

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 1 Baunutzungsverordnung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur für Betriebe mit bis zu 20 Fremdenbetten

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1 Vollgeschoss mit Dachausbau (kein Vollgeschoss)

GRZ = 0.35 bzw. GRZ = 0.25GFZ = 0,45 bzw. GFZ = 0,50

Es dürfen nur 2 Wohnungen pro Gebäude gebaut werden. 2.3 57 Pro Wohnung müssen 1,5 Stellplätze

vorhanden sein. Garage mit Angabe der Einfahrt

# 3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

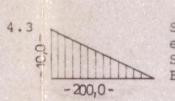
offene Bauweise, nur Einzel-, Doppel-, Dreier-, und Viererhäuser zulässig

3.2 Baulinie 3.3 Baugrenze

#### 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege, mit Angabe der Ausbaubreite.

4.2 Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.

# 5.0 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Lärmschutzwall Abstand zur Strasse mind. 5,00 m. Anpflanzungen an der Kreisstraße

Zu pflanzende Bäume als Lärmschutzpflanzung

= Private Vorgärten 0.103

= Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden

# 6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 --- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

# 7.0 KARTENZEICHEN DER BAYRICHEN FLURKARTEN

Flurgrundstücke mit Grenzstein

Best. Wohngebäude

Best. Wirtschafts- und Nebengebäude

7.4 7.10 Flurnummern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Parzellennummern

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBaug

0.1 Bauweise

0.11 offen

#### 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 Bei Grundstücken mit I + D Bebauung 600 m2

Bei Grundstücken mit II Bebauung

Bei Doppelhäusern 300 m2

### 0.3 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayrischer 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.

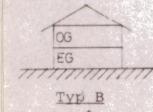
#### 0.4 Gestaltung des Geländes

0.41 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 Geländeanschüttungen oder Abgrabungen. Im Bauantrag ist in den Bauplänen das bestehende und das

geplante Gelände darzustellen. der fertige Fußboden des EG ist im Bezug auf das Straßenniveau durch Höhenkote zu vermaßen. Die Oberkante des Fußbodens darf dabei nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau liegen.

#### 0.5 Gestaltung der Hauptgebäude

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss I + D (kein Vollgeschoss)



#### 0.52 Typ A Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar

werden) Kniestock: Unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß mit max. 0,40 m bis OK-Pfette Dachgaupen: Unzulässig

Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 6,00 m Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter

Geländeoberfläche max. 9,25 m Erdgeschoss und ausgebautes Dach-Typ B geschoss oder nur Erdgeschoss Zulässig bis max. 1,30 m bis OK-Pfette Kniestock: Ausnahmen sind nicht zulässig.

Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,50 m Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 8,50 m

0.53 Dachneigung: Typ A 22° - 33° Typ B 28° - 35°

Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser soll farblich nicht abgesetzt werden.)

0.55 Firstrichtung: Auf eine Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet. Sie muß allerdings parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

0.56 Dachform: Satteldach

0.57 Dachgaupen Dachgaupen sind als stehende Giebelgaupen oder als abgeschleppte Dachfenster Pultgaupen zugelassen, ab einer Dachneigung von 33.

Die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,5m2 nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen.

Dachfenster

Liegende Dachfenster bei I + D Bebauung pro Satteldachfläche 2 Stück, größte Breite 1,10 m Außenmaß.

0.58 Dachdeckung: Dachziegel naturrot bzw. naturrot einge-

färbte Betonstein-, o.A. -deckung. Fassaden bzw Fassadenverkleidungen sind 0.59 Fassaden: grundsätzlich auszuführen in verputztem

Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

# 0.6 Heizungsanlagen

abgewandt zu orientieren.

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage vorzugsweise mit Erdgas installiert werden.

Für die Parzellen 17, 18, 19 und 20 wird empfohlen, die Gebäude nordostseitig mit Schallschutzfenstern auszustatten sowie die Schlaf- und Kinderzimmer von der Kreisstraße

#### Q.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

0.71 Die Gestaltung der Garagen muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. (Firstrichtung 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 Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an diese Stelle angrenzen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m

Tiefe einzuhalten. 0.72 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Gelände-

operfläche max. 2,80 m Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,00 m

### 0.8 Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

0.81 Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen. Ziffer 0.59 gilt entsprechend.

0.82 Höhe der Einfriedung Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max. 1 m über Straßenoberkante; 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

über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

0.83 Zaunart

An der Straßenseite Holzlattenzaun, Jägerzaun, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputzes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe

# 0.84 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

# 0.9 Bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.

# 0.10 Grünflächen

0.101 Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.

0.102 Bei Anpflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Abstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Zu Neupflanzungen am Straßenkörper ist nur der Straßenbaulastträger befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes.

0.103 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

0.104 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 m2 bündig in Boden mit heimischen Pflanzen (Höhe nicht über 30 cm) Baumpflanzungen sind nur im Abstand von mind. 2,50 m zur Wasserleitung zulässig.

# 0.105 Pflanzliste

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen:

z.B.

Obstbäume, Bergahorn, Sandbirke,

Winterlinde, Eberesche, Vogelkirsche Rotbuche, Hainbuche, Gemeine Eberesche

# Nadelbäume: Nadelbäume sind nicht zulässig

Holunder, Haselnuß, Hecken-. Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Wildrosen, Pfaffenhütchen

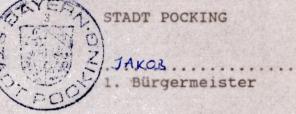
# VERFAHRENSVERMERKE

1 1. Feb. 1992 Der Stadtrat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 2.1. Juli 1992 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23 Okt. 1992 bis 23. Nov. 1992. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am 14. Okt. 1992 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.062.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

25. Jan. 1993 Pocking, ..



Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt. Das Landratsamt hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... geltend gemacht/nicht geltend gemacht.

Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am .29. 201. 1993. bekanntgemacht.

Pocking, 29 April 1993



In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebaungsplan im Rathaus der Gemeinde Pocking während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs.1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die

innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der

treten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt

Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkraft-

Verletzung der Verfahrens- und Formschriften nicht

geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs.1 BauGB). 18. Mai 1993 Pocking,....



PLANAUSFERTIGUNG E.H. JUNI 1992

BEBAUUNG AN DER HAIDZINGER STRASSE II STADT POCKING PASSAU

M 1:1000

ARCHITEKTURBURO LUDWIG A. BAUER AM KALVARIENBER 15

E.H | SEPT.1992 ANDERUNG 8395 HAUZENBERG F.A DEZ. 1992 ANDERUNG ANDERUNG E.H. 04.01.1993 ANDERUNG E H 16.04.1993 ANDERUNG

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing. Am Kalvarienberg 15 2 0 8 96 / 20 51 8395 HAUZENBERG