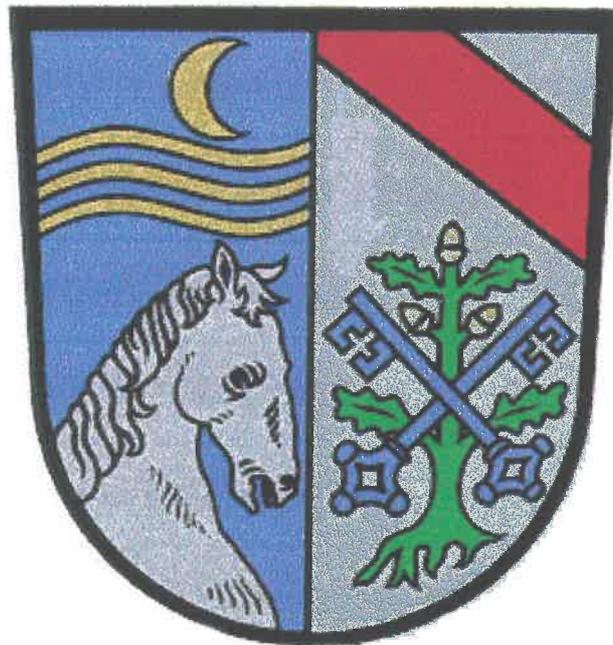


# **Bebauungsplan Webergelände**

## **Stadt Pocking Landkreis Passau**

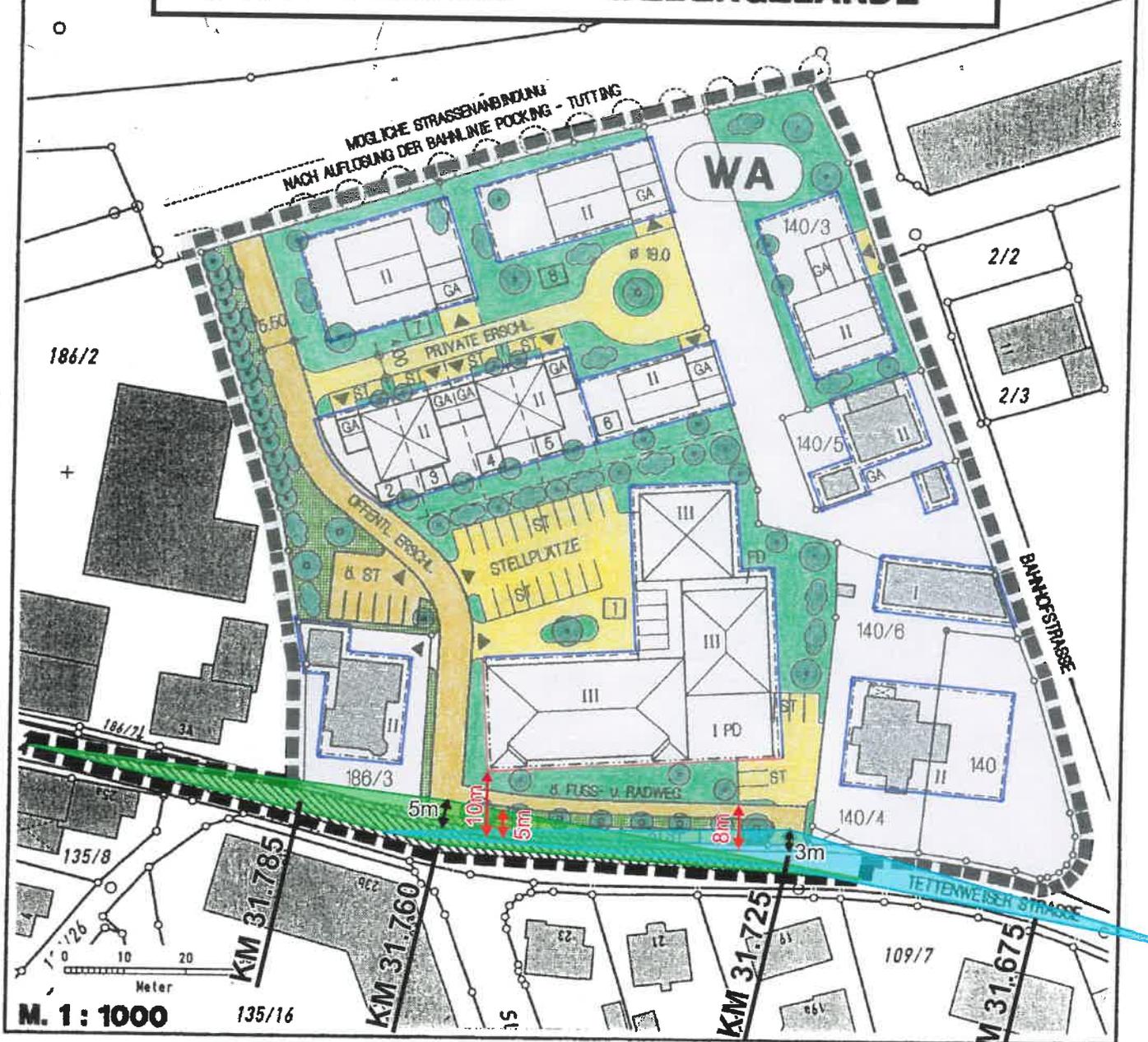


### **Inhalt:**

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

# BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING "WEBERGELÄNDE"

Bahnlinie



**GEMEINDE :** STADT POCKING  
**LANDKREIS :** PASSAU  
**REGIERUNGSBEZIRK :** NIEDERBAYERN

ENTWURF : DIPL. ING. (FH) KARL DASCHNER  
 PASSAUER STRASSE 77  
 94060 POCKING , TEL. 08531/91830  
 POCKING DEN , 08.04.2003 GEZ.: G. Rei



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING „WEBERGELÄNDE“

## 1. Festsetzung durch Planzeichen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Einschränkung:

Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

I, II, III                      Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen (II)

GRZ              0,3              Zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ              0,6              Zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

Die Wandhöhe max. 6,50 m, wird bezogen auf die nächstgelegene bestehende, oder geplante Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegt.

Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen (III)

GRZ              0,35              Zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ              1,2              Zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

Die Wandhöhe max. 10,50 m, wird bezogen auf die nächstgelegene bestehende, oder geplante Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegt.

### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o                      offene Bauweise

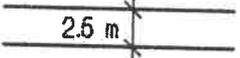
-----              Baugrenze

Ausnahmsweise können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vortreten, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze  $\frac{1}{3}$  der Baugrenze nicht überschreitet. Baurechtliche Vorschriften, insbesondere der Brandschutz, werden hiervon nicht berührt.

-----              Baulinie

Ein vor- oder zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie  $\frac{1}{2}$  der Baulinie nicht überschreitet

## 1.4 Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie (private Erschließung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Erschließung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Fuß- und Radwege	

## 1.5 Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	bestehende bauliche Anlagen	
	geplante Grundstücksgrenzen	
	bestehende Grundstücksgrenzen	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
PD	Pultdach	
FD	Flachdach	
ST	Fläche für private Stellplätze	
ö. ST	Fläche für öffentliche Stellplätze	
GA	Garagen	

## 1.6 Grünordnung

	zu pflanzende Bäume nach Pflanzliste
	zu erhaltende Pflanzung
	private Grünflächen mit Bepflanzung nach Pflanzliste
	öffentliche Grünfläche

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING „WEBERGELÄNDE“

## 2. Festsetzung durch Text

### 2.1 Bauliche Nutzung:

#### 2.1.1 Garagen und Stellplätze

Die Gestaltung der Garage 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 bezüglich Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenen anzupassen.

Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

Die Stellplätze bzw. Garagenstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.

Soweit die notwendigen Stellplätze nicht auf dem jeweiligen Grundstück, oder auf benachbarten Grundstücken für den Nutzer in zumutbarer Entfernung liegen, sind die fehlenden Stellplätze von der Stadt abzulösen.

Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrunde zu legen:

Wohngebäude: Einfamilienhäuser	mind. 2	Stellplätze / EFH
Wohngebäude: Doppelhäuser	mind. 2	Stellplatz / Doppelhaushälfte
Gebäude mit Altenwohnungen	0,4	Stellplätze je Wohnung
Altenwohnheime	1	Stellplatz je 4 Betten
Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen	1	Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Verkaufsstätten	1	Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze für 1 Geschäftseinheit
Praxen, ...	1	Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Praxisfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze je Praxis

Für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die IM Bek. vom 12.02.1978 zur Erfüllung des Art. 55 BayBO zugrunde.

#### 2.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne den § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

#### 2.1.3 Immissionsschutz:

##### Schallschutz

Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Gebäude der Parzelle 2 und 7 sind nach Möglichkeit auf die dem auf der Flur-Nummer 186/2 bestehenden Gewerbebetrieb abgewandten Seite hin zu orientieren, d.h. auf der östlichen Seite des Wohnhauses zur errichten.

Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume des Gebäudes auf Parzelle 1 sind nach Möglichkeit auf die dem auf die der Tettenweiser Straße abgewandten Seite hin zu orientieren, d.h. auf der nördlichen Seite des Gebäudes zu errichten.

In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der Seite zum Gewerbebetrieb auf Flur-Nr. 186/2 bzw. zur Tettenweiser Straße sind bei den unmittelbar betroffenen Parzellen 1, 2 und 7 Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rollladenkästen 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 Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5dB geringeren bewerteten Schalldämmmaß verwendet werden.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist bei den Wohnhäusern auf den unmittelbar betroffenen Parzellen 1, 2 und 7 zu gewährleisten, dass die von dem Gewerbebetrieb auf der Flur-Nr. 186/2 bzw. von der Tettenweiser Straße ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionswerte 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 ungünstige Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 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 einem schalltechnischen 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 Ziffer 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.

#### **2.1.4 Sichtdreiecke**

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- |      |  |
|------|--|
| 70 m | beiderseits in Richtung Tettenweis / Stadtmitte Pocking im Zuge der Staatsstraße |
| 3 m  | im Zuge der neuen Privatzufahrt bei Straßenkilometer 31.725                      |
| 5 m  | im Zuge der Gemeindestraße bei Straßenkilometer 31.760                           |

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

## **2.2 Äußere Gestaltung:**

### **2.2.1 Höhenlage:**

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

In Eingabeplan muss grundsätzlich das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

### **2.2.2 Fassadenausbildung bzw. Fassadengestaltung:**

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise auszuführen. Sockel bis max. 30 cm über Gelände sind zulässig

Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden.

Fassadenverkleidungen anderer Art (Holz, Holzwerkstoffe, Metall, transluzente Wärmedämmung etc.) sind ausnahmsweise zulässig.

Ornament-Strukturträger und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz).

Außenwände ohne Fenster (Brandwände) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Als Richtwert gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge

Es wird empfohlen auch an den Außenwänden (mit Fenster) zu begrünen.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen (Spaliere) vorzusehen.

### **2.2.3 Dachformen:**

Die Firstrichtung muss, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Zulässig sind Satteldächer, Walm- und Pultdächer. Flachdächer sind jedoch nur gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zulässig.

Für vorspringende bzw. untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer, überdachte Terrassen / Balkone, Wintergärten usw., ist die Dachform freigestellt, außer Flachdach – ist unzulässig.

### **2.2.4 Dachneigung / Dachhaut:**

Sattel- /Walmdach	18° - 38° Ziegeleindeckung naturrot / grau
Pultdach	6° - 15° Bleicheindeckung (Kupfer, Titanzink)

Für vorspringende bzw. untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer, überdachte Terrassen / Balkone, Wintergärten usw., ist die Dachneigung, sowie Eindeckung (Ziegel oder Blech) freigestellt. Hierfür sind auch Glaseindeckungen ausnahmsweise zulässig

Andere Deckungsmaterialien sind unzulässig.

### **2.2.5 Dachaufbauten :**

Dachgauben sind beim Hauptdach und bei einer Minstdachneigung von 30° bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Abstand der einzelnen Gauben zueinander und zum Ortgang muss mind. 2,0 m betragen.

### **2.2.6 Einfriedungen**

Zäune sind nur ohne Sockel, oder mit Sockeln in Teilbereichen zulässig.

Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (Sichtbereich).

### **2.2.7 Werbeanlagen:**

#### **a) Gestaltungsgrundsätze**

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern.

Die Werbewirksamkeit soll dem Quartier entsprechen, d.h. eher zurückhaltend – einladend als aggressiv – bestimmend, sein.

Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen.

Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

#### **b) Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern.

Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren.

Aufgesetzte Schriften mit und ohne Hinterbeleuchtung an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

Grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

Fahnenmastwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen über mehrer Geschosse, blinkende und bewegliche Werbungen sind unzulässig

Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

#### **c) Soweit durch Text nichts anderes festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 68 BayBO.**

### **2.2.8 Antennen:**

Es sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden können. Außenantennen („Schüsseln“) sind in dezenten Farben (möglichst weiß) dem Gestaltungscharakter anzupassen.

## **2.3 Bepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 2.3.1 Bäume

- a) Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 120 m<sup>2</sup> Grünfläche nach Pflanzliste 3 zu pflanzen.  
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt nach Pflanzliste 3.
- b) Die durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung ist gemäß der Pflanzlisten wie folgt zu pflanzen:

Die Bäume entlang der Tettenweiser Straße sind nach Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dabei ist jeweils eine Baumart durchgehend zu verwenden (Regelabstand 7,00 m).

Bei der öffentlichen Grünfläche an der westlichen Grenze zum Steinwerk Weber ist der Bereich um die Stellplätze mit Bäumen der Pflanzliste 2, sowie Sträucher usw. der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Im restlichen Bereich entlang der Grenze in nördlicher Richtung soll der best. Baumbestand aus Gründen des Sichtschutzes zum Steinwerk Weber hin erhalten bleiben und als zusätzliche Schutzmaßnahme wird eine Strauchbepflanzung nach Pflanzliste 3 vorgesehen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 1,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern.

Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

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

Im Zuge einer möglichen nördlichen Erschließungsstraße (erst nach Auflösung der Bahnlinie möglich), werden *Populus nigra* 'latlica' oder *Quercus robur* 'Fastigiata' im Abstand von 7.00 m gepflanzt.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.

- c) Pflanzliste 1

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 20 – 25 cm

*Acer platanoides* – Spitzahorn

*Fraxinus excelsior* – Esche

*Populus nigra* 'latlica' – Säulenpappel

*Quercus robur* – Eiche

*Quercus robur* 'Fastigiata' – Säuleneiche

*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

- d) Pflanzliste 2

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 18 – 20 cm

*Betula pendula* – Birke

*Crataegus* 'Carrierei' – Apfeldorn

*Prunus avium* 'Plena' – Vogelkirsche

*Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana' – Kegellakazie

*Sorbus aria* – Mehlbeere

*Sorbus aucuparia* – Eberesche

Obstbäume

- e) Pflanzliste 3

Obstbäume

3 x v.m.B., STU 10 – 12 cm

Hochstamm alle Sorten

### Laubbäume

3 x v.m.B., STU 14-16 cm

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer campestre – Feldahorn  
Betula pendula – Birke  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fagus sylvatica – Buche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Quercus robur – Eiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Linde

### Heister und Solitärgehölze

2 x v.o.B. 100 – 125 cm

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Forsythia spectabilis – Forsythie  
Chaenomeles japonica – Scheinquitte  
Chaenomeles lagenaria – Scheinquitte  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Taxus – Eibe in Arten

### Sträucher

2 x v.o.B. 60 – 100 cm

Corylus colurna – Haselnuss  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Ros arvensis – Heckenrose  
Symphoricarpos racemosus – Gemeine Schneebeere  
Symphoricarpos chenaultii – Schneebeere  
Cornus mas – Kornelkirsche  
cydonia oblonga - Quitten  
Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie  
Philadelphus coronarius – Pfeifenstrauch  
Weigelia – Weigelie in Sorten  
Ribes sanguineum – Zierjohannesbeere  
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten

### Ergänzung durch Blütensträucher

2 x v.o.B. 100 – 150 cm

Amelanchier laevis – Felsenbirne  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Rosa multiflora – Büschelrose  
Syringa vulgaris – Flieder  
Viburnum opulus – Schneeball

### Kletterpflanzen

60 – 80 cm m. TB.

Hedera helix – Gemeiner Efeu  
Wisteria sinensis – Blauregen  
Polygonum auberth – Kletter-Knötrich  
Vitis vinifera – Weintraube  
Clematis vitalba – Waldrebe

### 2.3.2 Hecken

Nadelgehölze sowie Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben sind zur Einfriedung von Privatgärten unzulässig.

### 2.3.3 Fassadenbegrünung

Die Rückwände und Seitenwände der Garagen sowie fensterlose Fassaden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Für rankende und schlingende Pflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

### 2.3.4 Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

## 2.4 Verkehrsflächen

### 2.4.1 Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

Wassergebundener bzw. sandstabilisierter Belag

Betonpflaster mit Rasenfuge, quadratisch, grau

Natursteinpflaster mit Rasenfuge

Rasengittersteine

Schotterrasen

### 2.4.2 Erschließungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### 2.4.3 Staatsstraße 2117 (Tettenweiser Straße)

#### a) Abstand zur Staatsstraße

Vorm nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2117 ist folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	plangemäß	10 m
bis zu den Stellplätzen	plangemäß	8 m
bis zur Einzäunung	mindestens	3 m – 5 m (außerhalb des Sichtfeldes)
bis zu Anpflanzungen	mindestens	3 m – 5 m (außerhalb des Sichtfeldes)

#### b) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Straßenkilometer 31.760 an die Staatsstraße zu erschließen.

#### c) Privatzufahrten

Die privaten Stellplätze sind über die neue Privatzufahrt bei Straßenkilometer 31.725 zu erschließen.

Weitere Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

## **2.5 Entwässerung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

## **2.6 Entwässerung der Dachflächen**

Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind vor Ort in entsprechenden Versickerungsmulden oder Sickerschächten zu entwässern. Für die Anlage von Sickerschächten ist beim Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### **2.6.1 Entwässerung der Bauflächen**

Abwasser- und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf dem Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

### **2.6.2 Straßenentwässerung**

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung und Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit dem Straßenbauamt rechtzeitig abzustimmen.

## **2.7 Freiflächengestaltungsplan**

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Über ihn wird im Bauaufsichtlichen Verfahren mit entschieden.

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING „WEBERGELÄNDE“

## 3. Hinweise

### 3.1 Hinweise zum Umweltschutz

Die Stadt Pocking bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet werden, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

#### 3.1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

#### 3.1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

#### 3.1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

#### 3.1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

#### 3.1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln so weit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollt in dafür geeignete Behälter, wie Regenwasserspeicher, gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die rechtlichen Vorschriften hingewiesen. Da das Regenwasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei der Dachdeckung weitestgehend zu vermeiden. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinne, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versicherungsfähigen Belägen.

### **3.1.6 Baustoffe**

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

## **3.2 Sonstige Hinweise**

### **3.2.1 Bodendenkmäler**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodendenkmäler im betroffenen Gelände befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. eine Dienststelle der Bayr. Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

### **3.2.2 Altlasten**

Sollten Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind diese unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Landratsamt Passau, Abteilung Technischer Umweltschutz, anzuzeigen.

Bei Grabungen ist besonders auf Ölrückstände zu achten, sollten solche festgestellt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Passau und dem Wasserwirtschaftsamt Passau zu melden.

### **3.2.3 Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einbauten (z.B. Tiefgaragen) in das Grundwasser, ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Der höchste Grundwasserstand wird auf ca. 318,50 m ü. N.N. geschätzt.

#### **3.2.4 Versorgung mit Erdgas**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

#### **3.2.5 Stromversorgung**

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist Einsicht in die Kabelbestandspläne der Thüga zu nehmen.

#### **3.2.6 Fernmeldewesen**

Das Fernmeldeamt Landshut ist sechs Monate vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

#### **3.2.7 Bahnlinie**

Die SüdostBayernBahn teilt mit, dass die Sichtfläche für den Bahnübergang bei Bahnkilometer 34,439 Fußweg (in Verlängerung der Bahnhofstraße), Quadrant III, jederzeit freizuhalten ist.

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING „WEBERGELÄNDE“**

## **4. Begründung zum Bebauungsplan**

### **4.1 Grundlagen**

#### **4.1.1 Planungsanlass, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Die Stadt Pocking beabsichtigt als mögliches Mittelzentrum verschiedene Quartiere in der Stadtmitte strukturell und gestalterische zu verändern und zu verbessern.

Vor allem untergenutzte, brachliegende oder funktional problematische Flächen werden in diesem Sinne planerisch überdacht.

Das sogenannte „Webergelände“, nördlich des Stadtzentrums gelegen, stellt ein typisches Beispiel hierfür dar.

Die bislang im wesentlichen als Sägewerksgelände genutzte Fläche ist für eine neue Nutzung frei, da der Betrieb ausgelagert wurde.

Grundsätzlich ist diese Situation positiv zu beurteilen, da gerade im Bereich Emissionen und Schwerlastverkehr für die Stadtmitte eine Erleichterung eintreten wird.

Ziel der Lösung ist es, die vorhandene gemischte Nutzung im Stadtzentrum nach Norden hin bis zur Bahn auszudehnen und damit die Attraktivität dieses Gebietes zu steigern.

Durch die Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

### **4.2 Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **4.2.1 Naturähnliche Verhältnisse, Topographie**

Das Planungsgebiet liegt in einer von Inn und Rott geprägten Flusstallandschaft mit einer mehrere Meter dicken Niederterrassenschotterdecke.

Das Gelände weist kein Gefälle auf.

#### **4.2.2 Nutzungen**

Derzeit befinden sich auf dem Gelände vier Wohnhäuser mit etlichen Nebengebäuden. Die dazugehörigen Freiflächen werden als Hausgärten bzw. als Streuobstwiesen genutzt.

Die Betriebsgebäude des Sägewerkes wurden bereits abgebrochen.

#### **4.2.3 Baugrund, Nutzungseinschränkungen**

Die mehrere Meter dicke Schotterdecke ist voll tragfähig.

Der Grundwasserstand liegt ca. 6 m unter Gelände, so dass Kellergeschosse jederzeit ausfahrbar sind.

Zu beachten ist, dass bei nicht unterkellerten Bauweise im Bereich der abgebrochenen Gebäude des Sägewerkes durch Geländeauffüllungen nur bedingt tragfähiger Baugrund vorhanden ist. Bei diesem Teilbereich ist durch Bodenverbesserung, Bodenaustausch oder sonstige geeignete Maßnahmen tragfähiger Boden herzustellen.

Öffentliche Ver- bzw. Entsorgungstrassen sind im Gelände nicht vorhanden.

## **4.2.4 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **4.2.5 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Der Stadt Pocking liegt ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept vor, in dem die Rahmenbedingungen für weitere Planungen aufgezeigt sind.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Stadt als mögliches Mittelzentrum gemeinsam mit Ruhstorf auf der Entwicklungssache Mühldorf – Passau gelegen, vor allem Funktionen im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen für ihren Verflechtungsbereich wahrzunehmen hat.

Pocking kommt überwiegend Dienstleistungsfunktion zu.

Durch die aufgezeigte Mischung von Geschäftsnutzung, Dienstleistung und Wohnen in dem zentralgelegenen Planungsgebiet, wird damit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung Rechnung getragen.

### **4.2.6 Flächennutzungsplan**

Parallel zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan auf WA – allgemeines Wohngebiet geändert.

## **4.3 Bauliche Nutzung**

Entsprechend der bereits vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen soll dieser Bereich neu geordnet und ausgebaut werden und insbesondere durch Rad- und Fußwege mit den anschließenden Bereichen verbunden werden.

### **4.3.1 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Baukörper werden durch Baugrenzen und Höhenbegrenzungen so formuliert, dass ein dem Quartier angemessene städteräumliche Situation entsteht, die sich an der Umgebung orientiert und doch eine gewisse Entwicklung zulässt.

Dementsprechend wird eine Staffelung der Baukörper von zwei bzw. drei Geschossen vorgeschlagen.

### **4.3.2 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.

## **4.4 Bauliche Gestaltung**

### **4.4.1 Baukörper, Fassaden**

Einzelne Festsetzungen für Baukörper- und Fassadengestaltung werden, von Baugrenzen und Baulinien abgesehen, nur in begrenztem Maße festgesetzt.

### **4.4.2 Dachform**

Die erlaubten Dachformen sind in Anlehnung an die bestehende umliegende Bebauung und in städtebaulicher Hinsicht frei zu wählen.

Dies erlaubt auch bei Dachgeschossbauten eine qualitätsvolle Gestaltung.

#### **4.4.3 Freiflächen**

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereich unterschiedlich getroffen.

Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades geachtet.

### **4.5 Erschließung**

#### **4.5.1 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Tettenweiser Straße.

Vor dort erschließt eine öffentliche Erschließungsstraße den west- und südlichen Teil des Gebietes. Von dieser aus wird dann der nördliche Bereich über eine private Erschließungsstraße erschlossen.

Der Bau im Nord-Osten wird durch eine private Zufahrt von der Bahnhofstraße her erschlossen.

Der Fußweg an der Tettenweiser Straße wird als Fuß- und Radweg um ca. 5,00 m nach hinten versetzt, sowie durch öffentliche Stellplätze und einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Nach Auflösung der Bahnlinie Pocking – Tutting könnte auch eine nördliche Straßenanbindung erfolgen.

#### **4.5.2 Versorgung**

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch das Überlandwerk Rotthalmünster (Thüga) gewährleistet.

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe gesichert.

#### **4.5.3 Entsorgung**

Die Abwässer können an die Abwasserleitung der Stadt im Trennsystem angeschlossen werden.

Die Entsorgung des Mülls wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald erledigt.

#### **4.5.4 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für den Ausbau des Fuß- und Radweges mit Grünstreifen und Stellflächen an der Tettenweiser Straße, sowie der öffentlichen Erschließungsstraße mit Stellplätzen und Grünflächen im Westteil, sind von der Stadt Pocking aufzuwenden.

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING „WEBERGELÄNDE“

## 5. Begründung zum Grünordnungsplan

### 5.1 Bestand

#### 5.1.1 Freiflächennutzung und Versiegelung

Eine Untersuchung der Freiflächennutzung zeigt, dass heute im Umgriff des Bebauungsplanes 47 % der Gesamtfläche als Erschließungsfläche für das ausgesiedelte Sägwerk genutzt wurden. Die überbaute Fläche nimmt einen Anteil von 23 % ein; der Grünflächenanteil liegt bei 30 %

#### 5.1.2 Grünflächen und Gehölzbestand

Die vorhandenen Grünflächen werden als private Hausgärten genutzt mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nr. 140/3, das sich als extensiv genutzte Wiesenfläche darstellt.

Der vorhandene Gehölzbestand setzt sich hauptsächlich aus Fichten, Birken und Obstgehölzen zusammen, ergänzt durch Gehölzgruppen mit Ziersträuchern entlang der Grundstücksgrenzen. Als wertvoller erhaltenswerter Gehölzbestand ist lediglich eine Trauerweide auf Flur-Nr. 140/6 anzusprechen

### 5.2 Gestaltungskonzept

Als raumbildendes Gestaltungsmerkmal wird im Umgriff des Bebauungsplanes entlang der Tettenweiser Straße eine Baumreihe vorgeschlagen, die im Zuge einer übergeordneten grünordnerischen Maßnahme im Kernbereich der Stadt Pocking entlang des Steinwerks Weber ergänzt werden soll.

Durch die Einführung von Straßenbegleitgrün in Form von Baumreihen oder Einzelbäumen wird eine Differenzierung und eine Aufwertung der Straßenräume erreicht. Die Tettenweiserstraße soll in ihrer besonderen Bedeutung als Erschließungsstraße durch eine geschlossene Baumreihe kenntlich gemacht werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine dichte Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen vorgesehen, als visuelle und psychologische Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem angrenzenden Steinwerk. Sollte langfristig auch das Gelände des Steinwerkes einer Wohnbebauung zugeführt werden, so kann diese momentan notwendige Schutzpflanzung wieder entfernt werden

Nach Auflösung der Bahnlinie besteht die Möglichkeit einer nördlichen Erschließungsstraße. Hierfür sollte dann zur Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung eine Reihe aus Pyramidenpappeln vorgesehen werden, die zukünftig nach Westen entlang des Steinwerks und nach Osten entlang des Lagerhausweges bis zum Bahnhof fortgesetzt werden soll. Durch die Pappelreihe, die infolge der besonderen Wuchsförmigkeit sehr markant in Erscheinung tritt, wird die Bahnlinie im Kerngebiet der Stadt räumlich weithin ablesbar. Zwischen den Pappeln werden entlang der Erschließungsstraße oberirdische Stellplätze angeboten.

Für die privaten Grünflächen wurde die Bepflanzung so gewählt, dass für den Pockinger Kernbereich typische Obstwiesenkulturen entstehen sollen.

## **5.3 Ökologisches Konzept**

### **5.3.1 Grundwasserschutz – Flächenversiegelung**

Die Stellplatzanlagen und so viel wie möglich der Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien auszuführen. Dadurch kann der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen um 30 % (Pflaster) bis 50 % (Pflaster mit Rassenfuge) reduziert werden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzung ergibt sich für den Umgriff des Bebauungsplanes ein gleichbleibender Gesamtversiegelungsgrad.

### **5.3.2 Grundwasserschutz – Oberflächenwasser**

Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind generell auf den jeweiligen Grundstücken über Sickerschächte zu entwässern, und somit dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Mit dieser Maßnahme können die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Grundwasserhaushalt abgeschwächt werden.

Als weiterführende ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz des Trinkwassers wird die Speicherung der Dachwässer in Zisternen vorgeschlagen. Das Regenwasser kann als Brauchwasser für Autowäsche, Waschmaschine, Toilettenspülung und Gartenbewässerung sinnvoll genutzt und der Verbrauch wertvollen Trinkwassers in den Haushalten reduziert werden.

### **5.3.3 Klimaschutz**

Mit der Bebauung und der Freiflächenversiegelung im innerstädtischen Bereich ist durch zunehmende Aufheizung immer eine Veränderung des Kleinklimas verbunden. Um diesen negativen Auswirkungen zu begegnen, werden die befestigten Flächen weitgehend mit großkronigen Bäumen überstellt, deren Blattmasse durch Verdunstung Feuchtigkeit spendet und Staub filtert und somit das Kleinklima günstig beeinflusst.

Darüber hinaus wird zur Anreicherung der Grünmasse und zur Reduzierung der abstrahlenden Gebäudeflächen eine Fassadenbegrünung für die Fassaden, mit geringem Fensteranteil, sowie für Garagenwände gefordert. Damit soll insbesondere für die wohnungsbezogenen Freiflächen ein günstiges, angenehmes Kleinklima geschaffen werden.

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STADT POCKING „WEBERGELÄNDE“**

## **6. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung wird durch die vereinfachte Vorgehensweise geführt.

Sämtliche nachfolgende Punkte konnten mit „Ja“ beantwortet werden, somit ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich

### **6.1 Vorhabenstyp**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,35 sein.

### **6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **6.2.1** Im Baugebiet liegen nur Flächen, die ein geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie

- Schutzgebiete in Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG.,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen

#### **6.2.2** Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Verbot von tiergruppenschädigender Anlage durch sockellose Einfriedungen.

### **6.3 Schutzgut Boden**

Begrenzung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

### **6.4 Schutzgut Wasser**

#### **6.4.1** Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Baukörper werden nicht in Grundwasser eindringen.

#### **6.4.2** Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereich (Auenschutz) bleiben unberührt.

#### **6.4.3** Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

## **6.5 Schutzgut Luft / Klima**

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet, maßgeblich beeinträchtigt.

## **6.6 Schutzgut Landschaftsbild**

**6.6.1** Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

**6.6.2** Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kappel o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

### **6.6.3 Einbindung in die Landschaft**

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen durch Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen.

## Verfahrensvermerke

### **17. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 Aufstellung des Bebauungsplanes „Webergelände“**

Der Stadtrat hat am 13.04.1994 die Bauleitplanung im Bereich des Webergelände gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Änderungsentwurf des Landschafts- und Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 17) und der Entwurf des Bebauungsplanes „Webergelände“ vom April 2003 wurde mit der Erläuterung bzw. Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 30.04.2003 bis 03.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.07.2003 die 17. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17, in der Fassung vom 25.06.2003 festgestellt und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die 17. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 mit Schreiben vom 28.07.2003 zur Genehmigung gemäss § 6 BauGB vorgelegt.

Pocking, den 28.07.2003

Stadt Pocking



Jakob  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 mit Schreiben vom 03.09.2003 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 19.09.2003 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 19.09.2003 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan 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 bisherig Nutzung durch diesen Bebauungsplan 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 sei dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 19.09.2003

Stadt Pocking



Jakob  
1. Bürgermeister

C

C