

Bebauungsplan Pocking Süd IV

Stadt Pocking Landkreis Passau



Inhalt:

- **Übersichtsplan M = 1 : 5000**
- **Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000**
- **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan**
- **Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan**
- **Begründung**

Bekanntmachung

Der Stadtrat Pocking hat am 31.07.2002 für das Gebiet

„Pocking Süd IV“

einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Simbacher Str. 16, Zimmer Nr. 23,24 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden..

Gemäß §10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht

Pocking, den 14.10.2002

Am 14.10.2002

abgenommen am 29.10.2002

Pocking, den 29.10.2002

.....
Unterschrift



Stadt Pocking

Jakob
J a k o b

1. Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

Pocking Süd IV Erweiterung

Datum der ersten öffentlichen Auslage: 00.00.0000
Datum der Rechtskraft: 00.00.0000
Fläche: 12693.00 m²
Bemerkung:

Übersicht Bauflächen:

Bezeichnung	Fläche
Parz. Nr. 64	629.00 m ²
Parz. Nr. 65	788.00 m ²
Parz. Nr. 66	777.00 m ²
Parz. Nr. 67	700.00 m ²
Parz. Nr. 68	890.00 m ²
Parz. Nr. 69	695.00 m ²
Parz. Nr. 70	899.00 m ²
Parz. Nr. 71	699.00 m ²
Parz. Nr. 72	899.00 m ²
Parz. Nr. 73	700.00 m ²
Parz. Nr. 74	904.00 m ²
Parz. Nr. 75	699.00 m ²
Parz. Nr. 76	1009.00 m ²
Parz. Nr. 77	1159.00 m ²
Summe	11447.00 m ²

Übersicht öffentliche Flächen:

Bezeichnung	Fläche
Straße Asphalt	890.00 m ²
Gehwegflächen	403.00 m ²
Summe	1293.00 m ²

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

Pocking Sued IV

Datum der ersten öffentlichen Auslage: 05.06.2002
Datum der Rechtskraft: 14.10.2002
Fläche: 60654.00 m²

Bemerkung:

Übersicht Bauflächen:

Bezeichnung	Fläche
Parz. 01	829.00 m ²
Parz. 02	764.00 m ²
Parz. 03	744.00 m ²
Parz. 04	759.00 m ²
Parz. 05	778.00 m ²
Parz. 06	894.00 m ²
Parz. 07	813.00 m ²
Parz. 08	898.00 m ²
Parz. 09	755.00 m ²
Parz. 10	899.00 m ²
Parz. 11	816.00 m ²
Parz. 12	897.00 m ²
Parz. 13	926.00 m ²
Parz. 14	992.00 m ²
Parz. 15	965.00 m ²
Parz. 16	819.00 m ²
Parz. 17	903.00 m ²
Parz. 18	859.00 m ²
Parz. 19	778.00 m ²
Parz. 20	738.00 m ²

Parz. 21	736.00 m ²
Parz. 22	736.00 m ²
Parz. 23	736.00 m ²
Parz. 24	764.00 m ²
Parz. 25	756.00 m ²
Parz. 26	778.00 m ²
Parz. 27	778.00 m ²
Parz. 28	782.00 m ²
Parz. 29	836.00 m ²
Parz. 30	686.00 m ²
Parz. 31	708.00 m ²
Parz. 32	786.00 m ²
Parz. 33	771.00 m ²
Parz. 34	697.00 m ²
Parz. 35	710.00 m ²
Parz. 36	690.00 m ²
Parz. 37	672.00 m ²
Parz. 38	620.00 m ²
Parz. 39	679.00 m ²
Parz. 40	625.00 m ²
Parz. 41	782.00 m ²
Parz. 42	707.00 m ²
Parz. 43	690.00 m ²
Parz. 44	709.00 m ²
Parz. 45	653.00 m ²
Parz. 46	605.00 m ²
Parz. 47	672.00 m ²
Parz. 48	566.00 m ²
Parz. 49	776.00 m ²

Parz. 50	751.00 m ²
Parz. 51	787.00 m ²
Parz. 52	730.00 m ²
Parz. 53	609.00 m ²
Parz. 54	940.00 m ²
Parz. 55	820.00 m ²
Parz. 56	778.00 m ²
Parz. 57	705.00 m ²
Parz. 58	686.00 m ²
Parz. 59	792.00 m ²
Parz. 60	790.00 m ²
Parz. 61	790.00 m ²
Parz. 62	790.00 m ²
Parz. 63	800.00 m ²
Summe	48300.00 m ²

Übersicht öffentliche Flächen:

Bezeichnung	Fläche
Straße Pflaster	3193.00 m ²
Straße Asphalt	4863.00 m ²
Gehwegflächen	2669.00 m ²
Grünflächen	1090.00 m ²
Summe	11815.00 m ²

Übersicht Flächenanteil statistisch (incl. Vorplanung)

Bezeichnung	Fläche relativ
Straße Pflaster	4,35%
Straße Asphalt	7,85%
Gehwegflächen	4,19%
Grünflächen öffentlich	1,49%
Max. bebaubare Fläche Bebauungsplan (14490 m ²)	23,89%
Max. bebaubare Fläche Vorplanung (3434 m ²)	27,05%
Insgesamt (17924 m ²)	24,44%

Übersicht öffentliche Teilflächen:

Bezeichnung	Fläche
Geh- Radweg 01	150.00 m ²
Geh- Radweg 02	42.00 m ²
Geh- Radweg 03	361.00 m ²
Geh- Radweg 04	41.00 m ²
Geh- Radweg 05	637.00 m ²
Geh- Radweg 06	182.00 m ²
Geh- Radweg 07	73.00 m ²
Geh- Radweg 08	41.00 m ²
Geh- Radweg 09	61.00 m ²
Geh- Radweg 10	160.00 m ²
Geh- Radweg 11	26.00 m ²
Geh- Radweg 12	108.00 m ²
Geh- Radweg 13	50.00 m ²
Geh- Radweg 14	234.00 m ²
Geh- Radweg 15	63.00 m ²
Geh- Radweg 16	29.00 m ²
Geh- Radweg 17	123.00 m ²
Geh- Radweg 18	63.00 m ²
Geh- Radweg 19	132.00 m ²
Geh- Radweg 20	58.00 m ²
Geh- Radweg 21	35.00 m ²
Grün 1	52.00 m ²
Grün 2	234.00 m ²
Grün 3	139.00 m ²
Grün 4	665.00 m ²
Straße 01	320.00 m ²
Straße 02	735.00 m ²
Straße 03	127.00 m ²

Straße 04	124.00 m ²
Straße 05	139.00 m ²
Straße 06	182.00 m ²
Straße 07	134.00 m ²
Straße 08	538.00 m ²
Straße 09	114.00 m ²
Straße 10	78.00 m ²
Straße 11	321.00 m ²
Straße 12	100.00 m ²
Straße 13	506.00 m ²
Straße 14	189.00 m ²
Straße 15	106.00 m ²
Straße 16	453.00 m ²
Straße 17	413.00 m ²
Straße 18	183.00 m ²
Straße 19	101.00 m ²
Straßenpflaster 01	170.00 m ²
Straßenpflaster 02	171.00 m ²
Straßenpflaster 03	187.00 m ²
Straßenpflaster 04	888.00 m ²
Straßenpflaster 05	212.00 m ²
Straßenpflaster 06	208.00 m ²
Straßenpflaster 07	507.00 m ²
Straßenpflaster 08	210.00 m ²
Straßenpflaster 09	210.00 m ²
Straßenpflaster 10	210.00 m ²
Straßenpflaster 11	220.00 m ²
Summe	11815.00 m ²

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG	EG + OG +DG
GRZ	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,8
VG max.	2	3

Wohnungen	zulässig sind höchstens bei E + OG (WA Zone I)
- bei Einzelhäuser	2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

zulässig sind höchstens bei E + OG + DG (WA Zone II)

- bei Einzelhäuser keine Begrenzung
- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- bei Hausgruppen 1 Wohnung je Reihenhaus

Wandhöhe E+DG	max. 4,8 m ab bestehender oder geplanter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.
----------------------	--

Wandhöhe E+I	max. 6,5 m ab bestehender oder geplanter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.
---------------------	--

Wandhöhe E+I+DG	max. 7,3 m ab bestehender oder geplanter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.
------------------------	--

Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschöß.

3. Bauweise	offene Bauweise
--------------------	-----------------

4. Weitere Festsetzungen

Gelände	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden.
Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
Dächer	Grasdach bis max. DN 3° Blech bis max. DN 10° Ziegel naturrot/grau DN 22° - 35° Dachform SD, PD, WD bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
Dachaufbauten	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 1,5 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen, L:B darf 4:3 nicht unterschreiten Ausnahme: Gebäude mit WD Verhältnis L:B darf bis 1:1 sein
Einfriedung	max. 1,0 m hoch, aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Errichtung an der Grenze entweder auf der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m mit den Regeln des Art. 7 Abs. 4 der BayBO. Der Nachbauende hat sich bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten. Bei den Parz. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 14, 27, 35, 43, 51 und 58 sind die Garagen wie im Bebauungsplan dargestellt, zu errichten.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Grünordnungsplan im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

8. Wasserwirtschaft/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 Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Die neu zu errichtenden untergeordneten Verkehrsflächen (Geh- und Radwege) werden mit versickerungsfähigen Belägen errichtet.

Die Straßenentwässerung erfolgt breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 4 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).
Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 5).

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

9. Abwasser

Im Bereich der Parzellen Nr.: 24, 32, 40, 48 und 55 ist eine Abwasserdruckleitung verlegt. Aus diesem Grund ist bei den genannten Parzellen die Abnahme des Schnurgerüsts durch das städtische Bauamt erforderlich.

10. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) eine entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan bzw. L. - und F.-plan

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat im Sommer 2001 die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes Pocking Süd sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der großen Nachfrage dringender Wohnbebauung wird damit Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan kann dabei ein noch vorhandener Lückenschluss im Bereich der Südallee baulich genutzt werden. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht. Die vorgesehene Trassenführung ist noch südlich der Ortsteile Wollham und Pram.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden ist für den Bebauungsplan der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, zu ändern. Die Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 erfolgt im Parallelverfahren hier zu. Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes wird von der Stadt Pocking in eigener Verantwortung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bestandsaufnahme und Bewertung

- Lage und Größe

Das Baugebiet liegt ca. 1 Kilometer südlich von der Stadtmitte entfernt. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 6,1 ha. Mit der Vorplanung ca. 7,5 ha.

- Topographische Verhältnisse

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf 323 m über NN.

- **Angrenzende Bereiche**

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Der nördliche Planbereich grenzt im Norden, Osten und Westen an bestehende allgemeine Wohnbaugebiete an. Im südlichen Bereich an das geplante Wohngebiet, getrennt durch einen Geh- und Radweg, der gleichzeitig auch Schulweg ist.

Der südliche Planbereich grenzt im Norden an die bestehende bzw. geplante Bebauung, im Osten an die bestehende Bebauung und im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

- **Planungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3
- Dachformen
Hinsichtlich der Zulässigkeit von SD, PD und WD soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.
- Sport- und Spielanlagen
Im Plangebiet selbst sind keine Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Spielplätze an der Südallee, der Danziger Straße und der Spielplatz Ferl - Garten mit Parkanlage.
- Verkehr
Ein überörtlicher Verkehr ist im Planbereich nicht gegeben. Der örtliche Verkehr wird durch die Weiterführung der Erschließungsstraßen geregelt. Diese sind so gegliedert, dass durch den zu erwartenden Verkehr eine ruhige Wohnlage gewährleistet bleibt. Im Bereich der Nord – Süd – Verbindung wird der im Landschafts- und Flächennutzungsplan vorgesehene Grünzug verwirklicht.
- Versorgung
Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.
Ebenso die Löschwasserversorgung.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Thüga AG in Rotthalmünster.
Die Gasversorgung durch die Erdgas Südbayern.
Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Entsorgung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.
Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG sichergestellt.
- Grünflächen
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Die Grundstücke liegen auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 317,75 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 m – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 319,25 m ü. NN geschätzt werden.
- Schutzgebiete
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.

- **Landwirtschaft**
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

Umweltschutz

- **Allgemein**
Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- **Umweltverträglichkeit**

Auf Grund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001, der Novellierung des BauGB vom 27.07.2001 und der Richtlinie (Nr. 85/337 EWG) des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG werden die erforderlichen Grenzwerte weder für die UVP noch für die allgemeine Vorprüfung erreicht. Bei einer GRZ von 0,3 errechnet sich eine maximal bebaubare Fläche von ca. 14.500 m². Inklusive der Vorplanung rund 18.000 m².

Naturschutz

- **Allgemein**
Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- **Eingriffsregelung**
Die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, werden nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Planungsziele/Planungsaufgabe

Mit der Ausweisung des Plangebietes besteht für die Stadt Pocking die Möglichkeit die bauliche Entwicklung im Süden zu ergänzen. Entlang der Südallee wird dabei eine Lücke zwischen der bestehenden Bebauung von zunächst rund 1,6 ha und in ca. 2 Jahren um weitere 1,4 ha geschlossen. Unter der Beachtung der Planziele sind im Baugebiet 63 Bauparzellen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 600 m² - 1000 m². Von diesen Bauparzellen können 7 für Mehrfamilienhäuser genutzt werden.

Im Rahmen einer lockeren Bebauung eignen sich die Grundstücke auch für eine kräftige Durchgrünung. Bei der Anordnung bzw. Gliederung der Grundstücke wurde darauf geachtet, dass eine optimale Süd- Westausnutzung gewährleistet ist.

Im WA sind Wohnstraßen mit höhengleichem Gehweg vorgesehen. Die versetzte Durchgangsstraße ist breiter gehalten und wird mit einem Grünstreifen sowie einem Geh- und Radweg gebaut. Hinsichtlich der inhaltlichen Angaben zum Bebauungsplan wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Nachfolgelasten

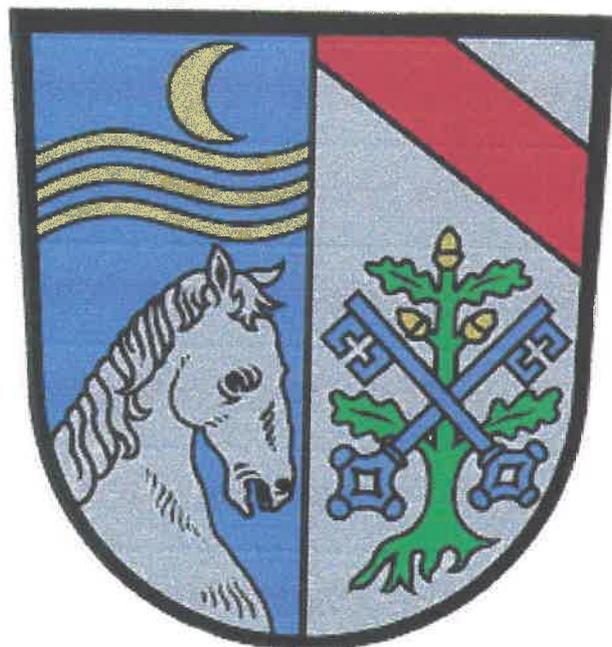
Der Stadt Pocking entstehen durch das Plangebiet voraussichtlich keine Nachfolgelasten. Insbesondere sind im Stadtgebiet alle erforderlichen öffentlichen Einrichtungen ausreichend vorhanden. Unterhaltungsmaßnahmen im Straßenbereich sowie bei Grünzügen werden vom städtischen Bauhof durchgeführt. Die Erschließungskosten werden im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

Voraussichtliche Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

Grünordnungsplan Pocking Süd IV

Stadt Pocking Landkreis Passau



Inhalt:

- Bestandsaufnahme
- - Luftbilddokumentation
- - Fotos (Aufnahmen März 2002)
- - Bewertung
- Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan
-

Bestandsaufnahme

1. **Luftbilddokumentation**
(siehe Anlage)
2. **Fotos (Aufnahme März 2002)**
(siehe Anlage)
3. **Bewertung**

3.1 Allgemein

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Im geplanten Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Bei beiden Bewertungen ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Ziel des Landschaftsplanes ist es allerdings, Siedlungsränder, soweit sie nicht für eine weitere Ortsentwicklung vorgesehen sind, entsprechend zu gestalten. Im konkreten Fall kann eine weitere Entwicklung nicht ausgeschlossen werden. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dennoch entsprechend einzugrünen.

Auch im westlichen Bereich wird die Möglichkeit einer späteren Bebauung nicht ausgeschlossen. Derzeit denkbare westliche Grenze wäre die Verlängerung der Klingerfeldstraße (Flur Nr. 767/1 der Gemarkung Pocking).

Mit den unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen für den Wohnungsbau festgesetzt. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen ein durchgrüntes WA zu schaffen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen. Mit der Umsetzung der Bebauung im Süden von Pocking kann den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. hierzu den integrierten GOP).

Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).

Schutzgut Luft und Klima ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll auch landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erforderlich.

- Obstbäume

Folgende Kulturobstbäume werden empfohlen:

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

- Sträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundrose

- Rank- und Kletterpflanzen

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

5.2 *Negativliste*

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen, buntlaubige Gehölze

5.3 *Qualifikation*

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 14/16
Höhe 250 – 300

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 – 80

Textliche Festsetzungen des GOP für den Bebauungsplan Süd IV

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Wohnraumgrundstücke am neu geplanten Ortsrand Pocking Süd ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein mittel großer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen sollen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Dies gilt nicht für die Anpassung des Grundstückes an das Straßenniveau (max. OK Straße).
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Wegen der hohen Metallkonzentration von kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen sollte auf diese Materialien verzichtet werden. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden noch folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- 2.6 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser sollen nur wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen, etc. verwendet werden.

2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.

2.8 Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

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

3. Klima und Luft

3.1 Im Ortsrandbereich sollten Hausfronten ohne Öffnungen mit hochwüchsigen Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Wein etc. eingegrünt werden.

3.2 Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen.

Vorzugsweise wird eine (Erd-)Gasheizung empfohlen.

4. Landschaftsbild

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Bäumen ersichtlich ist.

5. Anpflanzungen

5.1 Pflanzliste

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

- Großkronige Bäume
Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche

- Kleinkronige Bäume

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

5.4 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heran zu ziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens 3 Jahre.

6. Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Für die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich gilt Punkt 5 grundsätzlich sinngemäß.

Folgende Abweichungen werden festgesetzt:

- Verkehrsinsel
Im Bereich der Verkehrsinsel sind 2 großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste 5.1, vorzugsweise Winterlinde oder Spitzahorn zu pflanzen.
Die Qualifikation der Bäume muss dabei mindestens
 - Höhe 300
 - STU 20/22, 3xv.
betragen.
- Straßenverkehrsgrün
Im Bereich Straßenverkehrsgrün sind entlang der Westseite der Hauptverkehrsstraße entlang der Parzellen 1-8, 32, 41, 49, 57, 65 und 72 je Parzelle 2 großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste 5.1, vorzugsweise Rotbuche zu pflanzen.
Die Qualifikation der Bäume muss dabei mindestens
 - Höhe 300
 - STU 20/22, 3xv.
betragen.
- Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste 5.1 zu pflanzen.
- Im Bereich der Grundstückszufahrten wird auf eine Breite von 5,0 m ein Betonpflaster mit 3 cm Rasenfuge verlegt. Dadurch wird ein durchgängiger Grünzug gewährleistet.



Fotodokumentation



Bild 1

**Blick auf das neue Baugebiet
von Westen
Im Hintergrund Baugebiet
„Fergarten“**



Bild 2

**Nordwestlicher Grenzbereich
Anschluss an das Baugebiet
„Pocking Süd II“ mit bereits ge-
planter Anbindung /
Verlängerung der
Klingerfeldstraße**

Fotodokumentation



Bild 3

**Bestehendes Baugebiet
„Wolfinger Feld“ Blick von der
Krummaustraße in Richtung Wol-
fing/Pram**

**Das bestehende Baugebiet grenzt
Hier westlich und nördlich an das
geplante Baugebiet an.**



Bild 4

**An das geplante Baugebiet
Grenzt östlich das Baugebiet
„Fergarten“**

**Hier Wendepplatz im Bereich des
EVU-Trafos, Schlesierstraße**

Fotodokumentation



Bild 5

Blick von der Südallee in Richtung
Wollham/Pram
Westl. die vorhandene Bebauung
„Wolfinger Feld“



Bild 6

Blick von der Südallee Richtung
Osten, in diesem Bereich grenzt
Das Baugebiet „Pocking Süd I“
an.