



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBAUG

- Bauweise**
- offen**
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
 - Bei Grundstücken mit I + D Bebauung 600 qm
 - Bei Grundstücken mit II Bebauung 600 qm
 - Bei Doppelhäusern und Parzelle 3 300 qm
- Allgemeine Gestaltung**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden. Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen im Rahmen eines harmonischen Gesamtbildes auszustatten.
- Gestaltung des Geländes**

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeentsüchtungen oder Abgrabungen.
- Gestaltung der Hauptgebäude**
 - Typ A** Erdgeschoß und 1. Obergeschoß II
 - Typ B** Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß I + D (kein Vollgeschoß)
 - Typ A** Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
 - Kniestock Unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m bis OK-Pfette
 - Dachgauben Unzulässig
 - Wandhöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 5,8 m
 - Firsthöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,25 m
 - Typ B** Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß oder nur Erdgeschoß
 - Kniestock Zulässig bis max. 1,30 m bis OK-Pfette. Bei Außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke zulässig, z.B., wenn sich diese durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten ergeben.
 - Wandhöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,35 m
 - Firsthöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,55 m
- Dachneigung** TYP A 12 - 28°
TYP B 30 - 35°
- Sockel** Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser soll farblich nicht abgesetzt werden.)

- Einrichtung** Auf eine Festlegung der Firsttrichtung wird verzichtet.
- Dachform** Satteldach
- Dachgauben und Dachfenster**

Sind als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Pultgauben bei Haustyp B zugelassen. Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Organg muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschaltene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 2 m betragen.

Dachfenster
Liegende Dachfenster bei I + D Bebauung pro Satteldachfläche 2 Stück, größte Breite 1,10 m Außenmaß.
- Dachdeckung** Dachziegel naturrot bzw. naturrot eingefärbte Betonstein-, o.ä.-deckung
- Fassaden** Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Mauergehänge Fensterformate sind nur bei starken senkrechten Fensterstellungen zulässig.
- Heizungsanlagen**

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage vorzugsweise mit Erdgas installiert werden.
- Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. (Firsttrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich) Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebüdes über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.
- Wandhöhe** Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 2,50 m
Firsthöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,25 m
- Außenanlagen (Zäune, Tore, Pfeiler, Mauern)**
- Alle Einfriedungen** sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen. Ziffer 0.59 gilt entsprechend.
- Höhe der Einfriedung**

Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebüdes max. 1 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberfläche; im übrigen gem. BayBO bis 1,50 m, Hecken ausnahmsweise bis max. 1 m Höhe. Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.
- Zaunart**

An der Straßenseite Holzlatenzäun, Jägerzaun, Maschendrahtzaun mit Heckeninterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
- Bewegliche Abfallbehälter**

Sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.

- Grünflächen (vgl. gründerische Musterfestsetzungen)**
- 0.101** Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.
- 0.102** Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 0.103** Die privaten Grünflächen im Bereich von Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden und sind wie folgt zu gestalten:
 - a) Gehflächen, Möblierungsflächen (z.B. Hausbank), Pkw-Stellplatz sollen eine Pflasterung mit Natur- oder Kunststein erhalten.
 - b) Pflanzfläche nicht über 10 qm bündig in Boden mit heimischen Pflanzen (Höhe nicht über 30 cm).
 - c) Mindestens ein heimischer Obstbaum (Hochstamm) pro Vorgarten, auch Spalierbäume werden empfohlen.
- 0.104** Pflanzliste

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen:

 - z.B. Bäume: Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Ulme, Birke, Lärche
 - Nadelbäume: Nadelbäume sind nur im untergeordneten Maße zulässig. Zugelassen sind heimische Nadelgehölze, wie Tanne, Kiefer, Fichte.
 - Gehölze: Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen.
- 0.11** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bauutzungsverordnung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur für Betriebe mit bis zu 20 Fremdenbetten zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bauutzungsverordnung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur für Betriebe mit bis zu 20 Fremdenbetten zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt Folgendes:

 - 2.1 II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
 - I + D 1 Vollgeschoß mit Dachausbau (kein Vollgeschoß)
 - GRZ = 0,35 bzw. GRZ = 0,25
 - GFZ = 0,45 bzw. GFZ = 0,50
 - 2.2 Zulässig sind höchstens 2 Wohnungen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - 3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Baulinie
 - 3.3 Baugrenze

- VERKEHRSLINIEN**
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen, Gehsteige und öffentliche Wege, mit Angabe der Ausbaubreiten
 - 4.2 Öffentliche Parkflächen
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.
 - Trafostation, geplant
- GRÜNFLÄCHEN**
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen bzw. Vorgärten
 - 5.2 Kinderspielfläche
 - 5.3 Zu pflanzende Bäume
 - 5.4 Private Vorgärten 0.103
 - 5.5 LEITUNG OBERBÄNDIG (SICHER UND BEDENKENSLOS)
 - 5.6 WÄRMELITUNG UND ABWASSERKANAL
 - 5.7 GABAGE
 - 5.8 St STELLPLATZ PKW
- KENNZEICHNUNGEN UND NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 6.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN**
 - 7.1 Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
 - 7.2 Wohngebäude
 - 7.3 Wirtschafts- und Nebengebäude
 - 7.4 Flurstücksnummern

VERFAHRENSBLATT

Der Bebauungsplan vom 16.12.1983 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAUG vom 24.11.1984 bis 24.11.1984 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 24.11.1983 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.

Pocking, den 07. Juni 1984
Bürgermeister

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.11.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.

Pocking, den 07. Juni 1984
Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 02. Nov. 1984 gemäß § 11 BBAUG genehmigt.

Passau, den 02. Nov. 1984
Landratsamt

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 24.11.1984 bis 24.11.1984 im Rathaus... gemäß § 12 Satz 1 BBAUG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 24.11.1984 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Gemäß § 155a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die Fristgemäßigkeit der Entscheidung über die Inanspruchnahme für Einriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Pocking, den 24.11.1984
Bürgermeister

BEBAUUNG AN DER HADZINGER STRASSE

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN

STAND DER VERMESSUNG VOM JAHRE 1978
NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASS-ENTNAHME NICHT GEEIGNET

ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES AM 16.12.1983

KEINE AMTLICHE MESSGENAUIGKEIT

STADT 8398 POCKING

LANDKREIS PASSAU

REG. BEZIRK NIEDERBAYERN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT GÜNTHER KOSCHENZ - WOLFGANG LILL

BEARBEITUNG: DIPL. ING. ARCHITEKT WOLFGANG LILL
PASSAUER STRASSE 32A - 8398 POCKING

POCKING DEN 16.12.1983

GEANDERT: 19.03.1984