

Stadt Pocking
Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Hartkirchner Straße durch
Deckblatt Nr. 1



Pocking, Oktober 2006
geändert: November 2006
Ausfertigung: März 2007
Stadt Pocking

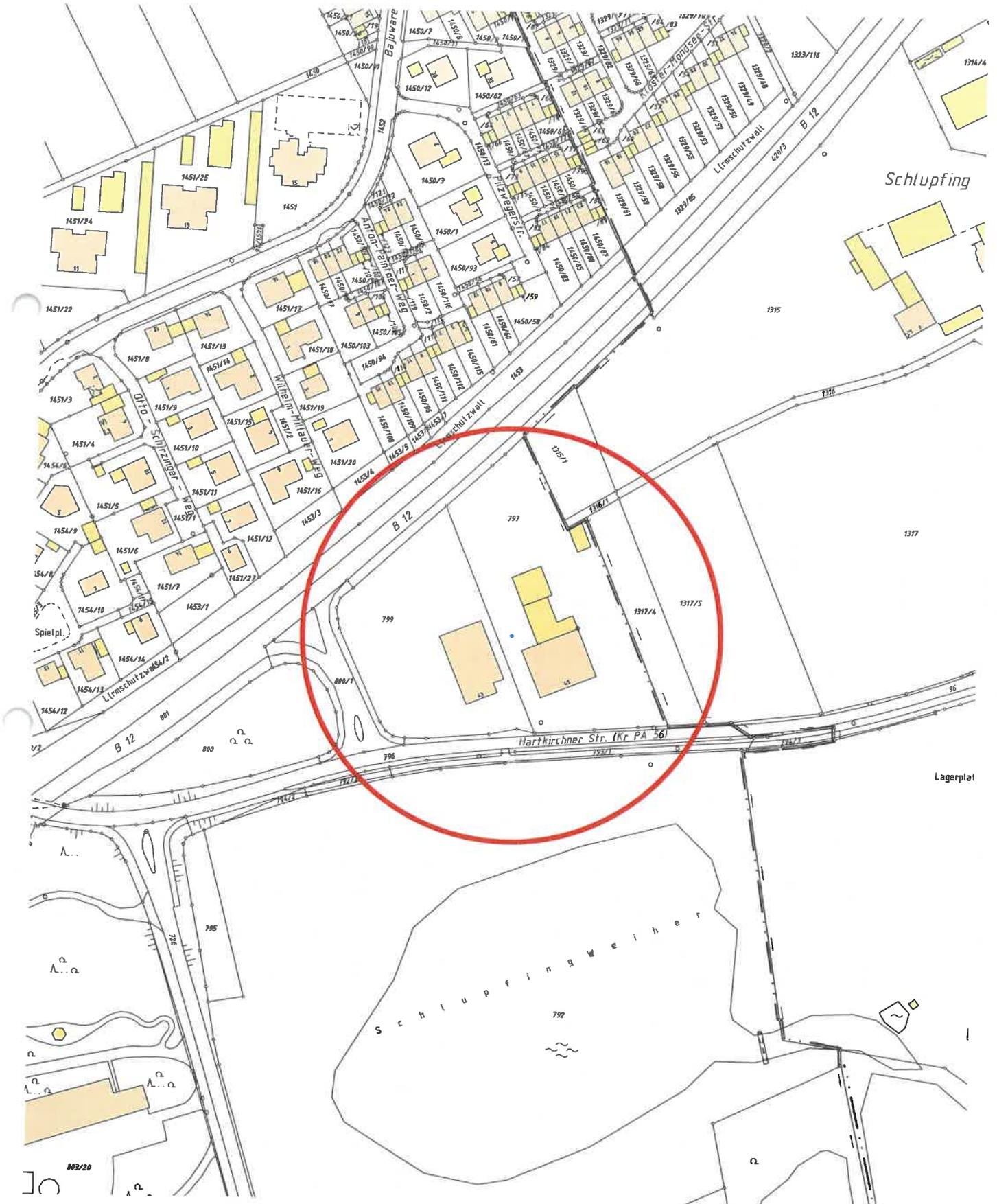
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Krah', is written over the printed name.

Krah
Bauverwaltung

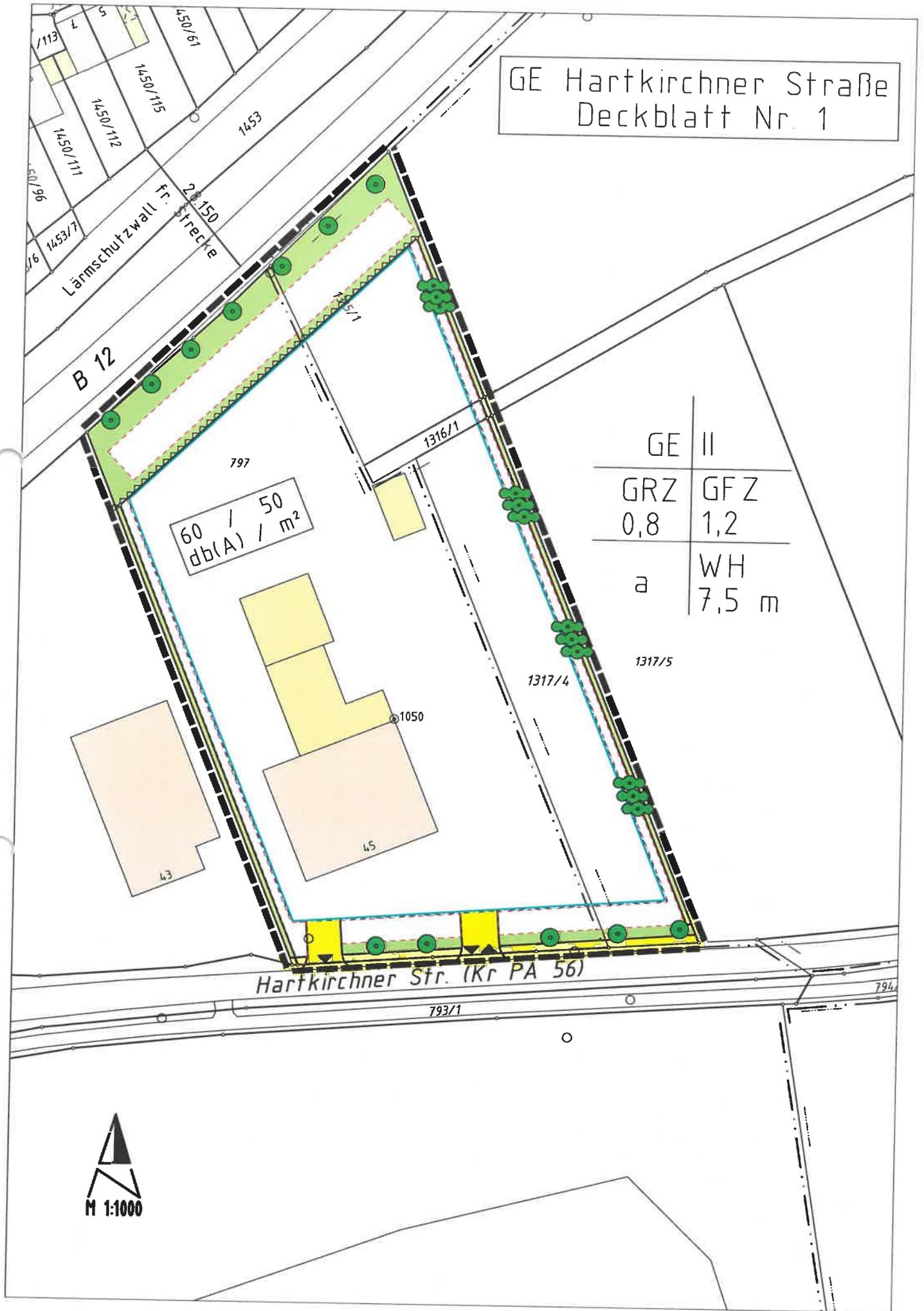
STADT POCKING

LANDKREIS PASSAU

Übersichtsplan M = 1 : 2500



GE Hartkirchner Straße
Deckblatt Nr. 1



60 / 50
db(A) / m²

GE	II
GRZ	GFZ
0,8	1,2
a	WH
	7,5 m



Planzeichen / Legende

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Baubeschränkungszone
-  Stellpl. in Baubeschränkungs-
bzw. außerhalb Baugrenze
-  Gemarkungsgrenze

-  Grundstückszufahrt und
Flächen Straßenverbreiterung

-  private Grünfläche

-  Bäume - Sträucher
-  Ein- und Ausfahrt
- GE Gewerbegebiet
- II Anzahl zulässige Vollgeschoße
- a abweichende Bauweise
- WH max. zulässige Wandhöhe

Ergänzende textliche Festsetzungen:

zu Ziff. 2 Art der baulichen Nutzung:

2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO

zu Ziff. 3 Maß der baulichen Nutzung:

- 3.1.1 II Anzahl zulässige Vollgeschoße
WH 7,50 m maximale Wandhöhe
- 3.1.2 GRZ Grundflächenzahl 0,8 (unverändert)
- 3.1.3 GFZ Geschoßflächenzahl 1,2
- 3.1.4 Dachformen auch zulässig:
FD Flachdach
TD Tonnendach
- 3.1.5 Bauweise: Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Gebäuelängen > 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände
gem. BayBO sind einzuhalten.

zu Ziff. 6 Grünflächen und Grünordnung

6.7 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 beizufügen.
Es ist darauf zu achten, dass nur heimische Gehölzarten verwendet werden. Vorzugsweise

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - AP Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - AC Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - QR Quercus robur | Stiel-Eiche |

Auf die „Vermeidungsmaßnahmen“ bei der Begründung bzw. Ausgleichsflächenberechnung wird verwiesen. Diese sind entsprechend zu beachten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Nachrichtliche Übernahmen:

⇒ Landesamt für Denkmalpflege

Bei Bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

⇒ E.ON Bayern

Alle Maßnahmen, die den Bestand bzw. den Betrieb der E.ON Anlagen gefährden, sind zu unterlassen. Zum Schutz von vorhandenen Versorgungsanlagen hat die bauausführende Firma Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

⇒ Wasserwirtschaft

- Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 315,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 m – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 317,0 m ü. NN geschätzt werden.
- Bei Einbauten ins Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.
- Eine flächenhafte breitflächige Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Versickeranlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.
- Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist in einem Bauentwurf aufzuzeigen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

⇒ Staatliches Bauamt / Kreisstraßenverwaltung

➤ Anbaubeschränkungen Bundesstraße

bis zu Gebäuden:	mind.	20 m
bis zu Stellplätzen:	mind.	10 m
bis zu einer stabilen Einzäunung:	mind.	10 m
bis zu einer einfachen Einz..	mind.	5 m
bis zu Lagerplätzen, Baustellen- einrichtungen:	mind.	10 m
bis zu Bäumen:	mind.	10 m
bis zu Sträuchern < 0,1 m	mind.	6 m

➤ Anbaubeschränkungen Kreisstraße

bis zu Gebäuden:	mind.	10 m
bis zu Stellplätzen:	mind.	5 m

➤ Einmündungen und Kreuzungen

Die Bauflächen sind über die bestehende Kreisstraße PA 56 zu erschließen.

➤ **Privatzufahrten**

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke zur Bundesstraße / Kreisstraße können nicht zugelassen werden. Mit einer neuen Zu- und abfahrt besteht Einverständnis. Die vorhandene Zu- bzw. Ausfahrt darf nur noch als Ausfahrt verwendet werden.

➤ **Entwässerung der Bauflächen**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßentwässerung abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers darf nicht behindert werden.

➤ **Anpflanzungen**

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m zur Kreisstraße (befestigter Straßenrand) einzuhalten. Bei Neuanpflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung erforderlich.

➤ **Sichtdreiecke**

Bei der Grundstückszufahrt sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
- 3 m im Zuge der Zufahrt

➤ **Straßenverbreiterung**

Entlang der Kreisstraße ist die Verbreiterung um 1,5 m vorgesehen.

⇒ **Technischer Umweltschutz**

Zur sicheren Unterschreitung der höchstzulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten des im Norden bestehenden Allgemeinen Wohngebietes wird der flächenbezogene Schalleistungspegel

am Tag (06 Uhr – 22 Uhr) auf einen Wert von 60 db(A)/m² und
in der Nacht auf einen Wert von 45 db(A)

festgesetzt.

⇒ **ZAW Donau – Wald**

Eine Direktentsorgung von Müllraumgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum innerhalb der Planflächen ist nur möglich, wenn entsprechende Wendemöglichkeiten geschaffen werden. Ansonsten hat die Bereitstellung der Abfallbehältnisse an der Erschließungsstraße zu erfolgen.