verschwinden, so daß nur einige Besucherstellplätze, die sowohl dem angrenzenden Park als auch dem Spielplatz dienen, hier angelegt sind. Sie werden überdies stark eingegrünt.

Aus demselben Grund wird eine Baulinie parallel zum Rückgrat des Baugebietes, einer Achse Wendehammer - Freizeitpark, angeordnet. Sie soll dafür sorgen, daß die Blickbeziehung aus dem Inneren des Baugebietes zum Ferlgarten hin eine starke Bedeutung bekommt und der Identifikation des Baugebietes mit seiner Umgebung dient.

Im Osten des Wohngebietes entsteht ein endgültiger Ortsrand. Dieser Tatsache wird mit intensiver Eingrünung Rechnung getragen.

Eine Erweiterung des Baugebietes soll nach Süden bzw. nach Westen erfolgen. Zu diesem Zweck wurde die Erweiterung zu einer späteren Erschließung bereits vorgesehen. Eine intensive Ortsrandbegrünung sowie die städtebauliche Schaffung eines Ortsrandes war hier nicht oder nur in Maßen notwendig.

Die Größe der Einzelhausgrundstücke beträgt zwischen 600 und 800 qm, so daß ein gutes Angebot verschiedener Parzellen vorliegt.

Die Verkehrsberuhigung im Plangebiet erfolgt durch kurvenreiche Straßenführung und stark gegliederte Verkehrsflächen in Verbindung mit einem sehr eng gehaltenen Straßenraum.

BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan "Ferl-Garten" wurde auf der Grundlage folgender Planungsüberlegungen erstellt:

1) Bestandsschutz

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind zu erhalten, zu sichern und zu schützen.

2) Sondergebiet Grün- und Parkflächen

Für die nicht zu bebauende Fläche soll unter Einbeziehung bzw. Fortführung der vorhandenen Vegetationsstrukturen ein Grünordnungskonzept erstellt werden. In diesem Sondergebiet Grün- und Parkflächen sind Flächen für Spiel und Freizeit und Flächen für den Naturschutz vorgesehen.

3) Verbindung öffentliches und privates Grün

Es sollen wirkungsvolle Grünverbindungen mit entsprechenden Blickachsen vom öffentlichen Grünbereich zum Baugebiet hergestellt werden. Des Weiteren werden durch Gehölzpflanzungen im Innenbereich des künftigen Wohngebietes die Straßenräume besonders betont.

4) Ortsränder

Aufgrund der exponierten Lage des Siedlungsgebietes sollen die Ortsränder wirkungsvoll eingegrünt werden.

5) Geh- und Radwege

Geh- und Radwegverbindungen in die Stadtmitte bzw. in die Pockinger Heide sind herzustellen.