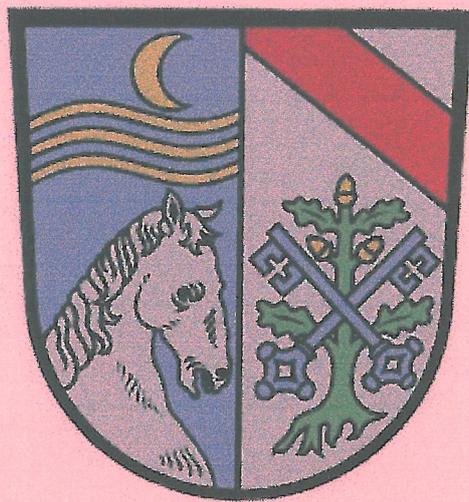


Änderung des Bebauungsplanes
Schul- und Sportzentrum durch
Deckblatt Nr. 14

Stadt Pocking



Pocking, Oktober 01
Geändert: Dezember 01
Stadt Pocking

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Krah', written over the printed name.

Krah
Bauverwaltung

Bekanntmachung

Der Stadtrat Pocking hat am 12.12.2001 für das Gebiet

„Schul- und Sportzentrum“

die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 als Satzung beschlossen.

Die Änderung 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 die Änderung des 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.

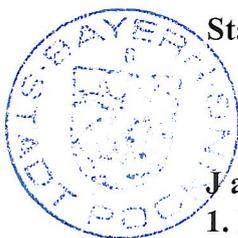
Ortsüblich bekanntgemacht

Pocking, den 17.12.2001

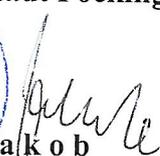
Am 17.12.2001
abgenommen am 07.01.2002

Pocking, den 07.01.2002

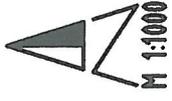

.....
Unterschrift



Stadt Pocking


Jakob
1. Bürgermeister

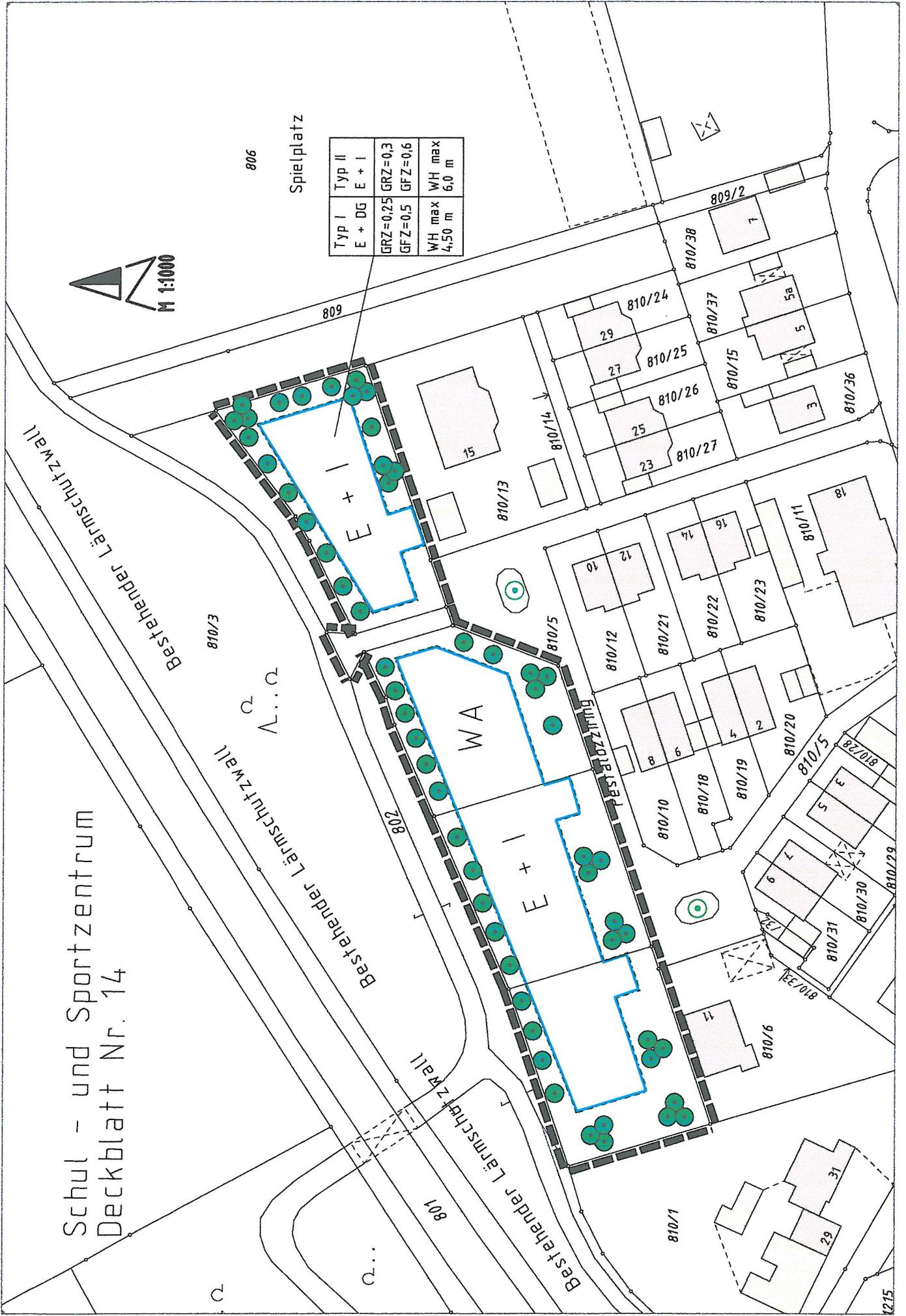
Schul- und Sportzentrum Deckblatt Nr. 14



806

Spielplatz

Typ I	Typ II
E + DG	E + I
GRZ = 0,25	GRZ = 0,3
GFZ = 0,5	GFZ = 0,6
WH max 4,50 m	WH max 6,0 m



Ergänzende/geänderte bzw. neue textliche Festsetzungen:

Zu Ziff.: 0.3.1

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Maß der baulichen Nutzung:

Typ I	GRZ	0,25
	GFZ	0,50
Typ II	GRZ	0,30
	GFZ	0,60

Zu Ziff.: 0.5.1.1 Buchstabe a

- Wh max. bei EG + DG 4,50 m
- Wh max. bei EG + OG 6,00 m

Zu Ziff.: 0.5.1.2

- Zulässig ist auch ein Sockel von 30 cm.

Zu Ziff.: 0.5.1.5

- Dachgauben nur zulässig bei EG + DG

Zu Ziff.: 0.5.1.8

- je Wohnung sind 2 Stell- bzw. Garagenplätze nachzuweisen

Zu Ziff.: 0.7.2

- Wh max. 3,0 m
- Firsthöhe max. 4,50 m

Zu Ziff.: 0.8.3

- auch zulässig: Metallzäune

Die Abstandsflächen nach Art. 6 bleiben durch die Festsetzung von Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 findet keine Anwendung.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auflagen Träger öffentlicher Belange:

1. Technischer Umweltschutz

Um einen wirksamen Schallschutz zu erreichen sind folgende passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Die Wohn-, Schall- und Aufenthaltsräume sind auf die der B 12 abgewandten Seite hin zu orientieren, d. h. auf der südlichen Seite des Wohnhauses zu errichten.
- In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der B 12 sind Fenster mit ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).
Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emitenten abgewandten Seite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringerem bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.
- Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der B 12 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

tags 35 dB (A) und
nachts 25 dB (A)

nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB (A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI – Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit schalltechnischem Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziff. 3.3.2 der VDI – Richtlinie 2058 Bl. 1 genannten

Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB (A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

- Wintergartenvorbau oder ähnliches als passive Schallschutzvariante:

An der dem Emitenten zugewandten Seite ist über mindestens 2/3 der Gebäudefassade und über die gesamte Höhe des Gebäudes ein Vorbau in der Form eines verglasten Wintergartens oder ähnliches entsprechend der Mindestschallschutzklasse II zum Schutz der befindlichen Wohn-, Aufenthalts- oder Schlafräume zu errichten.

Zwischen diesem Vorbau und den dahinter befindlichen Räumen ist eine dahinter liegende zweite Verglasung oder ähnliches entsprechend Schallschutzklasse II zu errichten.

Die übrigen Räume an der dem Emitenten zugewandten Seite dürfen nur untergeordnete Räume sein (Toilette, Küche o.ä.), wenn diese befenstert sind.

2. Straßenbauamt Passau

- Anbaubeschränkungen
- Entlang der B12 besteht ein Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gerechnet vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.
Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
 - zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten Stellplätze, Aufschüttungen etc. mindestens 20 m
 - bis zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m
 - bis zu einer einfachen Einzäunung mindestens 5 m
(z.B. Maschendrahtzaun, Rohrdurchmesser 40 mm)
 - Lagerplätze, Baustelleneinrichtungen mindestens 15 m
 - zu Bäumen mindestens 10 m
 - zu Sträuchern Stammdurchmesser < 0,1 m mindestens 6 m
- Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der B 12 abgeleitet werden.

Ergänzende Festsetzungen zum Grünordnungsplan (vgl. Ziff. 0.9 und 0.10)

- Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden.
- 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.

- Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden

Bewertung der Bebauungsplanänderung 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 Deckblatt 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.

Auswirkungen, Verbesserungen, Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Deckblattes werden Flächen neu überplant, die für eine Wohnnutzung geeignet sind. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind konkrete negative Auswirkungen nicht ersichtlich.

Verbesserungen sind mit den ergänzenden Festsetzungen im GOP erreichbar. Die Maßnahmen sind von den Eigentümern durchzuführen. Die Einzelheiten regelt der Grünordnungsplan.

Schutzgut Wasser ist negativ nicht beeinflusst. Im GOP sowie in den textlichen Festsetzungen der Satzung sind Regelungen bzgl. einer breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser (s. auch oben) wie auch ein Verbot von wasserundurchlässigen Belägen bei z.B.: Stellplätzen und Zufahrten enthalten.

Bedeutende Bereiche für das Schutzgut Boden sind im Planbereich nicht enthalten (im übrigen s. o.)

Die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind wie bereits oben festgestellt nicht negativ beeinflusst.

Grünordnerische Maßnahmen werden im GOP festgesetzt.

Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nach dem durchgeführten vereinfachten Verfahren zur Ausgleichsregelung auf den Baugrundstücken selbst hergestellt werden.

Begründung:

Anlass der Aufstellung

In der Grundlage zur Planung des Gebietes war im jetzigen Deckblattbereich eine fußläufige Überführung der B12 vorgesehen. Diese ist allerdings nie zur Ausführung gekommen. Die fußläufige Anbindung des Schulzentrums mit Hallenbad an das Wohngebiet bzw. das neue Schul- und Sportzentrum erfolgte mit dem Bau einer Unterführung. Auf Grund dieser Tatsache besteht die Möglichkeit, nördlich an die bereits bestehende Bebauung weitere Bauparzellen auszuweisen. Mit einer aufgelockerten Bebauung wird das Baugebiet bis zum bestehenden Lärmschutzwall abgerundet und städtebaulich sinnvoll verwertet.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Gebiet nicht gegeben.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Pocking entwickelt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Planungen

- Die bauliche Nutzung ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.
- Schutzgebiete sind nicht vorhanden.
- Landwirtschaftliche Belange stehen der vorgesehenen Gebietsausweisung nicht entgegen.
- Belange des Denkmalschutzes sind nicht ersichtlich.

Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird von der öffentlichen Anlage des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die städtische Entwässerungsanlage im Trennsystem.

Die Stromversorgung durch die Thüga AG.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich. Diese erfolgt durch die ESB.

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG sichergestellt.

Die Stadt Pocking ist seit vielen Jahren bemüht, alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Aus diesem Grund sowie aus Gründen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung wird die unterirdische Verlegung aller Leitungen festgesetzt.

Verfahrensvermerke

für die Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum“ durch Deckblatt Nr. 14.

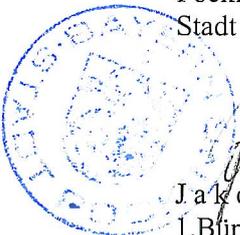
Der Stadtrat hat am 04.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schul- und Sportzentrum durch Deckblatt Nr. 14 beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom Okt. 2001 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2001 bis 20.11.2001 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 12.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum“ durch Deckblatt Nr. 14 als Satzung beschlossen.

Pocking, den 17.12.2001
Stadt Pocking



Jacob
J a k o b
1. Bürgermeister

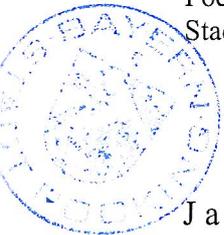
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am „17.12.2001“, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in §§ 214, 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltendgemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 17.12.2001
Stadt Pocking



Jacob
J a k o b
1. Bürgermeister