



**A) FESTSETZUNGEN**

- 1. Geltungsbereiche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
  - 2.11 Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
  - 2.12 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 Bau NVO sind nicht zulässig
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Zahl der Vollgeschosse im WA (§ 17, 18 Bau NVO)
  - 3.11 höchstens zwei Vollgeschosse zulässig (max. GRZ 0,4; max. GFZ 0,8); Firstrichtung nicht vorgeschrieben auch ein Vollgeschoss zulässig (max. GRZ 0,4; max. GFZ 0,5)
  - 3.12 I auch ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (max. GRZ 0,4; max. GFZ 0,5)
  - 3.13 I + D
- 4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 300 m<sup>2</sup>
  - 4.2 Bauweise
  - 4.21 o offene Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)
  - 4.3 überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.31 Baugrenze (§ 23 (3) Bau NVO)

- 5. Bauliche Gestaltung (Art. 107 BayBO)**
- 5.1 Hauptgebäude
  - 5.11 Dachform und Dachmaterial: Satteldach, einseitliche Dachneigung 25° - 35°, Dachdeckung naturrote Tonziegel; Kniestock nur zulässig bei Haustyp I + D, max. 1,00 m, 1,30 m bei seitlicher Holzverkleidung mit Dachüberstand; Firstrichtung nicht vorgeschrieben
  - 5.12 Dachüberstand: trauf- und giebelseitig max. 0,80 m
  - 5.13 Dachflächenfenster: bei Haustyp II sind Dachflächenfenster nicht zulässig



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

- 5.14 Dachform und Dachmaterial: nur zulässig bei Haustyp I + D, nur bei Dachneigung 35° zwei Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,00 m<sup>2</sup>
- 5.15 Wandhöhe: bei Haustyp I + D max. 4,20 m; bei Haustyp II max. 6,00 m
- 5.16 Sockel: die Höhe der OK, Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,30 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
- 5.17 Außenwände: Wandoberfläche Münchner Rauhputz mit hellem Farbanstrich; Holzverschalung ist zulässig; Fenster, Türen, Tore und Balkone in Holzkonstruktion; Glasbausteine sind unzulässig
- 5.2 Garagen
- 5.21 Dachform und Dachmaterial: Satteldach und Pultdach, Dachneigung 25° - 35°; Dachdeckung naturrote Tonziegel
- 5.22 Dachüberstand: trauf- und giebelseitig max. 0,40 m
- 5.23 Firsthöhe: max. 4,70 m über gewachsene Geländeoberkante zulässig
- 5.24 Traufhöhe: max. 2,75 m über gewachsene Geländeoberkante zulässig
- 5.25 Außenwände: Wandoberfläche Münchner Rauhputz mit hellem Farbanstrich; Holzverschalung ist zulässig; Fenster, Türen und Tore in Holzkonstruktion
- 5.3 Einfriedungen
- 5.31 Holzzaun
- 5.32 Art und Ausführung: als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Holzzäune zulässig; die Zaunhöhe darf max. 0,80 m betragen; die Zaunfelder sollen straßenseitig vor den Pfosten durchlaufen
- 5.33 Als seitliche Grundstückseinfriedung sind Holzzäune oder Maschendrahtzaun mit Heckeninterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig; Höhe max. 1,20 m

- 6. Verkehrsflächen und Schallschutz**
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn) asphaltiert
  - 6.3 Fußwege: Asphalt und Granitsteinpflaster (kein Betonverbundpflaster)
  - 6.4 Sichtdreieck
  - 6.5 Orientierung der Schlaf- und Ruheräume auf die der geplanten Straße abgewandten Seite

- 7. Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- und Neuenutzungen**
- 7.1 Garagen - wenn als Grenzsanbau vorgesehen, darf die Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
  - 7.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (die Flächen dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden) sind wie Fußwege zu gestalten.
  - 7.3 öffentlicher Kinderspielplatz
  - 7.4 Müllbehälter sind soweit möglich in die Nebengebäude und Einfriedungen zu integrieren.
  - 7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8. Grünflächen und Grünordnung**
- 8.1 öffentliche Grünfläche
  - 8.2 private Grünfläche
  - 8.3 zu pflanzende Bäume (zwingend)
  - 8.4 zu pflanzende bodenständige Bäume und Sträucher, je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Baum.
  - 8.5 Empfehlungen: Folgende Bäume und Sträucher werden zur Pflanzung der Vorgärten, Hausgärten und öffentlichen Grünanlagen vorgeschlagen: zu 8.1 Vogelbeere, Linde, Hasel, Schneeball; zu 8.3 Vogelbeere; zu 8.4 wie 8.1, Feldahorn, Hainbuche, Rotdorn, Felsenbirne, Kornelkirsche, Scheinquitte, Flieder, Korallenbeere.
  - 8.6 Negativliste: Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen nicht gebaut werden: Trauerweide, Blaufichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Berberitze.

- D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorgeschlagene Form des Baukörpers (Firstrichtung nicht vorgeschrieben)
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummer
  - Parzellennummer
  - bestehende Hauptgebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - Maßzahl in Meter
  - Kfz - Stellplatz, Garagenzufahrt
  - Garage
  - Trafo

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 9, 10 und 10 BBAUG vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) der Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 bis 20, 21, 22 und 23 (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763) sowie der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I, S.21)

**Verfahrensvermerke:**

I. Der Bebauungsplanentwurf vom 21.02.81 hat mit Begründung vom 09.03.1984 bis 14.04.1984 im Rathaus Pocking öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.02.1984 ortsbekanntgemacht. Die Stadt Pocking hat mit Beschluß vom 29.02.1984 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBAUG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Pocking, den 14.10.1984  
Krahn, 1. Bürgermeister

II. Der Bebauungsplan wird gem. § 11 BBAUG genehmigt. Der Genehmigung liegt der Bescheid Nr. Bb. 544 vom 22.1.85 zugrunde.

Passau, den 24. Jan. 1985  
Landratsamt

III. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBAUG, das ist am 5.2.1985, rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan liegt mit der Begründung im Rathaus Pocking während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht auf. Die Genehmigung des Bebauungsplanes und der Ort der Auslegung wurden ortsbekanntgemacht durch Passlag a.d. Amtskol. am 5.2.85.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 des BBAUG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBAUG beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Pocking geltend gemacht worden ist (§ 155 a BBAUG).

Pocking, den 5.2.1985  
Stadt Pocking  
Krahn, 1. Bürgermeister

ORIGINAL

BEBAUUNGSPLAN HARTKIRCHEN

**KREUZHUBERFELD** M 1:1000

STADT: POCKING

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

POCKING, 21.02.84

**S** Ingenieurbüro für Hochbau und Statik  
Ing. Max Stingl  
Simmering Str. 4, 85071 Pocking  
Tel. (08531) 8939