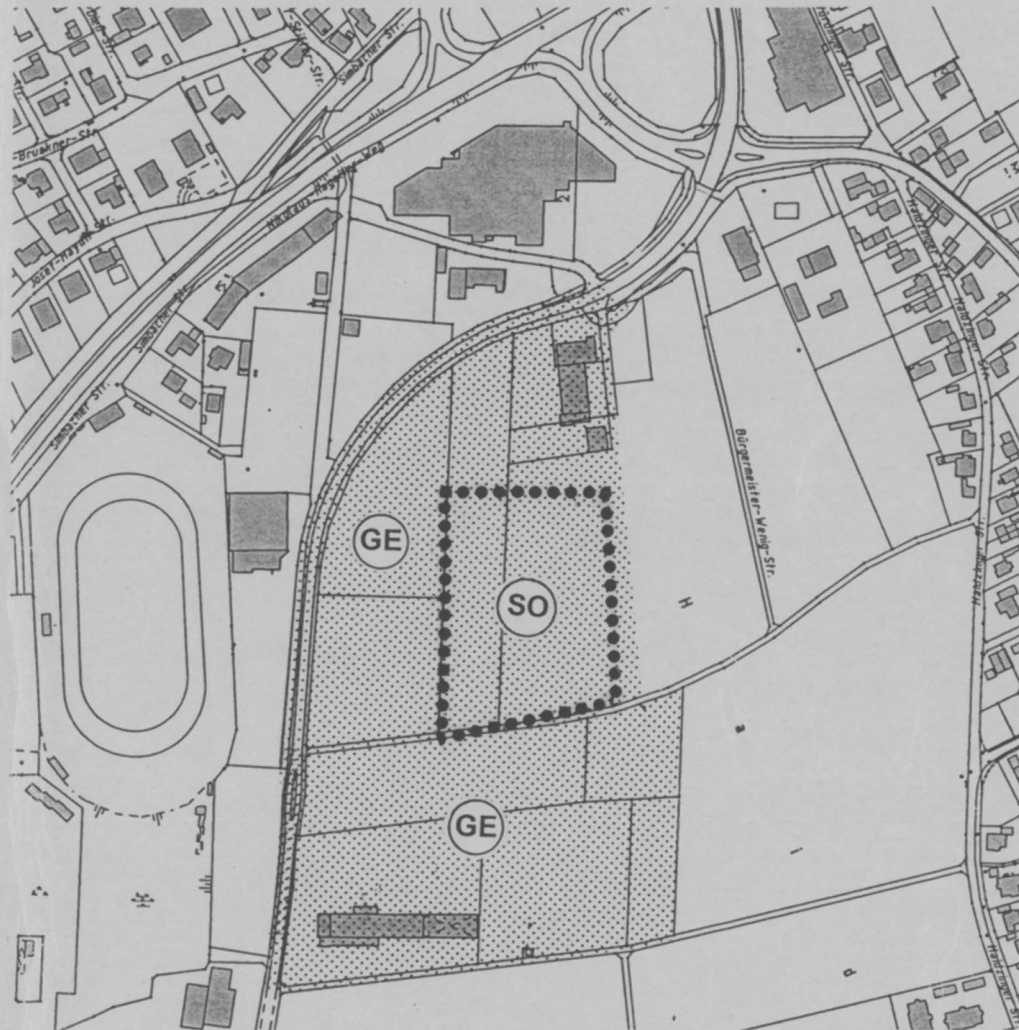


**B E B A U U N G S P L A N**  
mit integriertem  
**G R Ü N O R D N U N G S P L A N**  
„SO FÜSSINGER STRASSE“



<b>STADT</b> <b>LANDKREIS</b> <b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>POCKING</b> <b>PASSAU</b> <b>NIEDERBAYERN</b>
Bestandsaufnahme      Dez. 2002 Planfassung              25.02.2003	geändert 15.07.2003 geändert 01.10.2003 geändert _____
<u><b>BEBAUUNGSPLAN</b></u>  <b>HORNBERGER, ILLNER, WENY</b> <b>Gesellschaft von Architekten mbH</b> <b>Landshuter Straße 23</b> <b>94315 Straubing</b>	<div style="background-color: #333; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>HIW</b></p> <p>HORNBERGER,  ILLNER, WENY  Gesellschaft von  Architekten mbH</p> </div>

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A Festsetzungen zum Bebauungsplan

##### A 3.1. Art der baulichen Nutzung

**GE mE.** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
mit Einschränkung des immissionswirksamen,  
flächenbezogenen Schalleistungspegels.

**SO** Sondergebiet großfläche Einzelhandelsbetriebe  
Bau- und Gartenfachmarkt  
gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Festsetzung einer  
max. Verkaufsfläche

Die zulässige Verkaufsfläche (VKF) im Sondergebiet  
darf max. betragen:

<b>Baumarkt</b>	<b>max. 3.900 m<sup>2</sup></b>
davon innenstadtrelevante Randsortimente	max. 600 m <sup>2</sup>

<b>Gartenmarkt</b>	<b>max. 2.000 m<sup>2</sup></b>
davon innenstadtrelevante Randsortimente	max. 430 m <sup>2</sup>

Bei der Berechnung der Verkaufsflächen sind Innenflächen zu 100 %,  
überdachte Außenflächen zu 50 % und nicht überdachte für  
Kunden zugängliche Freiflächen zu 25 % anzusetzen.

Zuordnung der Sortimente:

#### **BAUMARKT**

##### **Nicht-innenstadtrelevantes Kernsortiment**

Holz  
Kunststoffe  
Glas  
Metall  
Sonst. Baustoffe und -material  
Fliesen  
Bauelemente, Fenster, Türen  
Markisen, Rollos  
Sanitär, Heizung, Öfen, Herde, Installationsbedarf  
Eisenwaren und Beschläge  
Werkzeuge  
Elektrowerkzeuge  
Elektroinstallationsbedarf, Elektrozubehör  
Werkstatteinrichtung, Leitern, Transportmittel  
Regalsysteme  
Küchenmöbel (inkl. „weißer Ware“), Mitnahmemöbel  
Bodenbeläge, Raumaustattung  
Farben, Lacke, Tapeten und Zubehör  
Autozubehör  
Campingartikel

### **Innenstadtrelevantes Randsortiment**

Elektrokleingeräte („weiße Ware“)  
Lampen, Leuchten  
Haushaltswaren, Hausrat  
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Kunstgewerbe  
Mal- und Bastelbedarf  
Fahrräder und Zubehör  
Arbeitskleidung, -schuhe  
Gardinen, Heimtextilien  
Unterhaltungselektronik, Telekommunikation  
Spielwaren  
Sportgeräte und -artikel  
Bekleidung (ohne Arbeitskleidung)  
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)  
Zeitschriften, Bücher  
Wasch- und Putzmittel, Haushaltspapierwaren  
Backwaren (Backshop)  
Tabakwaren

### **GARTENMARKT**

#### **Nicht-innenstadtrelevantes Kernsortiment**

Topfpflanzen  
Balkon- und Beetpflanzen  
Freilandpflanzen  
Sämereien, Zwiebeln  
Gartengeräte, Gartenbedarf  
Erde, Torf, Gartenmaterial  
Gartenchemie (Pflanzenschutz, Düngemittel usw.)  
Gartenmöbel, Accessoires  
Pflanzgefäße, Töpfe

#### **Innenstadtrelevantes Randsortiment**

Schnittblumen  
Trockenblumen und Gestecke  
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Kunstgewerbe  
Blumenbindereibedarf, Bastelbedarf  
Korbwaren  
Tiere  
Tiernahrung  
Tierzubehör

### **A 3.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgelegt.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.  
Gebäuelängen > 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände  
gem. BayBO sind einzuhalten.

### **A 3.3. Gebäudegestaltung**

Dachform:	Flachdächer, sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 7°- 25°
Dachdeckung:	Dachsteine in roten Farbtönen sowie Aluminium-, und Blechdeckungen
Fassadengestaltung:	Putzflächen, Blech- oder Holzverkleidungen
Wandhöhe:	max. 10,0 m gemessen ab Urgelände

### **A 3.4 Einfriedung**

Sockellose Einfriedungen als Maschendrahtzaun bis max. 2,0 m Höhe oder geschnittene Hecken.  
Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

### **A 3.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.  
Werbeanlagen, Logos etc. dürfen nur im Fassadenbereich angebracht werden und die Traufe nicht überragen.

### **A 3.6 Stellplätze**

Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Pflasterfuge, wassergebundener Decke etc. zu befestigen.

### **A 3.7. Immissionsschutz**

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung von jedem anzusiedelnden Betrieb unter Anwendung der geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinien) nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan eingetragenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche, eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Im GE m.E. ist Nacharbeit unzulässig (Zeitraum 22:00 bis 6:00 Uhr).

### **A 3.8 Sichtdreiecke**

Geplante Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße PA 58 sind mit einem Sichtdreieck 5 m/70 m Schenkellänge für Anfahrtsicht auszustatten.

## B Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan

### B 3.1 Öffentliche Grünflächen

#### **Straßenbegleitende Bepflanzungen und Ortsrandeingrünung:**

Entlang der geplanten Erschließungsstraße Anlage einer Baumreihe  
Fortsetzung der Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Entwicklungsziel:  
beidseitige Baumallee entlang der KR PA58) und Anlage einer nachgelagerten Ortsrandbegrünung  
Einzelbäume mit linearen Heckenstrukturen, Obstgehölz)

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Apfelbaum	

#### **Mindestpflanzqualität:**

Straßenbegleitend: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm,  
Ortsrandbegrünung: Hochstämme STU 12-14

Zu pflanzende **Sträucher/Heister** der potentiell natürlichen Vegetation (Übergangsgebiet Reiner-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald ) und darüber hinaus geeignete Arten:

#### **Pflanzenauswahl:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Juniperus comunis	Wacholder

#### **Pflanzdetails:**

Menge: 90 % Sträucher, 10 % Heister, mind. 3 St. pro Art/Strauchgruppe  
Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100  
Heister: mind. 2xv, Höhe 125-150  
Pflanzdetail: Bepflanzung in Gruppen, mind. dreireihig  
Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

### **B 3.2 Private Grünflächen**

#### **Innere Durchgrünung der Freiflächen:**

**Überstellung der Stellplätze mit Bäumen (mind. 1 Großbaum pro 6 Stellplätze), Anlage von Grünstreifen mit Versickerungsmulde**

Auswahl, der zu pflanzenden **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art:

AP Acer platanoides Spitz-Ahorn (\*)

AC Acer campetre Feld-Ahorn

CB Carpinus betulus Hainbuche

(\*) in Sorte

#### **Mindestpflanzqualität:**

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Baumschutz, Baumscheiben:

Die Bäume und Baumscheiben sind durch Einbau geeigneter Vorrichtungen vor Beschädigung und Überfahren zu schützen.

### **B 3.3 Freiflächengestaltungsplan:**

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem nachgewiesen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.

### **B 3.4 Ökokonto**

Die erforderlichen Ausgleichsflächen von insgesamt 30.354 m<sup>2</sup> werden den Ökokonten "Rott" und "Inn" der Stadt Pocking abgebucht. Die für diese Ökokonten festgesetzten Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes "SO Füssinger Straße".

## **4. TEXTLICHE HINWEISE**

### **4.1 Archäologie**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

### **4.2 Bauschuttrecycling**

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Rohstoffen/Abfällen - einhalten.

### **4.3 Begrünung von Wänden**

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen. Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:

Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.  
Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

### **4.4 Pflanzenauswahl / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide**

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

### **4.5 Sicherheitsabstände**

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

#### **4.6 Wasserrechtliches Verfahren**

Für Einbauten in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 318,50 m üNN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 - 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 320,00 m üNN geschätzt werden.

#### **4.7 Niederschlagswasserbeseitigung**

Da weder Oberflächengewässer in hinreichender Nähe noch eine Regenwasserkanalisation vorhanden sind, kann das anfallende Niederschlagswasser nur durch Versickern beseitigt werden. Die Anforderungen der TRENGW bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten. Deshalb ist eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung anzustreben.

Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.

Soweit es sich um kein GE handelt, kann das gesammelte Niederschlagswasser von den Dachflächen erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Summe der befestigten Flächen je Versickerungsanlage 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Sind die v.g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m<sup>2</sup> (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser von den PKW-Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist daher grundsätzlich erlaubnispflichtig, da es sich um gewerblich genutzte Flächen handelt.

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung auf den öffentlichen und privaten Flächen ist in den Eingabe- bzw. Projektplänen aufzuzeigen und soweit erforderlich wasserrechtlich zu behandeln.