

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## Hartkirchen

*“An der  
Pockinger Strasse“*

STADT: Pocking  
LANDKREIS: Passau  
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

Maßstab 1 : 1000

A R C H . - & I N G . - B Ü R O  
LUEHRS & MEISENBERGER  
W ü r d i n g \* F u c h s w e g 6 - 1 0  
T e l . 0 8 5 3 1 / 2 1 8 9 1 \* F a x . 2 1 6 6 8  
9 4 0 7 2 B A D F Ü S S I N G



Bad Füssing, 18.04.1996

---

T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

---

1.            **BAUWEISE**

1.1          offen

2.            **FIRSTRICHTUNG**

2.1          Der First (parallel zur Längsseite des Gebäudes) ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen. (Der eingetragene Mittelstrich als Firstrichtung ist als Vorschlag anzusehen).

3.            **EINFRIEDUNG**

3.1          Einfriedung für die planliche Festsetzung der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:  
**Holzplatten/Hanichel- und Bretterzaun.**  
Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmitteln ohne deckenden Farbzusatz.  
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.  
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
**Maschendrahtzaun**  
mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.  
**Verputztes Mauerwerk**  
mit Ziegel- oder Natursteinabdeckungen.  
**Pfeiler**  
für Gartentüren und -tore in verputztem Mauerwerk sind der jeweiligen Art der Einfriedung anzupassen.

Höhe des Zaunes:        über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens 1,00 m.

Sockel:                    max. 20,0 cm hoch

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
- 4.1.a Die Anzahl der Stellplätze wird mit mind. 2,0 je Gebäude und mind. 1,5 je Wohneinheit festgelegt.
- 4.1.b Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum zur Straße hin freigehalten werden.
- 4.1.c Die Garagen der Parzellen 1 und 2 müssen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße mind. 6,5 m entfernt sein.

### 5. GEBÄUDE

- 5.1 Bauliche Gestaltung:  
Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Nutzung ergeben und sich dem vorhandenen Charakter des Ortes und dem Landschaftsbild anpassen. Die Gebäude sollten unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich gebaut werden.
- 5.2 a Planliche Festsetzungen für E + D:
- |              |   |
|--------------|---|
| Dachform:    | Satteldach 25° - 33°,<br>über 33° auch Satteldach mit Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelfläche des Hauptdaches   |
| Dachdeckung: | Pfannen rot   |
| Dachgauben:  | zulässig ab 30° Mindestdachneigung bis 1,50 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende oder Giebelgaube, max. 2 Stück je Dachfläche, mind. Abstand vom Ortgang und untereinander 2,0 m. |

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

- Dachein-  
schnitt: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige  
Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: zulässig bis 1,30 m, gemessen von OK  
Rohdecke bis OK Pfette bei E + D. Bei  
holzverkleidetem Dachgeschoß sind höhere  
Kniestöcke bis 1,50 m zulässig.
- Ortgang-  
Überstand: mind. 0,50 m
- Trauf-  
Überstand: mind. 0,70 m
- Sockelhöhe:  
Fassade: max. 0,50 m, farblich nicht abgesetzt.  
 Fassaden sind grundsätzlich nur in ver-  
putztem Mauerwerk weiß oder pastell-  
farben, Naturstein oder Holz zulässig.  
Verkleidungen aus Plastik, Metall oder  
Beton sind unzulässig.  
Fensterteilungen als stehendes Rechteck,  
waagrechte Fensterteilungen sind nur bei  
starker, senkrechter Gliederung zu-  
lässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m  
betragen

### 5.2 b Planliche Festsetzungen für II + D:

wie 5.2 a jedoch

- Kniestock: zulässig bis 0,50 m als konstruktiver  
Kniestock.

## 6. BEPFLANZUNG

- 6.1 Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit  
heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich  
Obstbäumen erfolgen.  
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf  
250 m<sup>2</sup> mind. ein großkroniger Baum standortgemäßer  
heimischer Art zu pflanzen.
- 6.2 Für Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist der  
gesetzliche Grenzabstand von mind. 2,00 m entsprechend  
Art. 71 BGB (Art. 47 AGBGB) einzuhalten.
- 6.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand  
von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreis-  
straße einzuhalten.

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Nach Art. 30 BayStrWG ist zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

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

6.4 Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit den Bauanträgen für die Parzellen Nr. 1 - 5 ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen.

6.5 Artenwahlliste:  
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:	Rotbuche	Stieleiche
	Spitzahorn	Winterlinde
	Sommelinde	Zitterpappel
	Ulme	Birke
	Esche	Hainbuche
	Schwarzerle	Obstbäume
Gehölze:	Hasel	Heckenkirsche
	Kornelkirsche	Feldahorn
	Traubenkirsche	Schneeball
	Wildrosen	Obstgehölze

### 7. ABFALLBESEITIGUNG

7.1 Größe und Zahl der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung des Zweckverbandes zur Abfallbeseitigung Donau - Wald, Deggendorf. Die Standfläche der Müllgefäße ist möglichst nahe an der öffentlichen Straße, im Tür- und Torbereich oder im Haupt- bzw. Nebengebäude zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen.

### 8. WASSERWIRTSCHAFT

8.1 Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Betonverbundsteine für Gehwege und Zufahrten) zu gestalten.

8.2 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

- 8.3 Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.
- 8.4 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.
9. LÄRMSCHUTZ
- 9.1 Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18 005 anzustrebenden "schalltechnischen Orientierungswerte" überschreiten. Bei der Einreichung der Baugenehmigung sind diese Werte zu berücksichtigen und mit detaillierten Lärmberechnungen nachzuweisen.

---

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

---

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohnbauflächen

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

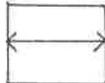
1.1.2  Mischgebiet nach §6 BauNVO mit mind. einem nicht-störenden Gewerbebetrieb nach § 6; Abs. 2,4.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

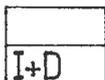
2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl

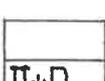


Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung



Mittelstrich = zwingend einzuhaltende Firstrichtung mit Pfeilen

2.1.1  als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß  
GRZ = 0.4; GFZ = 0.6

2.1.2  als Höchstgrenze Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß  
GRZ = 0.6; GFZ = 0.8

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1  offene Bauweise

3.2  Parzellenummer

Pro Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.3  Baugrenze

3.4  Grundstücksgrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

entfällt

---

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

---

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE  
entfällt
6. VERKEHRSLÄCHEN
- 6.1  Straßenverkehrsflächen neu, Maßangaben in Metern zwischen den Zäunen  
Bestehende Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen
- 6.2  Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen, Radweg an der ST 2323
- 6.3  Straßenbegrenzungslinien
- 6.4  Sichtdreieck (20,0 x 3,0 m)
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSERN UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN  
entfällt
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
entfällt
9. GRÜNFLÄCHEN  
entfällt
10. WASSERFLÄCHEN  
entfällt
11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN  
entfällt
12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD  
entfällt

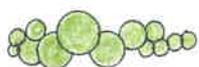
---

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

---

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1  Zwingend neu zu pflanzende Bäume nach  
Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen  
für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw.  
geplante Parzelle.

13.2  Standortvorschlag für neu zu pflanzende  
Bäume und Sträucher im öffentlichen Bereich

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMAL-  
SCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN

entfällt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1  Stellplätze, Stauraum zur Straße hin nicht  
eingezäunt

15.2  Gemeinschaftsstellplätze, Stauräume

15.3  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

---

## ALLGEMEINE HINWEISE

---

- 1.0 Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies dem bay. Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt mitzuteilen.
- 2.0 Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine 1-kV-Kabelleitung vorhanden, die im Zuge der Erschließungsmaßnahme den geänderten Verhältnissen anzupassen ist.
- 3.0 Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektriker (DIN VDE 0132) entsprechen.
- 4.0 Bei der Planung von Gebäuden sollten wassersparende Technologien (v. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie Regenwassersammelbehälter für die Gartenbewässerung vorgesehen werden.