

# **Bebauungsplan Hartkirchner Feld**

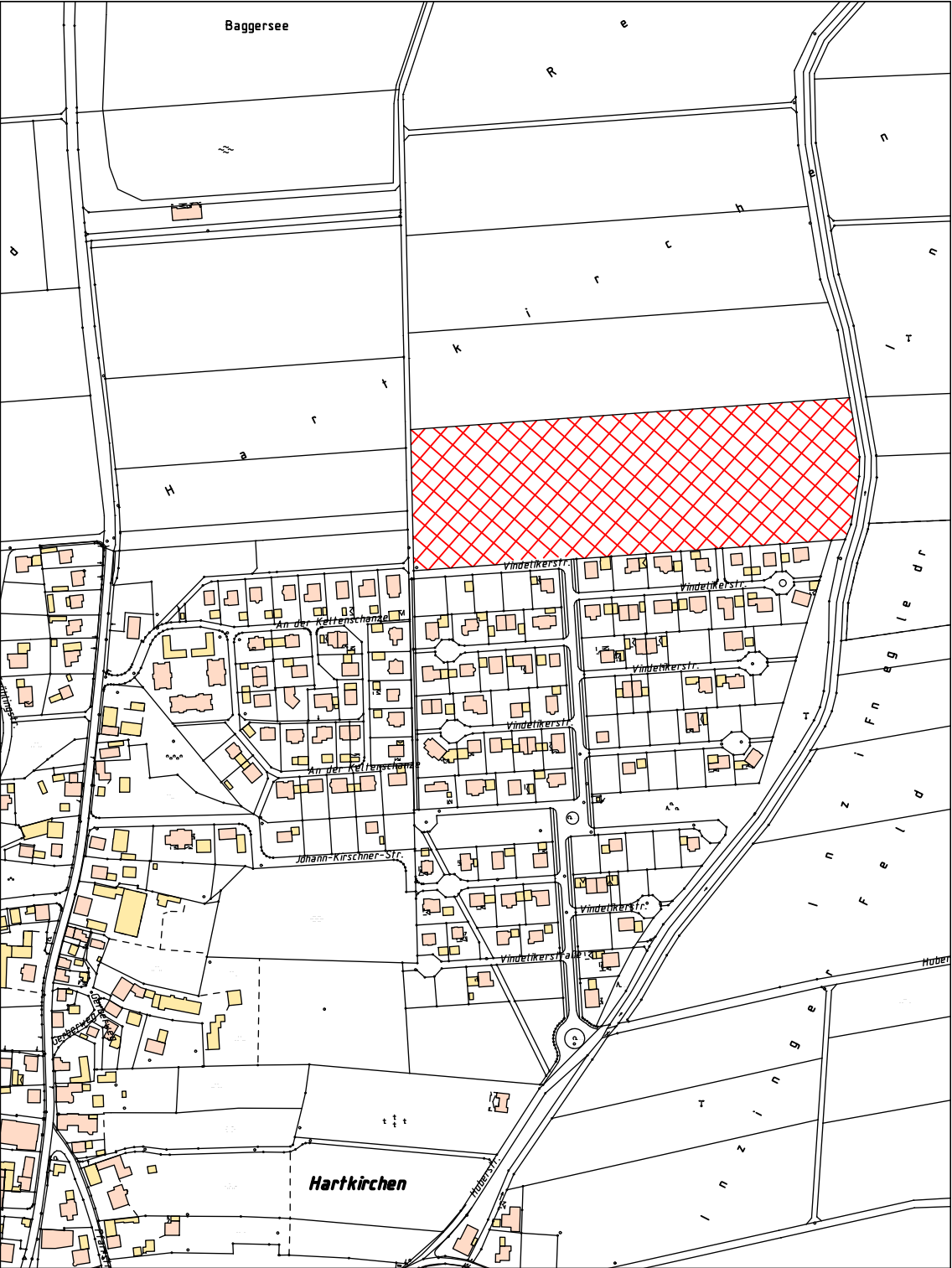
## **Stadt Pocking Landkreis Passau**



### **Inhalt:**

- **Übersichtsplan M = 1 : 5000**
- **Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000**
- **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan**
- **Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan**
- **Begründung**
- **Stand: November 2011**

# Übersichtsplan M = 1 : 5000



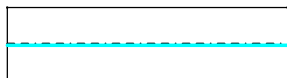
# Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



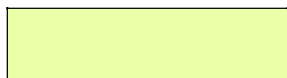
Geh- und Radweg



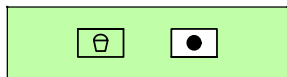
Straßenbegleitgrün



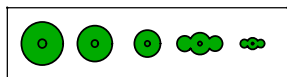
öffentliche Grünflächen



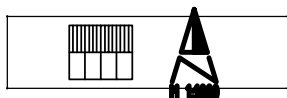
private Grünflächen



Wiese mit Spiel- u. Bolzplatz



Bäume und Sträucher geplant



vorgeschl. Gebäude / Nordpfeil



Obstwiese / Auwald / Wiese

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Hartkirchner Feld

## 1. Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
<b>Einschränkung</b>	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## 2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße
	- bei Einzelhäuser 2 Wohnungen
	- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

<b>Wandhöhe</b>	max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO. Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 8,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Firsthöhe</b>	max. 10,5 m ab bestehender bzw. geplanter Straßenoberkante bis OK First (Dachhaut).
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

<b>3. Bauweise</b>	offene Bauweise
--------------------	-----------------

## 4. Weitere Festsetzungen

<b>Gelände</b>	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden.
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Dächer</b>	Grasdach bis max. DN 3°
	Blech bis max. DN 12°
	Ziegel naturrot/grau

Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °
Dachform	SD, WD, DN 20° - 35° PD, DN 5° - 12° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
<b>Dachaufbauten</b>	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m², Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m
<b>Firstrichtung</b>	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
<b>Keller</b>	Bei der Errichtung von Kellern sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne). Wenn möglich sollte auf Keller verzichtet werden.
<b>Einfriedung</b>	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
<b>Stellplätze</b>	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
<b>Nebenanlagen Garagen Stellplätze</b>	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

## 5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

## 6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die gesetzlich festgelegten Mindestabstände nach Art. 48 AGBGB, einzuhalten.

## 8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

### Höhenfestlegung:

- GOK: mind. 311,50 m ü. NN
- FOK: mind. 311,85 m ü. NN

Die FOK muss im Bereich des Zeller Grabens mind. 0,50 m über dem Gelände liegen, mind. jedoch 311,85 m ü. NN.

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m<sup>2</sup> (je Versickerungsanlage), sind die Anforderungen der Tabelle 1 TRENGW zu beachten.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 3 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).

Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 4).

Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

## 9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten. Wo eine Direktentsorgung nicht möglich ist, müssen die Mülltonnen jeweils an der Straße bereitgestellt werden.

## 10. Abwehrender Brandschutz

Im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes kann von Seiten des ZV Ruhstorfer Gruppe die Mindestversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 hergestellt werden. Darüber hinaus gehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 11. Hinweis Landwirtschaft

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb ist in einer Entfernung von ca. 310 m. Landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes an die geplante Ortsrandeingrünung mit einer zweireihigen Obstbaumwiese an.

## 12. Starkstromleitungen

Der Planbereich tangiert die 220 kV – Starkstromleitung Jochenstein – St. Peter der TenneT TSO GmbH. Nicht tangiert wird der bebaubare Bereich des Bebauungsplanes. Auf die im Plan dargestellte Baubeschränkungszone wird verwiesen.

Für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind die Hinweise bzw. Auflagen sowie das Sicherheitsmerkblatt der TenneT TSO GmbH zu beachten. Die Unterlagen können bei der städtischen Bauverwaltung bezogen werden.

**Die Anlage der TenneT TSO GmbH ist zu beachten.**

# Grünordnungsplan Hartkirchner - Feld



## **A) Begründung mit Umweltbericht** (nach § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 1) Anlass und Ziel der Planung
- 2) Planungsrechtliche Voraussetzungen / Fachstellenbesprechung
- 3) Planungskonzept / Festsetzungen
- 4) Nutzungen / Flächendarstellung
- 5) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6) Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Ausgleichsfläche

## **B) Festsetzungen durch Text und Plan**

- 1) Öffentliche Grünfläche mit Nutzungsart / Private Grünfläche
- 2) Pflanzlisten
- 3) Pflanzbestimmungen / Pflege
- 4) Private Frei- und Grünflächen
- 5) Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden

Pocking, April 2011



# **Grünordnungsplan Hartkirchner -Feld**

## **A) Begründung mit Umweltbericht** (nach § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB)

### **1) Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Pocking plant im Stadtteil Hartkirchen, im nördlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet Keltenschanze, eine Erweiterung der Wohnbaunutzung auf einer Fläche von ca.

4 ha. Es sollen 32 Parzellen für Einfamilienhäuser entstehen, die - entsprechend der Nachfrage - auch an Auswärtige veräußert werden sollen.

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes ergibt sich, neben der erwünschten Be- und Durchgrünung des eigentlichen Baugebietes, vor allem durch die Lage des Grundstückes am Ortrand von Hartkirchen in der Nähe des Badesees, durch seine Lage am Rand des festgesetzten Rückstaubereich des Inns und dessen Lage am Zeller-Graben, der in Teilabschnitten im Jahre 1999 seitens der Stadt Pocking rekultiviert und als Naherholungsgebiet gestaltet wurde. Diese Nutzung soll im neuen Baugebiet Hartkirchner -Feld fortgeführt werden.

### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen / Fachstellenbesprechung**

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde von der Stadt Pocking am 23.02.2011 gefasst; zugleich wurde beschlossen den Landschafts- und Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 42 zu ändern.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes soll die Grünachse entlang des Zeller Grabens erhalten und entwickelt werden - Schutzgebiete oder Biotope sind im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes nicht vorhanden.

Am 19.01. 2011 fand eine Fachstellenbesprechung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde (Fr. Christiane Kotz), des Wasserwirtschaftsamtes (Hr. Helmut Wagner) und der Stadt Pocking statt.

Dabei wurden die erforderlichen Planungsvorgaben hinsichtlich Grünordnung und Hochwasserschutz besprochen (Pflanzarten für Ortseingrünung, Anlage von Retentions- und, Abstandsflächen, Festlegungen Geländeoberkante bzw. Fußbodenoberkante).

Diese Vorgaben sind im nachfolgend dargestellten Planungskonzept eingearbeitet.

### 3) Planungskonzept / Festsetzungen

Die Ortsrandeingrünung im nördlichen Bereich, zum Badesee hin, soll in einem 14 m breiten Wiesenstreifen erfolgen. Hier ist, bei ausreichendem Pflanzabstand von 10 m, die Pflanzung einer zweireihigen Obstbaumwiese vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich, der geringflächig im Überschwemmungsgebiet liegt, werden zwei Parzellen von der Bebauung ausgenommen; auch hier ist eine extensive Obstwiese (am Randbereich mit Mähguteinbringung) mit einem Spielbereich für Kinder geplant.

Die Eingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereiches, also Richtung Zeller-Graben, soll auf einem ca. 20 m – 25 m breiten Grünstreifen durchgeführt werden. Hier sollen Arten der Auwaldvegetation gepflanzt werden.

Im Innenbereich der geplanten Siedlung wird an den Ränder (künftige Gartengrenzen) eine Bepflanzung mit Hecken mit Arten vorwiegend der natürlichen potentiellen Vegetation vorgeschlagen. Zur räumlichen Einfassung des Straßenraumes und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes wird pro Privatparzelle ein Standort vorgegeben, der mit einem Baum 2. Ordnung, einem Obstbaum oder einem Großstrauch bepflanzt werden soll.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen die Umsetzung dieses Konzeptes gewährleisten. Sie sind durch Text und Plan beschrieben und enthalten Aussagen über Pflanzlisten, mögliche Standorte und Pflege der Pflanzungen, sowie zur Geländegestaltung und dem Schutz von Wasser und Boden.

### 4) Nutzungen / Flächendarstellung

Das Planungsgebiet nimmt eine Fläche von ca. 39.500 m<sup>2</sup> ein; es wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung ergeben sich folgende Nutzungen bzw. Flächendarstellungen:

Nutzungsart	ca. – Fläche in m <sup>2</sup>	relativer Anteil in %
<b>Überbaubare Flächen</b>		
Bauland	26.200	66,33
Verkehrsflächen	4.100	10,38
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		
Obstwiese	5.100	12,91
Spielplatz / Wiese	1.600	4,05
Auwaldbereich	2000	5,06
Sonstige Grünflächen	500	1,27
<b>Private Grünflächen (GRZ max. 0,3)</b>		
GESAMT:	39.500	100

## **5) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hartkirchner - Feld“ besteht zwar ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden; durch intensive Ortsrandeingrünungen und Vernetzungen der vorhandenen und geplanten Vegetation wird es aber zu einer ökologischen Aufwertung der Schutzgüter Arten- und Lebensräume und zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes kommen.

Möglichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser werden durch ausreichende Abstandsflächen zum Rückstaubereich des Inns, der Anlage von Retentionsflächen und der Festsetzung von Geländeoberkanten entgegengewirkt.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt; aufgrund der Nähe der Keltenschanze sind sie jedoch nicht auszuschließen. Sollten im Zuge der Erschließung Funde getätigt werden, wird umgehend die Denkmalschutzbehörde verständigt.

Auch der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

## **6) Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Ausgleichsfläche**

Entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung wurde geprüft, ob durch dieses Bauleitverfahren ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt und die GRZ bei maximal 0,3 liegt, kann die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, da alle in der „Checkliste“ des Leitfadens (Seite 6 des Leitfadens) zu erfüllenden Bedingungen gegeben sind, innerhalb des Baugebietes zusätzlich ausreichend Flächen für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen sind und darüber hinaus Festsetzungen zur Grünordnung Inhalt der Planung sind.

Es besteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf; diese Vorgehensweise wurde mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau im Rahmen der Fachstellenbesprechung am 19.01.2011 abgestimmt.

Albert Krah, Diplomgeograph

Pocking, April 2011

## **B) Festsetzungen durch Text und Plan**

### **1) Öffentliche Grünfläche mit Nutzungsart / Private Grünfläche**

#### **Öffentliche Grünfläche**

- O     Obstwiese
- W     Extensive Wiese
- A     Auwaldbereich

#### **Private Grünfläche**

### **2) Pflanzlisten**

- O     Zu pflanzender Baum
- ooo   Zu pflanzende Hecke

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung:

Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaum: heimische Arten Hoch- oder Halbstamm

Auwaldbereich:

Bäume bei Weg: Kopfweiden

Bäume: Traubeneiche, Winterlinde, Esche, Schwarzerle, Grauerle, Feldulme, Flatterulme, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Zitterpappel

Sträucher / Heckenpflanzen:

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer und Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose, Spindelstrauch, Faulbaum

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

### **3) Pflanzbestimmungen / Pflege**

Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten bzw. entlang der Erschließungsstraße dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

Qualifikation

Laubbaum: 2 xv; mit DB; STU 10/12

Höhe 150 - 200

Obstgehölz: 2 xv; mit Db; STU 10/12

Strauch: 2 xv; 60 – 80

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre.

### **4) Private Frei- und Grünflächen**

Pro Parzelle ist mindestens ein Baum II. Ordnung / Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen die im Grünordnungsplan bezeichneten Standorte vorrangig bepflanzt werden.

Garagen und Stellplätze sind, soweit möglich, mit Sträuchern einzugrünen.

Wandfassaden und Einfriedungen können mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

### **5) Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden**

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

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

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.