

BEBAUUNGSPLAN POCKING OST II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 0.11 offen
- 0.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke
 - 0.21 bei Einzelhausbebauung 500 qm
 - 0.22 bei Doppelhausbebauung 170 qm
 - 0.23 bei Reihenhausbebauung 150 qm
- 0.3 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten räumlichen Charakter im Bereich WA einordnen. Im Rahmen dieser Einordnung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachform, -neigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen. Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen im Rahmen eines harmonischen Gesamtbildes auszustatten.

Im Bereich MI ist durchaus eine städtisch geprägte Bebauung vorstellbar, wobei jedoch auf eine Staffelung zum Gebiet WA geachtet werden muß. *erfüllt*
- 0.4 Gestaltung des Geländes
 - 0.41 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.
 - 0.5 Gestaltung der Hauptgebäude
 - 0.51 im allgemeinen Wohngebiet
 - Erdgeschoß und ein Obergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Kellergeschoß nur zulässig bei E + 0 bis max. 1,0 m bis OK Pfette. Bei seittl. Holzverschalung mit Dachüberstand ist ein höherer Kniestock möglich.
 - Kniestock zulässig (siehe 0.57)
 - ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,0 m
 - Dachgaupen
 - Wandhöhe

- 0.52 im Mischgebiet
 - Erdgeschoß und 2 Obergeschosse darf nicht sichtbar werden
 - Kellergeschoß zulässig (siehe 0.57)
 - Dachgaupen
 - Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche max. 9,0 m
 - Stellplätze wie 0.51
- 0.53 Dachneigungen
 - im WA bei E, DG 30 - 35°
 - im MI bei E, I(II) 25 - 30°
 - Wie vor, bei erdgeschoßigen (betriebl.) Bauanlagen mind. 10°
- 0.54 Sockel

Max. zulässig ist ein Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser darf farblich nicht abgesetzt werden.)
- 0.55 Firstrichtung

Ist die Firstrichtung bei Gebäuden mit vordringenden Symbolen festgelegt, so muß sie parallel zu dieser Linie verlaufen. Ansonsten ist der Verlauf der Firstrichtung freigestellt.
- 0.56 Dachform

Satteldach bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer (Versatz max. 1,2 m)
- 0.57 Dachgaupen

Dachgaupen zugelassen ab mind. 30° Dachneigung. Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausrisse in den Dachflächen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen.

- 0.58 Dachdeckung

Grundsätzlich sind nur harte Dachdeckungen in ortsüblichen Farbtonen zugelassen.
- 0.59 Fassaden

Fassaden sind grundsätzlich auszuführen im verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, o. Holzverkleidung. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken senkrechten Fensterstellungen zulässig.
- 0.6 Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage vorzugsweise mit Erdgas installiert werden.
- 0.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudegedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,0 m Tiefe einzuhalten. Tiefgaragen sind nur als Samelanlagen zulässig.
- 0.72 Wandhöhe
 - Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 2,50 m
 - Firshöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m
- 0.8 Einfriedungen
 - 0.81 Bei mehrgeschossigen Gebäuden, ab E+2, sind Einfriedungen unzulässig.
 - 0.82 Ausführung
 - 0.821 Höhe der Einfriedungen a) über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche max. 0,80 m

- 0.822 Zaunart

Als straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen Holzlattenzaun u. Maschendrahtzaun mit Heckeninterpflanzung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. (Die Pfeiler dürfen 1,0 m Breite nicht überschreiten und sind nur als verputztes Mauerwerk zulässig.) Bei offenen Vorgärten verputztes Mauerwerk mit Ziegel- bzw. Natursteinabdeckung zulässig.
- 0.83 Bewegliche Abfallbehälter

Sind in den Zaunpfählen einzubauen oder im oder am Haus unterzubringen.
- 0.9 Grünflächen
 - 0.91 entfällt
 - 0.92 Straßenbegleitgrün - zu Ziff. 5.2
 - Beidseits entlang der Bayuwasserstraße - Ahornbäume im Abstand von mind. 10m
 - 0.93 Private Grünflächen - zu Ziff. 5.3
 - a. nicht angefriedet - die privaten Vorflächen sowie die sonst privaten Freiflächen (Art. 8a BayBO) sind unter Verwendung bodenständiger Bäume u. Sträucher gärtnerisch anzulegen. Mind. 1 Großbaum pro Parzelle
 - b. innerhalb von Einfriedungen: je 150 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 7:174 beliebig, jedoch ist mind. 1 Baum an der angrenzenden Verkehrsfläche zu pflanzen
 - 0.94 Die best. Lindenallee entlang der Passauer Str. ist zu erhalten und erhält einen ca. 2,5m breiten Grünstreifen. Grundstücksfahrten sind darauf abzustimmen.
 - 0.95 Bäume und Sträucher bodenständiger Art
- Bäume
 - Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Ulme, Birke, Lärche
 - Obstbäume als Spielbäume
- Gehölze
 - Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Traubeneiche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen, Hainbuche
- 1.0 Bodenderkmäler

Ausgrabungen des frühbayerischen Friedhofs im angrenzenden Grundstück lassen darauf schließen, daß auch im Plangebiet mit Bodenderkmälern zu rechnen ist. Bei Baumaßnahmen ist vor Beginn des Humusabtrages das Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Landshut (Tel. 0871/89477) zu verständigen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

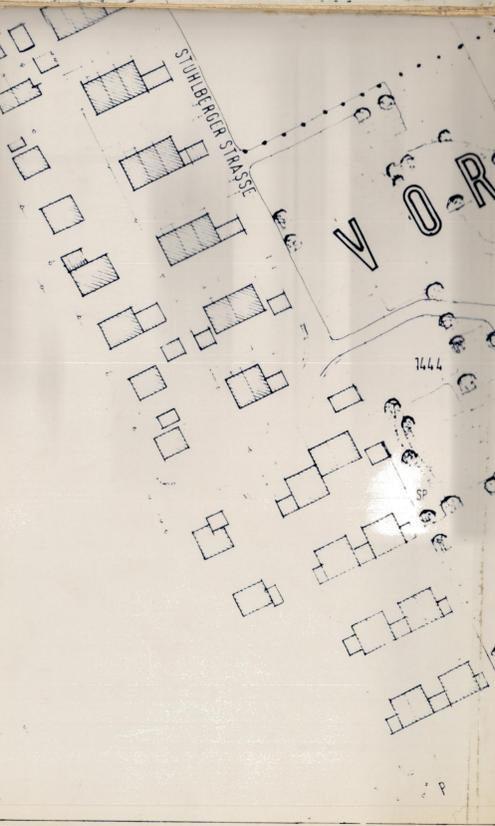
- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 **WA** Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 1.2 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt folgendes:

 - 2.1 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachausbau möglich - kein Vollgeschöb
 - III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachausbau möglich - kein Vollgeschöb
 - bei II GRZ = 0.4 bzw. GFZ = 0.8
 - bei III GRZ = 0.4 bzw. GFZ = 1.0
 - bei Parzellen 4 - 13 ist auch eine Bebauung mit Doppel- bzw. Reihenhäusern unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgrößen lt. Ziff. 0.22 und 0.23 möglich.
- 3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Abgrenzung verschiedener Nutzungsbereiche
- 4.0 VERKEHRSFÄCHEN
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen, Gehsteige und öffentl. Wege, mit Angabe der Ausbaumweiten
 - 4.2 Privatwege werden bei Einzelhausbebauung jeweils den angrenzenden Parzellen zugerechnet.
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 Garagen, Einfahrt in Pfeilrichtung
- 4.5 Kanal und Wasser
- 4.6 Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.

- 5.0 GRÜNFLÄCHEN
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen
 - 5.2 Straßenbegleitgrün
 - 5.3 Private Grünflächen a. nicht angefriedet
 - 5.4 Bestandsschutz für besteh. Lindenallee
 - 5.5 Zu pflanzende Bäume, Sträucher
- 6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN
 - 6.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baul. Entwicklung (neu zu vermessen)
 - 6.2 Teilungsvorschlag bei Reihen- bzw. Doppelhausbebauung
- 7.0 KARTE NZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN
 - 7.1 Flußgrundstücksgrenze mit Grenzstein
 - 7.2 Wohngebäude
 - 7.3 Wirtschafts- und Nebengebäude
 - 7.4 1448 Flußstücknummern
 - 7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



VERFAHRENSBLATT

Der Bebauungsplan vom 10.12.1989 wurde im Rahmen der Gemeinde- u. 2. Abs. 6 BauNVO vom 24.12.1984 mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.1989 beschlossen. Ort und Geltungsbereich wurden am 19.12.1989 festgelegt. Ort und Geltungsbereich wurden am 19.12.1989 festgelegt.

Pocking, den 29.8.85

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 8.7.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO beschlossen.

Pocking, den 29.8.85

Das Landschaftsplan-Passau, das im Rahmen der Aufhebung von § 10 BauNVO vom 19.12.1989 beschlossen wurde, ist mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.1989 beschlossen.

Pocking, den 29.8.85

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss vom 10.12.1989 bis 15.11.1989 im Rahmen der Aufhebung von § 10 BauNVO vom 19.12.1989 ortsbildlich durch § 11 BauNVO vom 24.12.1984 in eine bisher zulässige Nutzung geändert. Der Bebauungsplan ist mit dem Lage der Bebauung gemäß § 12 Satz 3 BauNVO rechtsverbindlich.

Gemäß § 155 des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unberächtigend, wenn sie nicht schriftlich unter der Zeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die Festsetzung der Geltungsbereichs-Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über die Rechte der Entscheidungssprachen wird hingewiesen.

Pocking, den 29.8.85

Pocking, 29.8.1985

BEBAUUNGSPLAN DER STADT POCKING OST II

AUSLEGGUNGSENTWURF ABSCHNITT A

DIPL. ING. ARCHITEKT BDA WOLFGANG LILL

PASSAUER STR. 22A 83304 POCKING TEL. 08531/7565

DATUM: 29.8.1985

10.12.1989