



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO, Bau- und Gartencenter (nicht zulässig Lebensmittelverbrauchermärkte über 800 m² VK-Fläche)
- Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
SO	II
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
GRZ 0,8	GFZ 1,0

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.
- Bauweise, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Maßangaben in Metern
 - DN 18° Dachneigung
 - 10 m Traufhöhe

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Grünflächen
- zu pflanzende Bäume

6. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Baukörper
- vorgeschlagene Stellplatzanordnung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für Grundflächenzahl, die Geschöflächenzahl und für die Geschöfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich.
- Gestaltung
 - Die Dachform wird als Satteldach festgesetzt. Untergeordnete Bauteile dürfen auch Sonderdachformen haben.
 - Für die Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Materialien zulässig. In kleinerem Umfang sind auch Glasdächer zulässig.
 - Die Außenwandflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen.
 - Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Die Wandfläche muß dabei deutlich überwiegen.

4. Stellplätze

Stellplatzbedarf: 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Grünordnung

- Die Grünflächen sollen 20 % des Grundstückes betragen. Der Parkplatz ist mit großkronigen Bäumen zu überstellen, dabei sind die Forderungen des Straßenbauamtes zu beachten. Das Grundstück soll zwischen B 12 und Staatsstraße 2117 einen Grünstreifen erhalten.
- Es ist ein Gestaltungsplan vorzulegen. Darin müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Stellplätze, Einfriedungen, sowie die Begrünungsmaßnahmen ersichtlich sein. Dieser Gestaltungsplan ist zu einem Gegenstand des Genehmigungsverfahrens zu machen.
- Pflanzliste (empfohlene Pflanzen)
Großkronige Bäume zur Parkplatzgestaltung
 ACER PSEUDOPLATANUS/BERGAHORN, 3 x v 14 - 16 STU
 ACER PLATANOIDES/SPITZAHORN, 3 x v 14 - 16 STU
 FRAXINUS EXCELSIOR/ESCHE, 3 x v 14 - 16 STU
 TILIA PLATYPHYLLOS/SOMMERLINDE, 3 x v 14 - 16 STU
Sträucher als Rahmenpflanzung zur Einringung
 CORYLUS AVELLANA/HASEL Pflanzqualität: STR, 2 x v., 60 - 100
 PRUNUS PADUS/TRAUBENKIRSCH
 RHAMNUS FRANGULA/FAULBAUM
 ROSA CANINA/HECKENROSE
 SALIX AURITA/ÖHRCHENWEIDE
 SAMBUCUS NIGRA/SCHWARZER HOLUNDER
 SAMBUCUS RACEMOSA/HIRSCHHOLUNDER
 VIBURNUM OPULUS/WASSERSCHNEEBALL
Pflanzung in Gruppen von je 3 - 10 Stück einer Art im Dreiecksverband.
 Pflanzabstand: 1,0 - 1,2 m
Nicht empfohlen werden:
 Tannen, Kiefernen und ausländische Gehölze.

5.4

Die nicht bebauten Teile der Grundstücke dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze sollen mit einem versickerungsfähigen Belag befestigt werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dächern, Grundstückszufahrten und Stellplätzen sollte nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickerschächte versickert werden.

6. Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

7. Verkehr

- Anbaubeschränkungen
 Folgende Anbaubeschränkungen - vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gemessen - sollen eingehalten werden:
 Bundesstraße 12
 bis zu den Hochbauten mind. 30 m
 bis zu den Verkehrsflächen mind. 20 m
 Staatsstraße 2117
 bis zu den Hochbauten mind. 20 m
 bis zu den Verkehrsflächen 6 m

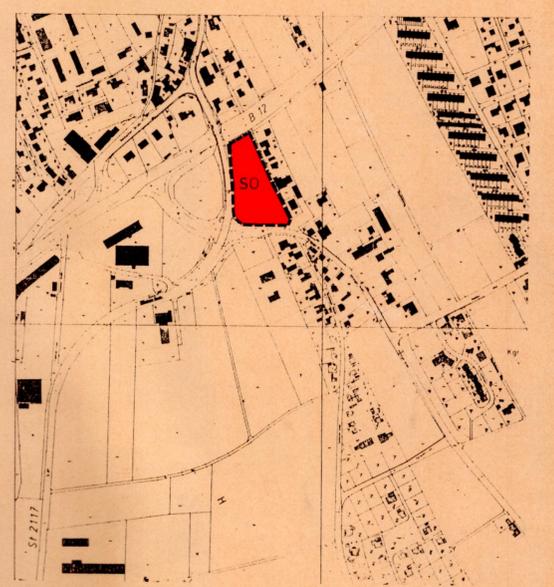
7.2 Anpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Bundes- und Staatsstraßen einzuhalten.

8. Auswirkung der Planung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher gültigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes oder etwaiger anderer Bauleitpläne.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN ST. 2117 UND WÜRDINGER STRASSE STADT POCKING M. 1:500

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat in Pocking am 13.07.91 gefasst und vom 22.04.91 bis 08.05.91 ersichtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.09.91 hat in der Zeit vom 29.10.91 bis 06.12.91 stattgefunden (§ 1 BauGB).
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister
- Eine vorzuzogene Fachstellenbesprechung in der Stadt Pocking fand am 11.04.91 an Stelle der Beteiligung der Fragen öffentlicher Belange statt.
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 16.09.91 hat in der Zeit vom 23.04.91 bis 06.12.91 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.91 wurde vom Stadtrat in Pocking am 18.07.91 gefasst (§ 10 BauGB).
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister
- Das Anzeigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.91 wurde mit Schreiben der Stadtgemeinde Pocking vom 20.05.91 an das Landratsamt Straubing eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 15.07.91 Az. 604/89 keine Verletzung der BauNVO-Schriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 20.05.91 und wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.91 in Kraft (§ 12 BauGB).
Stadt Pocking, den 20. Juli 1992
 1. Bürgermeister

STOBAU GmbH
 ARCHITEKT CHRISTIAN ILNER
 HEBBELSTRASSE 14, 8440 STRAUBING
 TEL 09421-5009-0
 STRAUBING, DEN 11.12.91