

STADT POCKING

Bebauungsplan Indlingerstraße II.

Deckblatt Nr. 4

Bearbeitung Bebauungsplan

Architekten
Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber
Maria am Sand 7
94152 Vornbach/Inn

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau

Datum:

Juli 1998

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. Plandarstellung
 - 1. Lageplan M 1/1000
mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

- II. Festsetzung durch Text
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Äußere Gestaltung

- III. Hinweise
 - 1. Hinweise zum Umweltschutz
 - 1.1 Luft
 - 1.2 Flächenversiegelung
 - 1.3 Solarnutzung
 - 1.4 Kompostierung
 - 1.5 Wasserhaushalt
 - 1.6 Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Bodendenkmäler

2.2 Altlasten

2.3 Grundwasser

2.4 Versorgung mit Erdgas

2.5 Stromversorgung

2.6 Fernmeldewesen

IV. Begründung zum Bebauungsplan

Teil A. Grundlagen

Teil B. Städtebauliche Planung

Anlage: GRZ/GFZ-Tabelle

Verkaufsstätten	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl. für 1 Geschäftseinheit
Praxen,	1	Stpl. je 25 qm Praxis- fläche, jedoch mind. 3 Stpl. je Praxis
Gaststätten	1	Stpl. je 10 qm Nettogast- raumfläche
Hotels, Pensionen ...	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit
Fremdenzimmer, Gästewohnungen in privaten Häusern	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit
Handwerksbetriebe	1	Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Versammlungsstätten	1	Stpl. je 5 qm Sitzplätze

Für Besucherplätze und für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die IM Bek. vom 12.02.1978 zur Erfüllung des Art. 55 BayBO zugrunde.

2.1.2 Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung:

2.2.1 Höhenlage:

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen (Geländemodellierung).

Im Eingabeplan muß grundsätzlich das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

2.2.2 Mauern und Außenwände:

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise auszuführen.

Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden.

Fassadenverkleidungen anderer Art (Holz, Holzwerkstoffe, Metall, transluzente Wärmedämmung etc.) sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie auf benachbarte Fassaden insbesondere farblich abgestimmt sind.

Ornament-Strukturgläser und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz).

Außenwände ohne Fenster (Brandwände) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt:

1 Pflanze je 2 m Wandlänge

Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen (Spaliere) vorzusehen.

2.2.3 Dachformen:

Satteldächer (SD):

Die Firstrichtung muß, wie im Plan eingetragen, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Firstanordnung mittig mit gleicher Neigung für beide Dachflächen.

Pultdächer (PD):

Die Lage des Firstes ist je nach Planeintrag auszuführen.

Kehldach (KD):

Die Dachkehle ist je nach Planeintrag auszuführen.

Walmdach (WD) :

Die Dachflächen sind der Gebäudegrundform anzupassen.

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Bei allen Dachformen sind für untergeordnete Gebäudeteile Pultdächer ebenfalls zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, auf das Hauptgebäude abzustimmen. (Dachneigung, Dachmaterial)

2.2.4 Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max.

1,2 qm zulässig. Anordnungsbestimmungen wie bei Dachgauben. Größere Dachflächenfenster in der Dachfläche sind nur als Glassattel zulässig.

2.2.5 Kniestock:

- Kniestöcke dürfen im Normalfall max. 30 cm hoch sein.

(OK RD bis OK Pfette).

- bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß max. 60 cm.

(OK RD bis OK Pfette).

2.2.6 Dachüberstände:

Bei Satteldächern sind Überstände nur in Verbindung mit einer Gesimsausbildung bis zu 50 cm zulässig.

Bei den anderen Dachformen sind auch größere Überstände zulässig.

2.2.7 Dachneigung/Dachhaut:

Satteldach 32° - 38° Ziegeleindeckung, naturrot

Walmdach 32° - 38 ° Ziegeleindeckung, naturrot

Pultdach 5° - 10° Blecheindeckung

Kehldach 5° - 10° Blecheindeckung

Untergeordnete Dachflächen sind in Blech auszuführen.

(Dachgauben, Kehlen, Vordächer).

2.2.8 Dachaufbauten:

Dachgauben sind bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß und bei einer Mindestdachneigung von 35° bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 1,5 qm zulässig.

Die Bedachung ist in Blech auszuführen.

Die Summe der Einzelgauben darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der einzelnen Gauben zueinander und zum Ortgang muß mind. 2,0 m betragen.

Ausnahmsweise sind Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig.

Dachneigung des Zwerch- bzw. Quergiebels: 32° - 38°

Bautiefe max. 1,50 m, Baubreite max. 3,0 m.

Der First des Quergiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie gestalterisch auf das Gebäude abgestimmt sind und in der Dachfläche liegen.

2.2.9 Werbeanlagen:

a.) Gestaltungsgrundsätze

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern.

Die Werbewirksamkeit soll dem Quartier entsprechen, d.h. eher zurückhaltend - einladend als aggressiv - bestimmend, sein.

Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern.

Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren.

Aufgesetzte Schriften mit und ohne Hinterbeleuchtung an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

Grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

Fahnenmastwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig.

Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

- c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 68 BayBO.

2.2.10 Antennen

Es sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden können. Außenantennen ("Schüsseln") sind in dezenten Farben (möglichst weiß) dem Gestaltungscharakter anzupassen.

III. Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Stadt Pocking bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

- In Haushalten sind Toilettspülkästen mit Wasserstopper und wassersparende Wasch- und Spülmaschinen zu verwenden.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im betroffenen Gelände befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. eine Dienststelle des Bayr. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.2 Altlasten

Sollten Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind diese unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Landratsamt Passau, Abteilung Techn. Umweltschutz, anzuzeigen.

2.3 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Einbauten (z.B. Tiefgaragen) in das Grundwasser, ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Der höchste Grundwasserstand wird auf ca. 319,50 m ü. N.N. geschätzt.

2.4 Versorgung mit Erdgas

Es wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

Ansprechpartner: Hauptverwaltung München
Ungsteiner Straße 31
81539 München bzw.
Zweigniederlassung Ruhstorf/Rott

2.5 Stromversorgung

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist Einsicht in die Kabelbestandspläne der Thüga zu nehmen. (ggf. sind auch andere unterirdische Leitungen zu beachten!)

2.6 Fernmeldewesen

Das Fernmeldeamt Landshut ist sechs Monate vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

IV. Erläuterungsbericht/Begründung zum Bebauungsplan
Indlingerstraße II/Deckblatt Nr. 4.

Teil A.: GRUNDLAGEN

1. Planungsanlaß, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Als mögliches Mittelzentrum hat Pocking insbesondere Funktionen im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung und beim Einzelhandel für ihren Verflechtungsbereich wahrzunehmen.

Im Sinne dieser Entwicklung beabsichtigt die Stadt vor allem die einzelnen Quartiere in der Stadtmitte strukturell und gestalterisch zu verbessern.

Gerade die untergenutzten, z.T. brachliegenden Flächen in der östlichen Stadtmitte bedürfen in diesem Sinne einer Überplanung.

Ziel der Planung ist es, auf dem Planungsgebiet ein attraktives Quartier mit gemischter Nutzung zu schaffen, das als Verbindungsfläche zwischen bereits gut entwickelten Bereichen im Norden, Süden und Westen von großer Bedeutung ist.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Um Fehlentwicklungen im Planungsgebiet auch während der Planungsphase zu verhindern, wurde vom Stadtrat eine Veränderungssperre angeordnet.

(03. 12. 1993)

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe § 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt in der östlichen Stadtmitte von Pocking und wird im Norden durch die Passauerstraße, im Süden durch die Indlinger Straße und im Osten durch die Bräugasse begrenzt.

Das Planungsgebiet ist insgesamt 1,76 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 1233/3	29/3
Flur-Nr. 1232/5	29/4
Flur-Nr. 1232/4	27/2
Flur-Nr. 1233/29	26
Flur-Nr. 1233/23	27
Flur-Nr. 1233/28	28
Flur-Nr. 1233/11	28/2
Flur-Nr. 1233/12	28/3
Flur-Nr. 1233/15	31
Flur-Nr. 1233/18	
Flur-Nr. 1233/19	
Flur-Nr. 1233/16	

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt in einer von Inn und Rott geprägten Fluß-tallandschaft mit einer mehrere Meter dicken Niederterrassenschotter-schicht.

Das Gelände weist kein Gefälle auf.

2.3 Nutzungen

Auf dem Gelände befinden sich etliche Gebäude mit mehr oder weniger genutzten Hausgärten. Die meisten Flächen werden als Erschließungs- bzw. Parkierungsflächen genutzt. (vgl. Teil C Freiflächenplanung).

2.4 Baugrund, Nutzungseinschränkungen

Die mehrere Meter dicke Schotterschicht ist voll tragfähig.

Der Grundwasserstand liegt mind. 6 - 7 m unter Gelände, sodaß auch 2-geschossige Tiefgaragen ohne erhöhten Aufwand realisierbar sind. Öffentliche Ver- bzw. Entsorgungstrassen sind im Gelände nicht vorhanden.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Stadt Pocking liegt ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept vor, in dem die Rahmenbedingungen für weitere Planungen aufgezeigt sind. Insbesondere wird daraufhingewiesen, daß die Stadt als mögliches Mittelzentrum gemeinsam mit Ruhstorf auf der Entwicklungsachse Mühldorf - Passau gelegen, vor allem Funktionen im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen für ihren Verflechtungsbereich wahrzunehmen hat. Pocking kommt überwiegend Dienstleistungsfunktion zu.

Durch die aufgezeigte Mischung von Geschäftsnutzung, Dienstleistung und Wohnen in dem zentralgelegenen Planungsgebiet wird damit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet z.T. als Kerngebiet und z.T. als Mischgebiet ausgewiesen.

Die im Kerngebiet zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht mehr den Vorstellungen der Stadt.

Das Gebiet soll nunmehr in seiner Gesamtheit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Änderung wurde am 02.03.1994 vom Stadtrat beschlossen und ist im integrierten Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits dargestellt und befindet sich im Verfahren.

3.3 Fachplanungen

Die vorliegende Planung beachtet die Aussagen des Verkehrsgutachten vom Büro Lang-Keller-Burkhardt, insbesondere die Verkehrsberuhigung im Planungsgebiet und die Fortentwicklung des Rad- und Fußwegenetzes. Aufgrund der relativ hohen Bebauungsdichte kommt einer ausgleichend wirksamen Grünordnung hohe Bedeutung zu.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll diesen grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Teil B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1 Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe der Stadtmitte von Pocking.

Entsprechend der bereits vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen soll dieser Bereich neugeordnet und ausgebaut werden und insbesondere durch Rad- und Fußwege mit den anschließenden Bereichen verbunden werden.

1.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Von untergeordneten Bauwerken abgesehen, wird aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Dies trägt zu einer urbanen Raumgestaltung bei und läßt eine gute Frei- bzw. Grünraumgestaltung, bei relativ hoher Dichte zu.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, in städtebaulich bedeutsamen Bereichen durch Baulinien und durch Höhenbegrenzung der max. Traufe bestimmt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauung auf II + D, III + D. bzw. IV. festgelegt.

Die zulässige Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl wird aufgrund der angestrebten Dichte an die obere zulässige Grenze für Mischgebiete gesetzt.

Bei Grundstücken mit dichter bestehender Bebauung kann dieser Wert ausnahmsweise überschritten werden, um gewachsene Ortsteile einerseits zu erhalten, diese andererseits aber auch gleichmäßig fortentwickeln zu können.

1.3 Abstandsflächen

Soweit baurechtlichen Belangen (insbesondere Brandschutz) nichts entgegensteht, können sich Abstandsflächen geringer als nach BayBo vorgesehen, ergeben.

Die Baugrenzen sind so gelegt, daß sich trotz möglicher Abstandsunterschreitungen gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse ergeben.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Baukörper, Fassaden

Einzelne Festsetzungen für Baukörper- und Fassadengestaltung werden, von Baugrenzen und Baulinien abgesehen, nur in begrenztem Maße festgesetzt.

Die Stadt Pocking will durch baubegleitende Beratung eine gewisse Qualität der Neubauten sichern.

2.2 Dachform

In Anlehnung an die bebaute Umgebung werden Festsetzungen für die Ausbildung der Dachflächen getroffen, die eine qualitätsvolle Gestaltung auch bei Dachgeschoßanbauten gewährleisten sollen. Als Betonung der Zugangsmöglichkeit von der Stadt über die geplante Passage zur Indlinger Straße wurde eine besondere Gebäudestellung sowie eine besondere Dachform (KD) gewählt, die letztlich auch die Überleitung von bereits bebauten Bereichen im Norden zum Planungsbereich im Süden bringen soll.

2.3 Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen (vgl. Teil C Freiflächenplanung).

Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades geachtet.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Gebiet wird durch drei Straßen begrenzt und erschlossen. Der innere Bereich wird durch eine zusätzliche Verkehrsfläche erschlossen.

Alle dargestellten Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet, sie sollen vor

allem für Fußgänger und Radfahrer, für private Zufahrten und für Sonder- und Notfahrzeuge benutzbar sein, nicht für den Durchgangsverkehr.

Die geplante Einkaufspassage soll für Fußgänger eine alternative N/S-Verbindung zur Bräugasse sein, nachdem diese Straße durch steigenden Zielverkehr mehr Belastung haben wird.

3.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch das Überlandwerk Rothalmünster (THÜGA) gewährleistet. Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe (Griesbach) gesichert.

3.3 Entsorgung

Die Abwässer können an die Abwasserleitungen der Stadt im Trennsystem angeschlossen werden. Die Entsorgung des Mülls wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald erledigt.

3.4 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Pocking entstehen durch den Bau bzw. der Beteiligung an einer öffentlichen Tiefgarage, durch die Anlage von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwege) und durch evtl. nötige Erschließungsmaßnahmen im inneren Bereich, Kosten.

Durch den Verkauf von öffentlichen Grundstücksflächen im Planungsgebiet kann die Stadt Finanzierungsmittel einnehmen.

Teil C FREIFLÄCHENPLANUNG

1. Bestand

1.1 Freiflächennutzung und Versiegelung

Eine Untersuchung der Freiflächennutzung im Bestand ergab, daß heute im Umgriff des Bebauungsplanes 62 % der Gesamtfläche als Erschließungsfläche genutzt wird, d.h. dem fließenden und vornehmlich dem ruhenden Verkehr dient. Bei einer Bebauung von nur 20 % ergeben sich lediglich 18 % Grünflächenanteil. Aus dieser Flächennutzung resultiert auch der hohe Versiegelungsgrad von 73,4 % bei vergleichsweise geringer baulicher Dichte. (20 % bebaute Fläche).

1.2 Grünfläche und Gehölzbestand

Die vorhandenen Grünflächen werden als private Hausgärten genutzt mit Ausnahme des südlichen Abschnittes vom Grundstück Flur-Nr. 1233/11. Dort findet keine Nutzung statt, das Grundstück stellt sich als Brachfläche dar.

Der vorhandene Gehölzbestand setzt sich hauptsächlich aus Fichten und Birken zusammen und beinhaltet keine schützenswerten Partien. Lediglich zwei Eichen auf dem öffentlichen Grundstück Flur-Nr. 1233/28 wurden als erhaltenswerte Gehölze aufgenommen.

2. Gestaltungskonzept

Bei der Gestaltung der städtebaulichen Figur wird besonderes Augenmerk auf die funktionalen Beziehungen innerhalb des städtischen Gefüges gelegt. Insbesondere die Verbindungen zwischen Stadtplatz mit Einkaufszentrum an der Indlinger-Straße sowie zwischen dem zukünftigen Wohngebiet östlich der Bräugasse und den o.g. Anziehungspunkten werden als bedeutsame städtische Freiräume herausgearbeitet. Durch die räumliche Differenzierung dieser "Verknüpfungszonen", als Abfolge unterschiedlich gestalteter und nutzbarer Freiflächen, entsteht ein städtischer Erlebnisraum, der zudem eine gute Orientierung ermöglicht.

Der Platz an der Indlinger-Straße dient als Aufenthaltsbereich. Von hier aus führt eine Fußgänger- und Einkaufszone nach Norden zum Stadtplatz. Das zukünftige Wohnquartier östlich der Bräugasse wird über einen Wohnweg mit Erschließungsfunktion für die Anlieger angebunden.

Die Bedeutung der Wege und Plätze wird durch die Begrünung herausgearbeitet:

Der Wohnweg wird durch eine Baumreihe betont, die Aufenthaltsqualität des Platzes durch schattenspendende Bäume verbessert und der Verknüpfungsbereich der Nord/Süd/Ost- und West-gerichteten Wegebeziehungen durch einen Baumplatz (evtl. Biergarten) verdeutlicht.

In diesen Bereichen werden blühende Bäume festgesetzt, die durch ihr prägnantes Erschließungsbild die Differenzierung der Freiflächen unterstützen.

3. Ökologisches Konzept

3.1 Grundwasserschutz - Flächenversiegelung

Die öffentlich genutzten Freiflächen sowie die privaten Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien auszuführen. Dadurch kann der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen um 30 % (Pflaster) bis 50 % (Pflaster mit Rasenfuge) reduziert werden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen ergibt sich für den Umgriff des Bebauungsplanes ein Gesamtversiegelungsgrad von ca. 76 %. Trotz einer baulichen Verdichtung von 56 % bebauter Fläche gegenüber einem Bestand von 20 % bebauter Flächen nimmt der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet nur um 2,6 % zu. (Vergleiche 1.1. Bestand).

3.2 Grundwasserschutz - Oberflächenwasser

Die Oberflächenwässer der Dachflächen, die lediglich einen geringen Verschmutzungsgrad aufweisen, dürfen nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern sind auf den jeweiligen Grundstücken über Sickerschächte oder offen über Versickerungsmulden zu entwässern.

Mit dieser Maßnahme können die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf dem Grundwasserhaushalt abgeschwächt werden. Darüberhinaus wird das Kanalsystem nicht zusätzlich belastet.

Als weiterführende ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz des Trinkwassers, wird die Speicherung der Dachwässer in Zisternen vorgeschlagen. Das Regenwasser kann als Brauchwasser für Autowäsche, Waschmaschine, Toilettspülung und Gartenbewässerung sinnvoll genutzt und der Verbrauch wertvollen Trinkwassers in den Haushalten reduziert werden.

3.3 Klimaschutz

Mit der Bebauung und der Freiflächenversiegelung im innerstädtischen Bereich ist durch zunehmende Aufheizung immer eine Veränderung des Kleinklimas verbunden. Um diesen negativen Auswirkungen zu begegnen, werden die befestigten Flächen weitgehend mit großkronigen Bäumen überstellt, deren Blattmasse durch Verdunstung Feuchtigkeit spendet und Staub filtert, und somit das Kleinklima günstig beeinflusst.

Darüberhinaus wird zur Anreicherung der Grünmasse und zur Reduzierung der abstrahlenden Gebäudeflächen eine Fassadenbegrünung für Garagen und Nebengebäude gefordert.

BEBAUUNGSPLAN INDLINGERSTRASSE II. Deckblatt Nr. 4

Maß der baulichen Nutzung:

Flur-Nr.	Grundstück- fläche in qm	Überbaute Fläche	GRZ		GFZ	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
1192 / 29	291,13	197,66	0,68	0,70	1,68	1,70
27	484,59	368,11	0,76	0,70	1,68	2,30
27 / 2	480,56	290,14	0,60	0,70		2,20
28,0	292,46	107,09	0,37	0,50	0,65	1,75
28 / 3	415,95	112,58	0,27	0,50	0,41	1,50
28 / 2	481,26	111,03	0,23	0,50		0,90
29 / 4	502,69	303,16	0,60	0,70	1,62	2,10
29 / 3	342,38	142,67	0,42	0,70	1,10	2,30
31,0	2.752,15	1.394,79	0,51	0,70	1,00	2,10
1233 / 29	910,10	307,89	0,34	0,70	1,01	1,90
1232 / 4	1.307,83	402,11	0,31	0,70	0,51	2,00
1233 / 11	2.184,42	309,51	0,14	0,70	0,39	2,00
1232 / 5	797,79	345,93	0,43	0,70	0,87	2,00
1233 / 3	722,46	432,25	0,60	0,70	1,47	2,00
1233 / 12	416,56	258,96	0,62	0,70	1,86	2,00
1233 / 18	132,62	97,36	0,73	1,00	0,73	4,00
1233 / 15	251,24	156,21	0,62	0,70	0,62	2,00
1233 / 19	815,49	152,00		0,70		1,00
1233 / 23	2.006,79	687,00		0,70		1,80
1233 / 28	571,47	324,00		0,70		1,20
1233 / 16	865,52	297,00		0,70		1,80