

BAUGEBIET LOHRFELD IN POCKING

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan gem. § 9 BBauG

Stadt P O C K I N G
Landkreis P A S S A U
Regierungsbezirk N I E D E R B A Y E R N
Entwurfsverfasser

I. Geplante bauliche Nutzung - planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu auf dem Lohrfeld am Nord-West-Rand Pockings ein vielfältiges Wohnungs- und Eigenheimangebot zu schaffen. Die Art der Nutzung ist bereits durch den Flächennutzungsplan vorgegeben - der Bereich des Lohrfeldes ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

II. Lage und Erschließung

Das Grundstück liegt am Ortsrand und schließt teilweise an vorhandene Wohnbebauung an. Das Grundstück wird begrenzt

- a) im Nordwesten durch die Bahnlinie Simbach - Pocking bzw. die Zellerstraße.
- b) im Nordosten durch einen unbebauten Grundstückstreifen Flur Nr. 379 ff.
- c) im Südwesten durch die Fasanenallee mit freiem Blick Richtung Zell.
- d) im Südosten durch die Richard - Wagner Straße mit vorhandener Wohnbebauung.

Der Anschluß an das Straßennetz erfolgt über einen geschlossenen Ring, der es ermöglicht die Grundstücke von innen heraus zu erschließen und damit insbesondere die verkehrsreichere Fasanenallee von Ein- und Ausfahrtsverkehr freizuhalten.

Hinweis: Eine Trassenführung der BAB (Anschluß A 94) westlich des Gebietes ist möglich.

III. Größe und Grundstücksteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2 ha und ist vollkommen eben.

Die Grundstücksgrößen betragen 350 qm (Doppelhaushälfte) bis 1000 qm, so daß ein gutes Angebot an verschiedenen Größen vorliegt.

Die Mindest-Grundstücksgröße beginnt aus Attraktivitätsgründen bei ca. 700 qm.

IV. Versorgung

Die Versorgung (Trinkwasser/Abwasser/Strom) erfolgt durch Anschluß an das bestehende Netz. Für die zentrale Müllentsorgung sind die Anliegerstraßen zum Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

FORTSETZUNG BEGRÜNDUNG

Zusätzlich besteht seitens der Erdgas Südbayern der Wunsch das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

Hinweis: Grundsätzlich ist ein schonender Umgang mit Trinkwasser geboten. Der Einbau von Spararmaturen und das Aufstellen von Regenwassertonnen für die Gartenwässerung wird dringend empfohlen.

V. Geplante bauliche Nutzung

Die Vorhaben für das Maß der Nutzung mit einer niedrigen Wohndichte ergibt sich aus der Ortsrandlage und dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung. Teilweise besteht für den Grundstückserwerber eine Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Haustypen - ebenfalls aus Gründen der Angebotsvielfalt.

VI. Spielplatz

Ein kleiner Kinderspielplatz im Zentrum der Anlage wird der Vorzug vor obligatorischen Sandkästen des Geschosswohnungsbaus gegeben. Im Bereich des Spielplatzes soll durch eine gewundene Straßenführung in Verbindung mit gegliederten Verkehrsflächen eine angepaßte Fahrweise erzwungen werden.

VII. Bepflanzung

Der neu entstandene Ortsrand im Südwesten des Baugebiets an der Fasanenallee soll durch eine zurückverlegte Baugrenze und ein Pflanzgebot für Bäume einen insgesamt grüneren Charakter erhalten. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze vorgesehen.

VIII. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden gemäß BBauG den Erwerbern verrechnet.

IX. Straßenbeleuchtung

Wo im Planungsgebiet keine Gehwege ausgewiesen sind, muß die Straßenbeleuchtung gegebenenfalls auf Privatflächen erfolgen. Die Aufstellung einer ortsüblichen Straßenbeleuchtung ist zu dulden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA allgemeines Wohngebiet - Ausnahmen nicht zugelassen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

3. BAUWEISE

0 offene Bauweise gilt für das ganze Gebiet

R/E nur der angegebene Haustyp zulässig



Wohnhaus bestehend
mit EG und Obergeschoß



Wohnhaus bestehend
mit EG und Dachgeschoß

---•--- Baugrenze (blau)

----- geplante Grundstücksgrenze

—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche
mit Gehweg



Fläche mit Belags-
wechsel



Verbot der Ein- und Ausfahrt

7. GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün



Zeichen für einen Spielplatz



Baumpflanzgebot



Baumbestand

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

SD Satteldach

R Reihenhäuser

E Einzel-/Doppelhaus

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Das Gebiet wird ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1. Maß der baulichen Nutzung

für alle Haustypen gilt

GRZ = 0.25 höchstzulässige Grundflächenzahl

GRZ = 0.5 höchstzulässige Geschößflächenzahl

Es sind pro Wohngebäude zulässig

a) bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen

b) bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen pro Haushälfte

Zahl der Geschosse für die verschiedenen Haustypen

E Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

I+D zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein)

R/E Mischform - Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

II zulässig zwei Vollgeschosse

I+D zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der baulichen Anlagen

2.1. Bauweise

- o offene Bauweise

für die Haustypen R und E wird gem. § 9 BauNVO festgelegt

R Reihenhaus

Grundriss : keine Festlegung

Dachform : Satteldach. Ausnahmsweise ist ein Krüppelwalmdach zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 35° und einem Dachüberstand von max. 80 cm eine Walmfläche von 1/3 des Giebels.

Dachneig. : 25° - 35°

Gauben : 1 Gaube pro Reihenhaus ist zulässig, jedoch nur ab einer Dachneigung von 33° und als stehende Giebelgaube. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang und untereinander muß mindestens 2,5 m betragen.

Wandhöhe: zwischen Oberkante des Geländes bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion darf der Abstand je nach Art der zulässigen Geschosse

max. 5,80 m betragen (II)

max. 4,35 m betragen (I+D)

Sockelhöhe: bis max. 30 cm

Kniestock : unzulässig / konstruktiv bis OK Pfette 30 cm zulässig bei zwei Vollgeschossen (II)

zulässig bis maximal 1,30 m bis zur Oberkante Pfette bei EG und Dachgeschoß (I+D)
Bei Holzverschalung kann das Dachgeschoß auch höher sein, jedoch maximal 1,5 m.

E Einzelhaus :

Grundriß : Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudetiefe 3 : 2

TEXTLICHE FESTSETZUNG

2.1. Fortsetzung

| | |
|-------------|--|
| Dachform : | wie unter R Das Abschleppen des Daches ist nur auf einer Gebäudeseite über einer Einzelgarage von max. 3,75 x 6,75 m zulässig. |
| Dachneig. : | 25° - 35° |
| Gauben : | 2 Gauben je Dachseite sind zulässig (1 Gaube pro Doppelhaushälfte), jedoch nur ab einer Dachneigung von 33°. Abstände/Flächen wie R |
| Wandhöhe: | zwischen Oberkante des Geländes bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion darf der Abstand je nach Art der zulässigen Geschosse max. 5.80 m betragen (II) max. 4.35 m betragen (I+D) |
| Sockelhöhe: | bis max. 30 cm |
| Kniestock : | unzulässig / konstruktiv bis OK Pfette 30 cm zulässig bei zwei Vollgeschossen zulässig bis max. 1,30 m bis zur Oberkante Pfette bei EG und Dachgeschoß (I+D) Bei Holzverschalung kann das Dachgeschoß auch höher sein, jedoch maximal 1,5 m. |

2.2. Überschaubare Grundstücksfläche

- Es gelten die unter 1 festgesetzten GFZ und GRZ Werte, soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche und / oder der Festsetzung über die Form des Baukörpers keine geringeren Werte ergeben.
- die Baugrenzen und Baulinien sind zu beachten
- die Abstandsflächen nach BayBO Art 6 bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien unberührt.

2.3. Stellung der baulichen Anlagen

Der Verlauf der Firstrichtung ist freigestellt. Sie muß jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
Die Schlafräume sind an der lärmabgewandten Seite einzuplanen.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

2.4. Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten dörflichen Charakter im gesamten Bereich des Bebauungsplanes einzuordnen.

2.5. Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Geringmächtige Abgrabungen sind zur Biotop- und Spielflächengestaltung zulässig.

Keine Kellergeschoßabgrabungen.

Hinweis: Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten, sind umgehend dem Landratsamt Passau bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

2.6. Gestaltung der Baukörper (Art. 91 Bay BO)

Giebel : Zwerchgiebel sind zulässig

2.7. Materialien und Farbgestaltung (Art. 91 Bay BO)

Dachhaut : Tondachziegel, naturrot oder rot engobiert oder Betonpfannen rot durchgefärbt.
Alternativ: Titan-Zinkblech bzw. graue Dachziegel

Fassade : bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen oder ausgebautem Dachgeschoß darf das oberste Geschoß mit senkrechter Holzverschalung verschalt werden. Das unterste Geschoß muß verputzt werden. (gilt nicht für Holzhäuser)

Andere Fassadenbeläge als Putz und Holz sind nicht zulässig. (glatte und verriebene Putze)

3. Mindestgröße der Grundstücke

qm mindestens 350 qm für Doppelhaushälften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

- allgemein : Werden Nebengebäude oder Garagen an der gemeinsamen Grenze errichtet, so hat sich der Nachbauende bzgl. Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen. Wird keine Grenzgarage errichtet, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Nachbargrenze erforderlich.
- Müllbehält. : Bewegliche Müllbehälter sind von der Straße uneinsehbar auf dem Grundstück unterzubringen. Sichtbare Müllboxen aus Beton sind nicht zulässig. Es ist Platz für mindestens 3 Mülltonnen für künftige Reststoffverwertung vorzusehen.
- Stellplatz : Vor den Garagen sind PKW Stellplätze von 5,0 m Tiefe einzuhalten. Die Fläche vor Garagen und Stellplätzen darf zur Straße nicht eingezäunt oder eingegrenzt werden.

5. Gestaltung von Freiflächen

- Oberflächenwasser: Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Bodenversiegelung: Bodenversiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken, insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen. Die Anwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasengittersteine und notfalls Betonverbundsteine für Gehwege bzw. Zufahrten) ist zu prüfen.

6. Gestaltung von Grünflächen

- Bepflanzung : Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Je Parzelle mindestens ein Großbaum / Obstbaum wie im Bebauungsplan dargestellt.
- Pflanzenliste : folgende Bäume und Sträucher sollten vorrangig Verwendung finden:
- Pflanzenliste
- Bäume an prägnanten Stellen z.B. Eingängen
- Obstbäume/Hochstämme
- | | |
|------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Aesculus hippoc. | - Roßkastanie |
- Ulmus (nur an optimalen Standort/kühlfeucht)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. (Fortsetzung)

- Bäume zur Belebung des Straßenraums und des Ortsrandes

Obstgehölze/Wildformen (Apfel/Kirsche/Birne)

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeerbaum |
| Fraxinus excels. | - Gemeine Esche |
| Betula pendula | - Weiß-Birke |
| Crataegus laevig. | - Rot-Dorn (Großstrauch) |

- Hecken

- | | |
|------------------|------------------|
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Salix caprea | - Saatweide |
| Syringia vulgar. | - Flieder |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| euonymus europ. | - Pfaffenhütchen |
| cornus mas | - Kornelkirsche |
| Beerensträucher | |

7. Nachrichtliche Übernahmen

- 7.1. Aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen und Geruchsbelästigungen stattfinden. (Schweinemast und Gülleausbringung). Die Landwirtschaft ist zu dulden.
- 7.2. Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (Bäume und Sträucher) müssen von Versorgungsleitungen ohne besonderen Schutz mindestens 2,50 m entfernt sein. Bei einer Entfernung von 2,50 bis 1,00 m sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Abstände unter 1,00 m sind unzulässig.