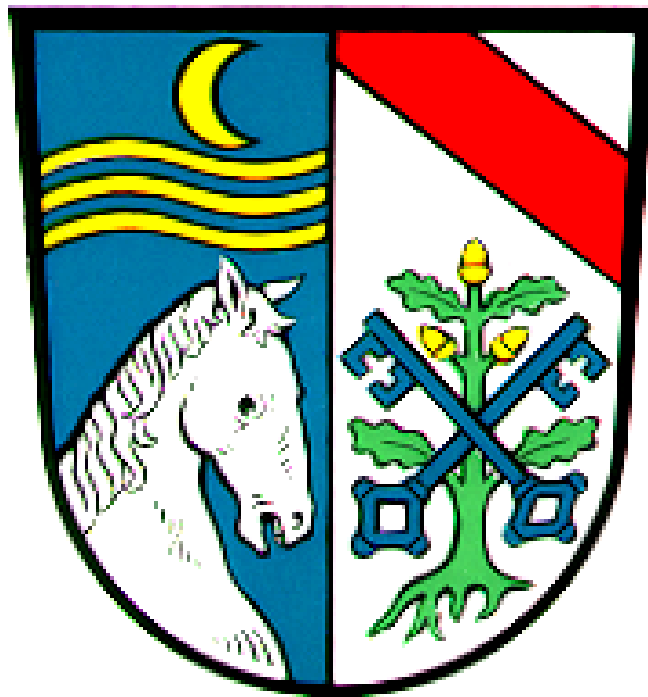


Stadt Pocking

Bebauungsplan Hasenbergerfeld II



Planung:
Stadt Pocking
Bauverwaltung

Stand: Juli 01

B. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Einschränkung § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl

Wohnungen je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig

Wandhöhe max. 6,5 m ab bestehender oder geplanter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.

3. Weitere Festsetzungen

Gelände Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag festzusetzen.

Dächer

Grasdach	bis max. DN 3°
Blech	bis max. DN 10°
Ziegel	naturrot/grau DN 22° - 35°
Dachform	SD, PD, WD

bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt

Dachaufbauten zul. ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche maximal 1,5 qm, Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2 m, maximal 2 Stück pro Dachfläche

Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen, das Verhältnis von L:B darf 4:3 nicht unterschreiten

Sockel nicht farblich abgesetzt, max. 0,35 m

Einfriedung max. 1,0 m hoch, aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung, ohne durchgehenden Sockel.
Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig.
Bei Straßeneinmündungen ist eine maximale Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb Sichtdreiecke), dies gilt auch für Bepflanzungen

Abstandsflächen Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

Stellplätze Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen

Garagen Nebengebäude Die Gestaltung der Garagen/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Errichtung an der Grenze entweder auf der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m mit den Regeln des Art. 7 Abs. 4 BayBO. Der Nachbauende hat sich bezüglich Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen.

Straßenbauamt Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der St 2110 ist folgender Abstand einzuhalten:

Bis Gebäude Nr. 34-Fl.-Nr. 111	plangemäß	3 m
Bis Gebäude Nr. 40-Fl.-Nr. 119	plangemäß	1,5 m – 6 m
Bis Gebäude Nr. 42-Fl.-Nr. 121	plangemäß	3 m
Bis Gebäude Nr. 44 - Neu	plangemäß	6 m
Bis Gebäude Fl.-Nr. 114/2 Neu	plangemäß	7 m
Bis zur Einzäunung	mindestens	1,5 m – 3 m
Bis zu Anpflanzungen	mindestens	1,5 m – 3 m

Die Einzäunung und Anpflanzung muss außerhalb der Sichtdreiecke sein.

Einmündungen und Kreuzungen:

Die Bauflächen sind über die neue Einmündung der Gemeindestraße bei Str.-km 45.240 an die Staatsstraße zu erschließen.

Die techn. Auflagen der Kreuzungsvereinbarung vom 20.04.01 Nr. 2.2 PI-43252-003/01 (§ 2 Hinweise zur Planung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Privatzufahrten:

Die bestehenden Gebäude sind über die bestehenden Privatzufahrten bei Str.-km 45.273 (Fl.-Nr. 119) und Str.-km 45.300 (Fl.-Nr. 121) zu erschließen.

Weitere Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 70 m beiderseits in Richtung Würding/Mittich im Zuge der St. - Str.
- 3 m im Zuge der bestehenden Zufahrten bei Str. km 45.273 und 45.300
- 5 m im Zuge der Gde. - Str. bei Str. – km 45.240 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Landesamt

Denkmalpflege

Der Kreisarchäologie Passau wird die Möglichkeit eingeräumt, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

Sollten dabei Bodendenkmäler festgestellt werden, sind diese frei zu legen und zu bergen.

Pflanzabstände

Hinsichtlich der Bepflanzung entlang der Erschließungsmaßnahmen ist zu den unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen ein Abstand von 2,5 m (bei Bäumen), bei besonderen Schutzvorkehrungen ein Abstand von 1,0 m (bei Bäumen), einzuhalten.

Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Grünordnungsplan zu fertigen

Technischer Umweltschutz

Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die der Staatsstraße 2110 abgewandten Seite zu orientieren, das heißt, auf der östlichen Seite des Wohnhauses zu errichten.

In die Wohn- Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der St2110 sind fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen und

Soweit Balkontüren, Rollläden - Kästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emitenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der St2110 ausgehenden Lärmimmission soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn- Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

Tags 35 dB(A) und
Nachts 25 dB(A)

nicht überschritten werden. Der Immissionswert für die Nachtzeit gilt als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionswert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Zeitraum von 16 Std. während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nachtzeit bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und den Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die Unterziffer 3.3.2 der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

Wasserwirtschaft Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 310,00 über NN

Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist den o.g. Verhältnissen ggf. durch bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Möglichkeiten gegeben:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Grünordnungsplan Hasenbergerfeld II



Inhalt:

- Bestandsaufnahme
- Belange von Natur und Landschaft
- Geplante Maßnahmen im Geltungsbereich
- GOP M=1:1000

Bestandsaufnahme

1. Luftbilddokumentation
(siehe Anlage)
2. Fotos (Aufnahme Februar 01)
(siehe Anlage)
3. Bewertung

3.1 Allgemein

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein zum Teil bebautes Gebiet neu überplant. Östlich davon entstehen auch neue Bauflächen.

Bei beiden Bewertungen ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Ziel des Landschaftsplanes ist es allerdings, Siedlungsränder, soweit sie nicht für eine weitere Ortsentwicklung vorgesehen sind, entsprechend zu gestalten. Im konkreten Fall ist die bauliche Entwicklung so festgelegt, dass diese im Osten an die bereits bestehende Bebauung (Bebauungsplan Keltenschanze) anschließt.

Der jetzige Planungsstand enthält noch nicht die endgültige bauliche Entwicklungsmöglichkeit. Diese soll künftig den Lückenschluss zwischen der Staatsstraße 2110 und dem Baugebiet Keltenschanze verwirklichen. Die südliche Grenze wird dabei die geplante Friedhofserweiterung. Der intensiven Ortseingrünung wird bereits mit der Renaturierung des Zeller Grabens nachgekommen. Mit der künftigen Erweiterung kann der innerörtliche Grünzug geschlossen werden.

Mit den unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen für den Wohnbau festgesetzt. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen ein durchgrüntes WA zu schaffen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen. Mit der Umsetzung kann im erweiterten Ortsteil Hartkirchen den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

- 3.2 Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise
 - 3.2.0 Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.
 - 3.2.1 Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.
 - 3.2.2 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopie liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. hierzu den integrierten GOP).
 - 3.2.3 Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.
 - 3.2.4 Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).
 - 3.2.5 Schutzgut Luft und Klima ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).
 - 3.2.6 Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll auch landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erforderlich.

4 Auswirkungen, Verbesserungen, Maßnahmen

Mit dem Geltungsbereich der Satzung werden Flächen geschaffen bzw. neu überplant, die für eine Wohnnutzung geeignet sind. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind konkrete negative Auswirkungen nicht ersichtlich. Verbesserungen sind mit den Festsetzungen im GOP erreichbar. Die Maßnahmen sind von den Eigentümern durchzuführen. Die Einzelheiten regelt der Grünordnungsplan.

Schutzgut Wasser ist negativ nicht beeinflusst. Im GOP sowie in den textlichen Festsetzungen der Satzung sind Regelungen bzgl. einer breitflächigen

Versickerung von Niederschlagswasser (s. auch oben) wie auch ein Verbot von wasserundurchlässigen Belägen bei z.B.: Stellplätzen und Zufahrten enthalten.

Bedeutende Bereiche für das Schutzgut Boden sind im Planbereich nicht enthalten (im übrigen s. o.)

Die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind wie bereits oben festgestellt nicht negativ beeinflusst.

Grünordnerische Maßnahmen werden im GOP festgesetzt.

5 Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nach dem durchgeführten vereinfachten Verfahren zur Ausgleichsregelung auf den Baugrundstücken selbst hergestellt werden.

Textliche Festsetzungen des GOP für den Bebauungsplan Hasenbergerfeld II

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Wohnraumgrundstücke im neu geplanten Bereich Hartkirchen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein mittel großer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen dürfen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.6 Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden.
- 2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.
Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- 2.8 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Klima und Luft

- 3.1 Im Planbereich sollten Hausfronten ohne Öffnungen mit hochwüchsigen Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Wein etc. eingegrünt werden.
- 3.2 Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen.
Vorzugsweise wird eine (Erd-)Gasheizung empfohlen.

4. Landschaftsbild

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Bäumen ersichtlich ist.

5. Anpflanzungen

5.1 Pflanzliste

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

- Großkronige Bäume

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

- Kleinkronige Bäume

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

- Obstbäume

Folgende Kulturobstbäume werden empfohlen:

Jakob Fischer, Grahams, Gravensteiner, Brettacher, Cox Orange, Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Winterrambur, Bohnapfel, Danziger Kant, Maunzenapfel, Trierer Weinapfel, Godparamäne, Bunte Julibirne, Stuttgarter Gaishirtle, Alexander Lucas, Convergence, Gräfin von Paris, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Süßkirsche Marmotte, Sauerkirsche Montmorency, Hauszwetschge

- Sträucher

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

- Rank- und Kletterpflanzen

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

5.2 Negativliste

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen, buntlaubige Gehölze

5.3 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 14/16
Höhe 250 – 300

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 – 80

5.4 Pflege

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

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens 3 Jahre.

Begründung

Anlass der Aufstellung

Die Stadt Pocking hat im Ortsteil Hartkirchen zur weiteren Entwicklung des Marktes Grundstücke erworben. Mit der Sanierung des Marktplatzes wurde auch die St 2110 im Bereich des Plangebietes bis zum Anschluss an den Marktplatz neu gebaut. Damit verbunden war auch die Erneuerung der Abwasserleitungen, wobei die Straßenentwässerung durch die neu geplante Straße im Baugebiet verläuft. Der Stadtrat Pocking hat im Dezember 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Gebiet nicht gegeben.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Pocking entwickelt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Planungen

- Die bauliche Nutzung ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.
- Der überörtliche Verkehr erfolgt über die St 2110; der örtliche Verkehr über die neuen Erschließungsstraßen.
- Schutzgebiete sind nicht vorhanden.
- Landwirtschaftliche Belange stehen der vorgesehenen Gebietsausweisung nicht entgegen.
- Belange des Denkmalschutzes sind nicht ersichtlich.

Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird von der öffentlichen Anlage des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die städtische Entwässerungsanlage im Trennsystem.

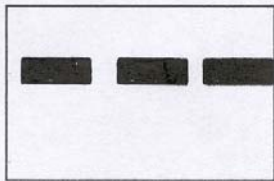
Die Stromversorgung durch die Thüga AG.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich. Diese erfolgt durch die ESB.

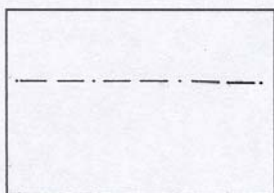
Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG sichergestellt.

Die Stadt Pocking ist seit vielen Jahren bemüht, alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Aus diesem Grund sowie aus Gründen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung wird die unterirdische Verlegung aller Leitungen festgesetzt.

A. Festsetzungen durch Planzeichen



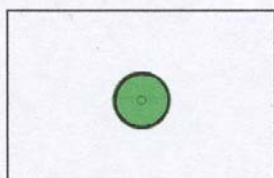
Geltungsbereich Bebauungsplan



Baugrenze



Zu schützender Baum (Eiche)



Zu pflanzender Baum

Straßenquerschnitt:

