

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

Festsetzungen durch Text

19.12.1996

**Architekturbüro
Dipl.-Ing. W. Lill
Architekt BDA
Berger Straße1
94060 Pocking
Tel.: 08531/41404
Fax: 08531/12774**

Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß §4 Bau NVO

§4 Abs. 3 Nr 2-5 BauNVO wird gemäß §1 Abs.6 Nr1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung

0.1 Grundflächenzahl GRZ 0,25

0.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

0.3 Bauweise

Offene Bauweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

0.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

- bei Einzelhausgrundstücken je Haus : 550 qm

- bei Doppelhausgrundstücken je Haus : 300 qm

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

3. Bauweise

0.1 Allgemeine Gestaltung

0.2 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 Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen.

Das bestehende und das geplante Gelände ist im Eingabeplan darzustellen.

0.2.1 Auf Grund der hohen Grundwasserstände sind bei der Ausführung von Kellergeschoßen entsprechende Maßnahmen vorzusehen (z. B. wasserdichte Wanne).

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Passau soll die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (einschließlich Kellerlichtschächte) auf eine Höhe von mind. 312,5 m über NN gelegt werden.

HINWEIS:

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 310,0 m über NN. Bei einem Schwankungsbereich von (1,0) -1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 311,50 m über NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern ist o.g. Verhältnissen gegebenenfalls durch entsprechende bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

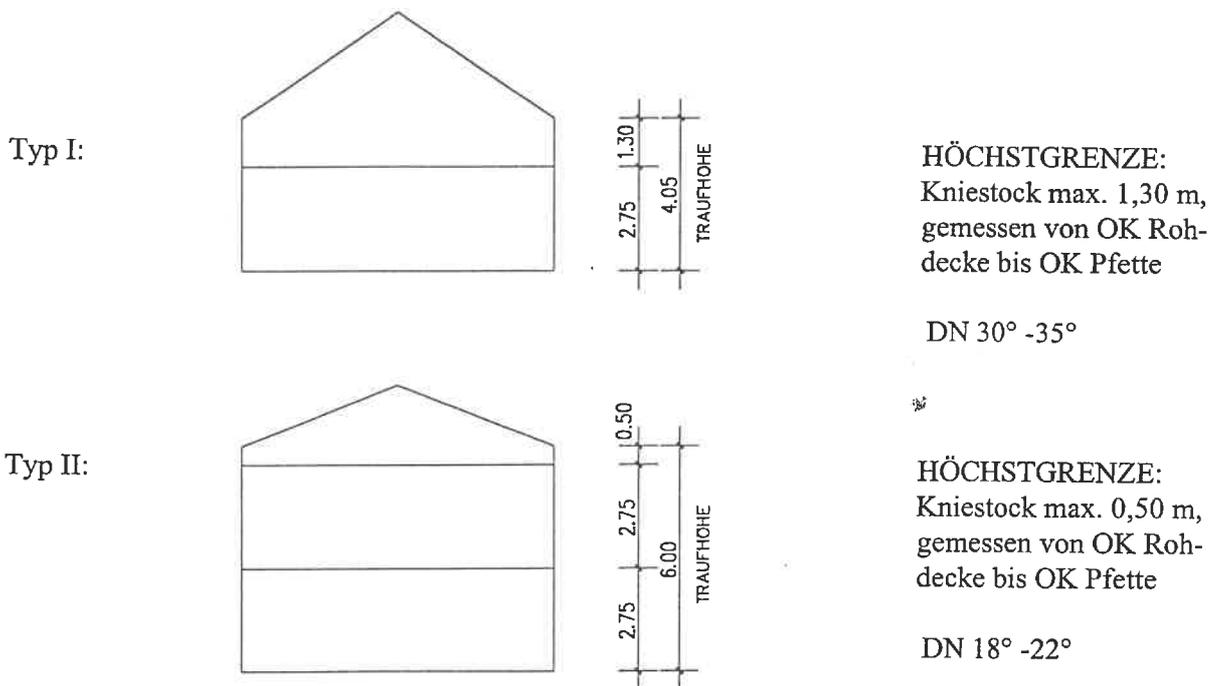
Für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

0.3 Gestaltung der Hauptgebäude

0.3.1 Dimensionierung



0.3.2 Dächer

- Die vorgeschlagene Firstrichtung ist im Plan angegeben.
Die Firstrichtung muß parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- Dachneigung entsprechend dem gewählten Gebäudetyp
- Dachform: Satteldach mit mittigem First, versetztes Pultdach mit mittig verlaufender Firstlinie
- Dachgaupen:
Zulässig ab mindestens 30° Dachneigung als stehende Giebelgaupen
max. 2 Gaupen je Dachseite (bei Doppelhäusern eine je Haushälfte)
Die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,50 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2,0 m betragen.
- Dachdeckung: Dachziegel rot , *Dachbit 3,6*
Betonstein- o.ä. -deckung rot - 11 -
Blechdeckungen oder vergleichbare harte Bedachungen
Gründächer

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

0.3.3 Fassaden

Das Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.

Maximal zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.

Als Material sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen oder Holzschalungen zulässig. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen imprägniert zulässig. Eine übertriebene, zu rustikale Putzausbildung ist nicht zulässig.

Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind zulässig.

Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind auf den Charakter der Fassade abzustimmen.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.

Fenster und Türen: Glänzende Materialien oder helleloxierendes Metall sind unzulässig.

0.3.4 Stellplätze gem. Art. 58 BayBO

Je Wohnung mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen

0.3.5 Sonstiges

- Kamine sind aus Klinker, geputzt oder eingeblecht zulässig.

0.4 Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

0.4.1 Allgemein

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich in Material und Farbe an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen.

Dachneigung und Dachdeckung sind auf das Hauptgebäude abzustimmen.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

0.4.2 Garagen

Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche maximal 2,50 m

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nicht zulässig.

Vor jeder Garage ist je ein PKW-Standplatz von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten.

0.4.3 Bewegliche Abfallbehälter

müssen im Nebengebäude (z.B. Garage) integriert werden. Sie dürfen nicht sichtbar sein.

0.4.4 Stellplätze

Bei Stellplätzen, sowie Zufahrten sollen die Trag- und Deckschichten in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Holzpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene oder sandstabilisierte Decke).

0.5 Einfriedungen

0.5.1 Höhe

- über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche maximal 1,00 m
- als seitliche und rückwärtige Begrenzung maximal 1,20 m über Gelände

0.5.2 Zaunart

Die Zaunart ist auf die Gebäude abzustimmen.

Als seitliche und rückwärtige Begrenzungen sind Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung, als straßenseitige Begrenzung sind Holzlattenzaun und filligrane Stahlkonstruktionen zulässig.

Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.6 Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizungsanlage (Stand der Technik), vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

0.7 Wasserhaushalt

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 Grauwasser im Haushalt ist nicht zulässig.

0.8 Sonstige Hinweise, Belange der Fachbehörden

0.8.1 Denkmalschutz

Die Ausgrabungen des Bodendenkmals Keltenschanze waren laut Angaben des Denkmalschutzamtes erforderlich.

Aufgrund der dadurch entstandenen Bodenabtragungen werden in diesem Bereich Keller festgesetzt. Falls vom Bauwerber jedoch kein Keller gewünscht wird, muß eine entsprechende Fundamentierung vorgesehen werden.

Betroffen davon sind die Grundstücke mit den Nummern:

41, 42, 44, 45, 48, 58, 62, 65 und 66

0.8.2 Pflanzabstände von Versorgungsleitungen

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Versorgungsleitungen ohne besonderen Schutz mindestens 2,50m entfernt sein.

Zwischen einer Entfernung von 2,50m und 1,0m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Ein Abstand unter 1,0m ist unzulässig

0.8.3 Auflagen der Kreisstraßenverwaltung

Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf die Sichtdreiecke auszuweiten.

Sichtdreiecke:

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

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße

3 m im Zuge der einmündenden Straße

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

Entwässerung der Bauflächen:

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.

Straßenentwässerung:

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

0.8.4 Auflagen der BayernwerksAG

Bei der Vorlage der Baumappen müssen der BayernwerksAG die Eingabepläne zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Betroffen sind die Grundstücke mit den Nummern: 12, 13, 33, 34, 53, 54

Die Zufahrt zum Mast Nr. 104 wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Der Mastbereich wird ab Eckstiel im Umkreis von 4m von jeglicher Bepflanzung freigehalten.

0.8.5 Auflagen des Straßenbauamtes Passau

Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Bundes- und Staatsstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG und nach Art. 23 Abs. 1 BayStr WG zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

Die Bauflächen sind über die neue Einmündung der Gemeindestraße bei Str.-km 3990 an die Staatsstraße zu erschließen.

Weitere Einmündungen, Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Privatzufahrten (§ 8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, 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 Mittich/Ortsmitte Hartkirchen im Zuge der Staatsstraße

10 m im Zuge der neuen Erschließungsstraße bei Str.- km 3990

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

Anpflanzungen:

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m (freie Strecke) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern.

Ansonsten darf die Bepflanzung nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen (1,50 m seitlicher Abstand und 4,50 m Höhe). Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden.

Straßenentwässerung:

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

Eine eventuell erforderliche Änderung und Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit dem Straßenbauamt und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

Pocking, den 19.12.96

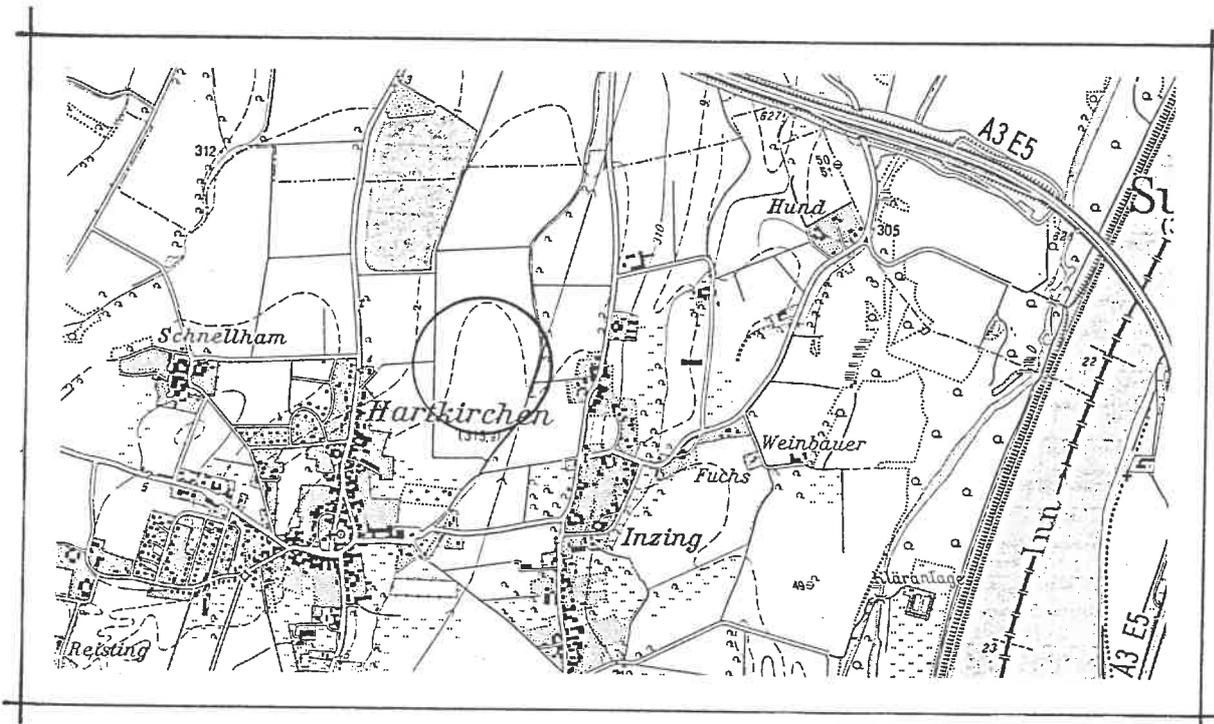
*Architekturbüro
Dipl.-Ing. W. Lill
Architekt BDA
Berger Straße 1
94060 Pocking
Tel.: 08531/41404
Fax: 08531/12774*

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

Allgemeines Wohngebiet

KELTENSCHANZE

AUSLEGUNGSENTWURF



STADT POCKING

LANDKREIS PASSAU

Büro für Landschaftsökologie und Grünplanung

Albert Krahl, Diplomgeograph 94060 Pocking
Tettenweiser Straße 1, Tel.: 08531/41281

Pocking, Oktober 96

I N H A L T:

Seite

I BEGRÜNDUNG

- Vorbemerkung 03
- Beschreibung des Planungsgebietes 03
- Naturräumliche Verhältnisse 04
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft 06

II FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Festsetzungen 08
- Öffentliche Grünflächen 10
- Private Frei- und Grünflächen 11
- Planausschnitt Grünordnungsplan:
"Biotopzone / Zeller Graben" 12

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

B E G R Ü N D U N G

0. VORBEMERKUNG

Am 10.1.96 beschloß der Stadtrat der Stadt Pocking für den Bereich östlich des Baugebietes "Hasenbergerfeld" im Markt Hartkirchen einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufstellen zu lassen.

Der Billigungsbeschluß wurde vom Stadtrat am 3. Juli 96 gefaßt.

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Pocking im Ortsteil Markt Hartkirchen; es weist eine Fläche von ca. 10,4 ha auf.

Das Baugebiet grenzt im Süden an den Friedhof Hartkirchen, im Westen an das Allgemeine Wohngebiet "Hasenbergerfeld", im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. an den Baggersee Hartkirchen und im Osten an den Zeller Graben bzw. eine 220 KV-Freileitung.

Archäologische Untersuchungen

Auf einer Teilfläche von ca. 2,8 ha führt die von der Stadt Pocking beauftragte Firma ArcTron archäologische Ausgrabungen an der Keltenschanze durch.

Hartkirchen wird dabei die erste Schanze in Bayern sein, die vollständig aufgedeckt wird.

Bisher wurden in der Keltenschanze die Toranlage und vier Bauten mit z.T. mächtigen Pfostengräben nachgewiesen.

Die Ausgrabungen werden Ende Juli 96 beendet sein.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Entwurf des neu aufgestellten Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Pocking ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einem Grünzug dargestellt.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ist somit aus der vorbereitende Bauleitplanung entwickelt.

2. NATURRÄUMLICHE VERHÄLTNISSE

Naturräumliche Einheit/Geologie

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) wird das Planungsgebiet der "Pockinger Heide" zugerechnet. Der Landschaftsplan der Stadt Pocking unterscheidet zusätzlich die Untereinheit "Vorterrasse", deren Entstehung auf ein langsames, unstetes Zurückweichen der Schmelzwässer im Spätglazial zurückzuführen ist.

Sichtbarer Ausdruck ist ein rel. unregelmäßiges Kleinrelief, das durch eine uneinheitliche Abdachung sowie durch Erosionsrinnen charakterisiert ist.

Boden / Topographie

Auf den sandigen Lehmen haben sich Parabraunerden mit einer Profiltiefe von ca. 30 cm entwickelt. Diese gehen im Bereich des Zeller Grabens in hydromorphe Böden über.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt um das 311 m - Niveau.

Hydrographie

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 800 mm/Jahr.

Das Niederschlagsminimum findet sich im März (40 mm), das Maximum im Juli (100 mm).

Die Grundwasserflurabstände liegen bei 1,5 bis 2 m unter Gelände; die Fließrichtung ist ENE.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Zeller Graben, der zu Beginn dieses Jahrhunderts zur Entwässerung angelegt wurde und z.T. in alten Erosionsrinnen des Inns verläuft.

Die Gewässergüte liegt nach dem ABSP bei III - IV (sehr stark verschmutzt).

Potentielle Natürliche Vegetation

Der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald stellt die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet dar.

Im Bereich des Zeller Grabens wird sie vom Pruno-Fraxinetum (Erlen-Eschen-Auwald) ersetzt.

Aktuelle Vegetation

Im Bereich des Zeller Grabens kommen Arten der Schwimmblatt- und Röhrlichtgesellschaften und der Hochstaudenfluren vor. (Wasserstern, Teichlinse, Rohrglanzgras, Knäuelgras, Wolfstrapp, Blutweiderich, Labkraut, Rührmichnichtan).

Allerdings ist der Zeller Graben stark durch Nährstoffeintrag beeinflusst, so daß über weite Strecken die Brennessel dominiert und der Artenbestand sehr verarmt ist.

Darüberhinaus vermindert das ausgeprägte Kastenprofil den Kontaktbereich Land-Wasser.

im südlichen Bereich findet sich linksufrig eine Baumreihe aus Pappeln, Birken und Linden.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zeller Graben

Im östlichen Rand des Planungsgebietes wird entlang des Zeller Grabens eine Grünfläche (Wiese) angelegt, die im südlichen Bereich eine Breite von 10 m, im nördlichen Bereich (entlang der Freileitung) eine Breite von 25 m einnimmt.

Innerhalb der 10 m Pufferzone erfolgt wegparallel eine Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen; die vorhandenen Pappeln sollen sukzessive durch Schwarzerlen und v.a. Eschen ersetzt werden. In Teilbereichen wird das Kastenprofil aufgeweitet.

Innerhalb der 25 m Pufferzone erfolgt eine Verlegung des direkt unter der Leitung verlaufenden Weges an den westlichen Rand der Schutzzone, wo er mit der Siedlung verbunden wird.

Hier besteht die Möglichkeit, den Zeller Graben als Naturraum "erlebbar" zu machen und zu renaturieren.

Zu diesem Zweck wird der Graben in die 25 m Schutzzone verlegt, so daß auch rechtsufrig ein Pufferstreifen entsteht und die Profilquerschnitte naturnah ausgebildet werden können. Die aufgelassenen Abschnitte dienen als "Altarme" der natürlichen Sukzession. Desweiteren ist ein bachbegleitender Gehölzsaum vorgesehen.

Grünzug mit Kinderspielplatz und archäologischer Doku-Fläche

Ein weiterer Aspekt des Grünordnungsplanes ist es, die nordsüdlich verlaufende Grünachse entlang des Zeller Grabens mit einem ostwest gerichteten Grünzug zu verbinden.

In diesen ist ein Kinderspielplatz integriert, sowie eine Freifläche, auf welcher Ausgrabungen im Bereich der Keltenschanze dokumentiert werden sollen: Erstmals konnte bei Untersuchungen von Keltenschanzen in Bayern durch die Lage der Pfostenlöcher die Eingangssituation der Schanze gefunden werden.

Diese liegt innerhalb dieser Freifläche und soll oberirdisch durch Rundhölzer markiert werden.

Grüngestaltung an Verkehrsflächen

An der Haupterschließung wird eine Allee aus großkronigen Bäumen gepflanzt, um die Straße räumlich zu fassen und optisch zu verengen. Ebenso werden die Nebenstraßen durch Pflanzungen räumlich gegliedert.

Entlang des zum Baggersee führenden Weges im westlichen Planungsgebiet ist ein Pflanzstreifen mit einer Baumreihe vorgesehen.

Einbindung Ortsrand

Der Norden des zukünftigen Siedlungsgebietes wird auf absehbare Zeit den Ortsrand bilden. Durch großkronige Bäume an den Wegeverbindungen und durch Obstbäume soll der Ortsrand begrünt und in die Landschaft eingebunden werden.

F E S T S E T Z U N G E N

1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Geländegestaltung

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

1.2 Pflanzlisten

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

1.2.1 Bäume

Großkronige Bäume

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

Kleinkronige Bäume

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

Obstbäume

Folgende Kulturobstgehölze werden empfohlen:

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

1.2.2 Sträucher

Großsträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder

Klein- mittelgroße Sträucher

Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster,
Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Schneeball

1.2.3 Spalier -und Kletterpflanzen, Rosen und Beerensträucher uneingeschränkt zulässig

1.2.4 Negativliste

An den bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölzarten nicht
gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-,
Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen;
buntlaubige Gehölze

1.2.5 Wuchsklasse

Wuchsklasse Laubbaum: 4 xv. mit Db.; STU 20 - 25;
Höhe 400 - 500; Breite 150 - 200

Wuchsklasse Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 16 - 18

1.3 Standorte für Pflanzung/Pflege

1.3.1 Lage großkroniger Baum

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer
Baum zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2m
abgewichen werden.

1.3.2 Lage kleinkroniger Baum

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer
Baum zu pflanzen. Hierzu zählen gleichwertig Obst- und
Nußbäume. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2m abgewichen
werden.

1.3.3 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

1.4 Schutz von Wasser und Boden

1.4.1 Mutterboden

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

1.4.2 Wasserschutz

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

1.4.3 Regenwasser

Für die Gartenbewässerung soll in Zisternen o.ä. gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

2.1 Freiflächen- und Pflegepläne

Für alle öffentlichen Grün- und Biotopflächen sind Freiflächenpläne bzw. Pflegepläne zu erstellen.

2.2 Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind Spielgeräte und Einrichtungen für Kinder aller Altersklassen bereitzustellen. Der Spielplatz ist durch Gehölze zu gliedern.

Folgende Sträucher finden keine Verwendung:

Liguster, Rote Heckenkirsche, Waldgeißblatt, Gemeiner Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gemeiner Seidelbast, Stechpalme, Besenginster, Gelber Blasenstrauch, Efeu

2.3 Archäologische Doku-Fläche

Die Eingangssituation der Keltenschanze ist durch das Einbauen von Rundhölzern (Eiche, d = 35 cm, h = 60 cm) zu dokumentieren.

2.4 Biotopzone / Zeller Graben

Im Bereich des Zeller Grabens sind folgende Baumarten zu pflanzen: Schwarzerle, Esche, Bruchweide und Traubenkirsche. Die hier vorgesehenen Bäume sollen bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen gepflanzt werden. Die hier festgesetzten Grünbereiche sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Die Umgestaltungsmaßnahmen sind durch ein Wasserrechtsverfahren zu regeln

3 PRIVATE FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

3.1 Befestigte Flächen

Gehwege dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Kiesmastix- oder Mineralbetonwege.

Garageneinfahrten dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden.

3.2 Grünflächen

Pro 250qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Im Innenbereich des Grundstücks ist die Art freigestellt. Grenzen Grundstücke an den Straßenraum, so sind die im Grünordnungsplan festgesetzten Standorte einzuhalten und vorrangig zu bepflanzen. Eine Abweichung bis zu 2m ist möglich. Die zu pflanzende Art richtet sich nach der in Ziffer 1.2 festgesetzten Pflanzliste.

Die hier festgesetzten Pflanzgebote sind vom Bauwerber im Bauantrag zeichnerisch nachzuweisen.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

Begründung

19.12.1996

**Architekturbüro
Dipl.-Ing. W. Lill
Architekt BDA
Berger Straße 1
94060 Pocking
Tel.: 08531/41404
Fax: 08531/12774**

Begründung

1) Aufstellungsbeschluß, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat Pocking hat am 10.01.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Keltenschanze beschlossen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Keltenschanze wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 Bau-NVO vorgesehen.

2) Räumliche Lage

Das Planungsgebiet ist im Nord-Osten von Hartkirchen gelegen. Die Begrenzung im Osten erfolgt durch den Zeller Graben. Im Westen schließt das Planungsgebiet an das Baugebiet Hasenbergerfeld an. Der Friedhof stellt mit seiner lt. FP vorgesehenen Erweiterung die Begrenzung im Süden dar. Etwa in der Mitte des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal Keltenschanze, das mit dieser Maßnahme überplant werden soll.

3) Bauliche Nutzung und Größe

Mit dem Bebauungsplan Keltenschanze wird ein ca. 10,4 ha großes Gebiet überplant. Es umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern 1645, 1644, 1644/1 sowie die öffentlichen Wege mit den Flurnummern 1643 und 314, zur Erweiterung dieses Weges Teilflächen von Flurnummer 312 und 313; außerdem eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 74. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Höchstgrenze von II Vollgeschossen vorgesehen wird. Der Bauwerber hat die Möglichkeit innerhalb zwei Haustypen zu wählen. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 750 qm.

4) Geplante Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Nord-Süd verlaufende Haupteerschließungsachse, die etwa in der Mitte des Planungsgebietes von einem Grünzug gekreuzt werden soll. Der Grünzug verläuft ausgehend vom Zeller Graben in Ost-West-Richtung. Im östlichen Teil beinhaltet er einen Kinderspielplatz und im westlichen Teil eine Dokumentation der Ausgrabungsstätte Keltenschanze. Der Kreuzungspunkt wird als kleiner Platz ausgebildet.

An die Haupteerschließungsachse schließen nach Osten und Westen Erschließungsstiche an, die in den Außenbereichen in Wendeschleifen enden.

Im Süd-Westen kann zu einem späteren Zeitpunkt die Fortführung des Erschließungsringes erfolgen, um das Gebiet zur bestehenden Bebauung aufzufüllen; ebenso ist die Erweiterung des Bebauungsgebietes nach Norden angedacht.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

Im Süden-Westen verläuft eine Fernwasserleitung, welche als öffentliche Fläche mit Fußweg bzw. als ein Teil des Erschließungsrings geplant wird.

Die Ableitung des Verkehrs kann vorläufig über den auszubauenden Feldweg Flurnummer 314 Richtung Untere Inntalstraße erfolgen.

Da sich im Osten entlang des Zeller Grabens eine 220kV Bayernwerks-Freileitung befindet, entsteht im Bereich der erforderlichen Abstandsfläche ein Grünzug von ca. 25m Breite.

5) Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem und ist durch die Kläranlage gesichert. Der Kanalanschluß erfolgt durch die Stadt inklusive des privaten Kontrollschachtes.

Wasser:

Der Anschluß an die Trink- und Brauchwasserversorgungsanlage geschieht durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe und ist durch die im Bereich des Baugebietes verlaufende Fernwasserleitung gesichert.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über das Elektrizitätswerk Thüga und ist ebenfalls gesichert.

6) Spielplatz

Im geplanten Grünzug ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Er befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m zum Kinderspielplatz im Hasenbergerfeld.

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

7) Berechnungen

	qm	qm
FLURNUMMERN	FLÄCHE lt. Grundbuch	FLÄCHE für Bebauungspl
1643	5107	5107
312	3111	165
313	3708	465
314	865	865
1645	66245	66245
1644	9142	9142
1644/1	11931	11931
74	30579	9580

	qm	%
Nettobauland Gesamtfläche	103.500	100,00
Grundstücksfläche	69.008	67,00
Grünfläche öffentlich	19.032	18,00
Erschließungsfläche	15.460	15,00
Parzelle 1	735	
Parzelle 2	649	
Parzelle 3	680	
Parzelle 4	688	
Parzelle 5	690	
Parzelle 6	694	
Parzelle 7	707	
Parzelle 8	712	
Parzelle 9	714	
Parzelle 10	628	
Parzelle 11	691	
Parzelle 12	860	

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

	qm	%
--	----	---

Parzelle 13	636	
Parzelle 14	777	
Parzelle 15	770	
Parzelle 16	771	
Parzelle 17	771	
Parzelle 18	775	
Parzelle 19	768	
Parzelle 20	749	
Parzelle 21	728	
Parzelle 22	776	
Parzelle 23	695	
Parzelle 24	761	
Parzelle 25	667	
Parzelle 26	721	
Parzelle 27	718	
Parzelle 28	720	
Parzelle 29	891	
Parzelle 30	888	
Parzelle 31	888	
Parzelle 32	888	
Parzelle 33	1042	
Parzelle 34	849	
Parzelle 35	836	
Parzelle 36	756	
Parzelle 37	796	
Parzelle 38	775	
Parzelle 39	720	
Parzelle 40	834	
Parzelle 41	831	
Parzelle 42	817	
Parzelle 43	819	
Parzelle 44	853	
Parzelle 45	686	
Parzelle 46	746	
Parzelle 47	753	
Parzelle 48	719	
Parzelle 49	742	
Parzelle 50	745	
Parzelle 51	745	
Parzelle 52	745	
Parzelle 53	1003	

**STADT POCKING
ORTSTEIL HARTKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN KELTENSCHANZE**

Architekturbüro Lill

	qm	%
Parzelle 54	934	
Parzelle 55	780	
Parzelle 56	795	
Parzelle 57	766	
Parzelle 58	779	
Parzelle 59	750	
Parzelle 60	760	
Parzelle 61	792	
Parzelle 62	739	
Parzelle 63	568	
Parzelle 64	629	
Parzelle 65	794	
Parzelle 66	642	
Parzelle 67	651	
Parzelle 68	647	
Parzelle 69	647	
Parzelle 70	659	
Parzelle 71	776	
Parzelle 72	822	
Parzelle 73	711	
Parzelle 74	702	
Parzelle 75	804	
Parzelle 76	800	
Parzelle 77	608	
Parzelle 78	1035	
Parzelle 79	545	
Parzelle 80	715	
Parzelle 81	660	
Parzelle 82	741	
Parzelle 83	782	
Parzelle 84	803	
Parzelle 85	899	
Parzelle 86	751	
Parzelle 87	568	
Parzelle 88	779	
Parzelle 89	733	
Parzelle 90	649	
Parzelle 91	1146	
Parzelle 92	599	

Pocking, den 19.12.1996