

Festsetzungen

zum BEBAUUNGSPLAN

Weizauer Weg

BEBPLAN5

10898

der Stadt

Pocking

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:

Vilshofen, den 14.10.98


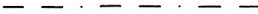


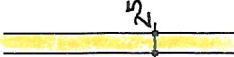






Tilman Johs. Ott

Architekt BDA

Bürg 1

94474 Vilshofen

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
GA	Flächen für Garagen/Stellplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
	Fuß- und Radweg
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Einfahrt
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche/ Hauszugänge/ Stellplätze/ Garagenzufahrten
	Kinderspielplatz
ND	Naturdenkmal
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO 1	Sondergebiet Caritas zulässig sind: Wohnen Erwachsene, Wohnen Kinder und Jugendliche, Verwaltung, Küche und Wäscherei, Förderstätte, Werkstätten, Verkaufsstelle, Therapiebereiche, Veranstaltungsbereich
SO 2	Sondergebiet Freiflächen Förderschule zulässig sind: Schulsportanlage, Parken, Schulbushaltestellen, Müllcontainerinsel
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	max. zul. Grundflächenzahl 0,3 Einzelhäuser 0,6 Reihenhäuser

Wohnungen	je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
Wandhöhe	Wohnhäuser im WA, max. 6,5 m ab bestehendem oder festgesetztem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2

2. Weitere Festsetzungen

Dächer	Grasdach bis max. DN 3° Dachform SD, PD, WD Blech bis max. DN 10° Dachform SD, PD, WD Ziegel naturrot DN 15 - 35° Dachform SD, WD, ausnahmsweise Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
Dachaufbauten	zul. ab einer Dachneigung von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche maximal 1,5 qm, Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2m maximal zwei Stück pro Dachfläche, sonstige Dach- aufbauten im SO 1 untergeordnet zu den Hauptdach- flächen sind möglich.
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muß jedoch parallel zur Längs- richtung des Gebäudes verlaufen, das Verhältnis von L:B darf 4:3 nicht unterschreiten (längsgerichteter Baukörper).
Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,35 m, das Keller- geschoß darf nicht sichtbar werden.
Einfriedungen	max. 1 m hoch, aus senkrechten Holzlatten ohne Sockel sowie aus senkrechten Metallstäben in schlichter Aus- führung; zwischen privaten Grundstücken ist auch ein Maschen- drahtzaun zulässig. Bei Straßeneinmündungen ist in der notwendigen Sicht- dreiecksfläche max. Höhe von Zäunen und Bepflanzung 0,8 m.
Seiten- streifen	Entlang der Straße bzw. des Gehweges ist ein Seitenstreifen von 1,0 m Breite mit Rasen oder Wiese anzulegen. Dieser ist im Eigentum des je- weiligen Grundstückbesitzers und von diesem von jeglicher Baulichkeit Einzäunung und Befestigung und Nutzung freizuhalten. In ihm können öffentliche Leitungen bzw. Haus- anschlüsse verlegt werden. Er muß vom jeweiligen Grundeigner ordentlich unter- halten werden.

Abstands- flächen	Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBo bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art.7 Abs.1 BayBo findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind 2,0 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück zu erstellen.
Garagen Nebengebäude	Gestaltung angepaßt an das Hauptgebäude. Bei Errichtung an der Grenze entweder auf der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m. Der Nachbauende hat sich bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen.
Fenster	Auf den Parzellen Nr.1-12 wird empfohlen, die Fenster der süd-ost Fassaden mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszuführen.
Hausbaum	Auf jeder Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen. Obstbaum-Hochstamm
	Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzgröße: H2xv.mB. 10-12)
	Stieleiche (Quercus robur)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Kastanie (Aesculus hippocastanum)
	Winterlinde (Tilia cordata)
	Spitzahorn (Acer platanoides)
	2-reihige freiwachsende Heckenpflanzungen zur Eingrünung entlang der Bahnlinie und im Osten der östlichen Grundstücke aus heimischen Strauch- und Baumarten
	Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung) siehe Hausbaum (außer Kastanie)
	Kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung): Pflanzgröße 2xv.mB. 8-10:
	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Feldahorn (Acer campestre)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Salweide (Salix caprea)
	Sträucher
	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euyonymus europaeus)
	Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Holunder (Sambucus nigra)
	Schneeball (Viburnum-Arten)
	Haselnuß (Corylus avellana)
	Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris)

- Straßenbäume Entlang der Haupterschließungsstraße Laubbäume
1. Ordnung: Pflanzgröße H 3xvmB. 12-14
- Schattenahorn Summershade (Acer platanoides "Summer-shade")
Baumhasel (Corylus colurna)
- Entlang der Seitenstraßen und Fußwege Laubbäume
2. Ordnung: Pflanzgröße H 3xvmB. 10-12
- Purpur-Kastanie (Aesculus x carnea)
Säulen-Weißdorn (Crataegus monogyna "Sticta")
Straßenakazie (Robinia pseudoacacia "Umbraculifera")
- Negativliste Nadelgehölze sind bis zu einem Anteil von max. 20 % möglich.
- Freiflächen-gestaltungs-plan ist für Maßnahmen in den Sondergebieten zum Bauantrag zu fertigen.
- Schutzmaß-nahmen Bei Pflanzungen im Bereich von Straßenbeleuchtungs-masten, Kabelverteilerschränken, Hausanschlußsäulen und Versorgungsleitungen sind geeignete Schutzmaß-nahmen bis zu einem Abstand von 2,5 m zu treffen.
- Befestigung von privaten Freiflächen Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Als Befestigung ist möglich Schotter-rasen, Rasengittersteine, Granit- oder Betonpflaster. Asphaltflächen sind nicht möglich.
- Duldungs-pflicht In den Seitenstreifen, ebenso soweit notwendig in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind öffent-liche Leitungen zu dulden und gegebenenfalls durch Dienstbarkeit zu sichern.
Öffentliche Pflanzungen sowie die festgesetzten Hausbäume und deren Auswirkungen auf die Grund-stücke sind zu dulden.
Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- Anlieger Bahnstrecke - Die Grundstücke sind entlang der Bahnanlagen mit einem festen Zaun ohne Türen einzufügen.
- Das Lichtraumprofil der Bahnstrecke ist von Ästen und Zweigen frei zu halten.
- Die Dt. Bahn AG übernimmt keinerlei Haftung für Lärm, Erschütterungen und alle anderen Ein-wirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb.
- Wasser-wirtschaft - Empfehlung die Fußbodenoberkante EG 0,5 m über ursprüngliche Geländeoberkante legen.
- höchster Grundwasserstand 318,5 m über NN für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtl. Verfahren zu beantragen.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Bäume, Hecken
und Sträucher (standortheimische
Pflanzen)

zu erhaltende Gehölze

Begründung und Erläuterung
zum BEBAUUNGSPLAN

Weizauer Weg
BEBPLAN1/2/3/4
10898

der Stadt

Pocking

Lkrs. Passau

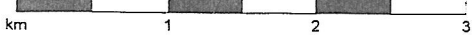
Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Vilshofen, den 19.05.98

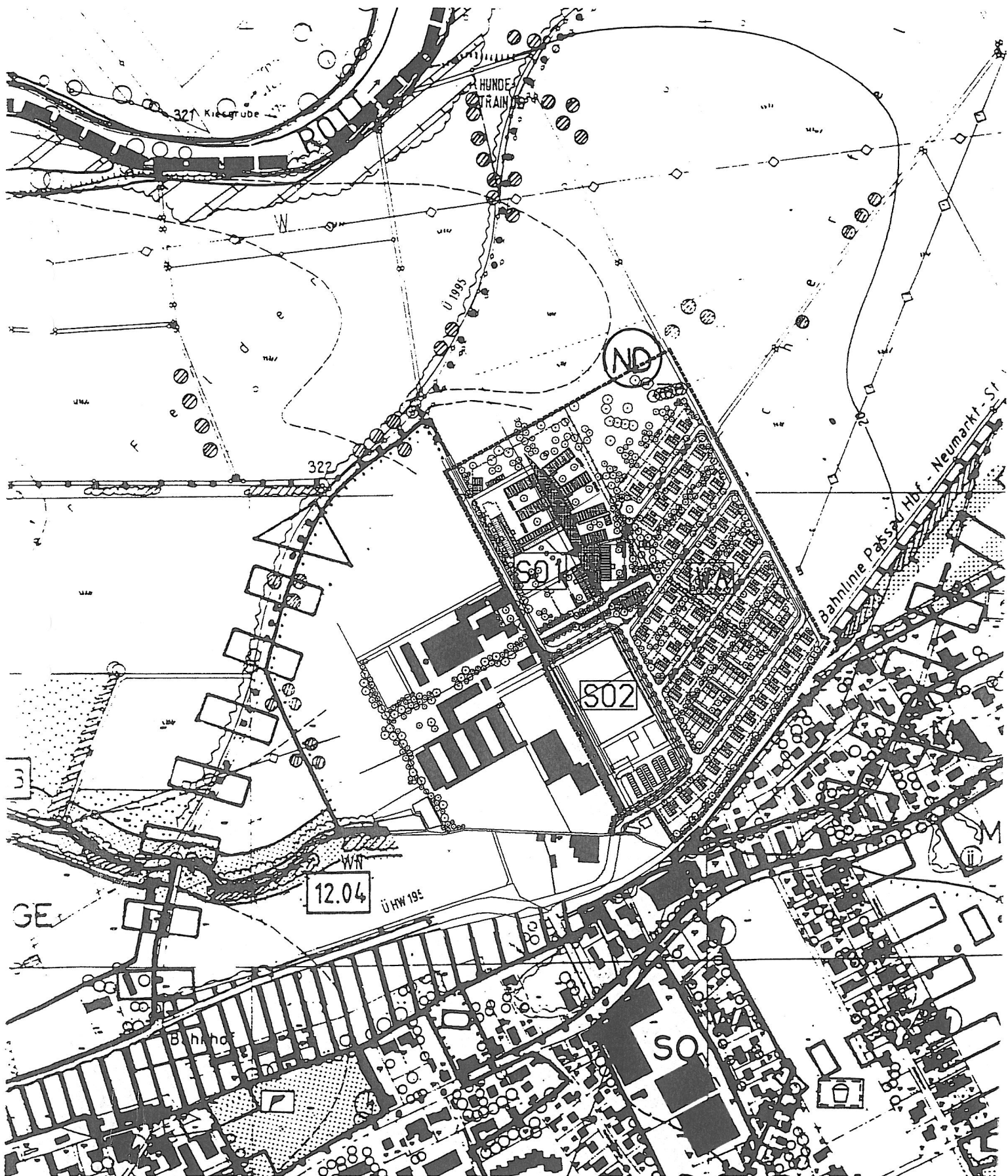
Tilman Johs. Ott
Architekt BDA
Bürg 1
94474 Vilshofen



1. AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE
M 1 : 50 000



2. AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M 1 : 5 000
DECKBLATT NR. 1



3. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

In der Stadt Pocking hat sich nordwestlich der Bahnlinie Passau - Neumarkt/St. Veit das Caritaszentrum seit Anfang der siebziger Jahre entwickelt. Das Zentrum besteht aus einer Sonderschule, einem Behindertenwohnhaus (Hochhaus) mit Großküche und Garagen, einer Behindertenwerkstätte mit angegliederter Großwäscherei und Verkaufsladen. Des weiteren befindet sich hier die Förderschule des Landkreises Passau die derzeit erweitert wird.

Um ein zeitgemäßes Wohnen für behinderte Menschen zu ermöglichen soll nun östlich des Weizauer Wegs ein neuer Bereich für den Caritasverband in Funktionszusammenhang mit dem Bestand entstehen. In verschiedenen baulichen Anlagen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Förderstätte, Werkstätte
- Therapieräume
- Verwaltung
- Küche
- Wäscherei
- Verkaufsflächen
- Wohnen für behinderte Menschen
- Stellplätze

Dieser Bereich wird als Sondergebiet SO1 Caritas ausgewiesen.

Ebenfalls östlich des Weizauer Wegs sind für die Förderschule des Landkreises Freiflächen für die zugehörige Schulsportanlage und die notwendigen Stellplätze mit Schulbusandienung vorgesehen.

Dieser Bereich wird als Sondergebiet SO2 Schulsport/Parken ausgewiesen.

Um weitere notwendige Wohnbebauung in der Stadt zu ermöglichen soll im östlichen Anschluß an die vorgenannten Sondergebiete ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Positiv wird damit auch einer "Insel-situation" Caritas/Förderschule entgegengewirkt. Ebenfalls entsteht in dieser Kombination integriertes Wohnen für die behinderten Menschen.

4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Baugebiet nicht bekannt.

5. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan vom 29.01.1997, genehmigt vom Landratsamt Passau am 28.01.1997 mit dem Deckblatt Nr. 1 vom 19.05.1998, der Stadt Pocking entwickelt. Das Deckblatt Nr. 1 wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan behandelt.

7. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

- 7.1 Lage und Größe
Das Baugebiet liegt etwa 1 Kilometer nordöstlich von der Stadtmitte entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von etwa 10 ha.
- 7.2 Topographische Verhältnisse
Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf 320 m über NN.
- 7.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz.
Das Baugebiet schließt im Süden an bestehende WA Gebiete an (getrennt durch die Bahnlinie), im Westen an den Bestand Caritaszentrum, Förderschule, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an.
- 7.4 Grundstückeigentumsverhältnisse
Die Grundstücke im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt bzw. der Pfarrpfründestiftung.

8. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

- 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA), Sondergebiet (SO) Caritas und Sondergebiet (SO) Freiflächen Förderschule
GRZ 0,3
- 8.2 Gemeinbedarf
entfällt
- 8.3 Sport- und Spielanlagen
Schulsportanlage, Kinderspielplatz im Übergang WA zu SO Caritas
- 8.4 Sondernutzungen
Sondergebiet Caritas, Förderstätte, Werkstätte, Therpieräume, Verwaltung, Küche, Wäscherei, Verkaufsflächen, Wohnen für behinderte Menschen, Stellplätze.
Sondergebiet Freiflächen Förderschule, Schulsportanlage, Stellplätze, Schulbushaltestelle.
- 8.5 Verkehr
- 8.5.1.Überörtlicher Verkehr
entfällt
- 8.5.2.Örtlicher Verkehr
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraßen.
- 8.5.3.Schienenverkehr
entfällt

- 8.5.4. Personennahverkehr
Das Baugebiet kann an die öffentliche Stadtbuslinie angeschlossen werden. Der Bahnhof Pocking ist 600 m entfernt.
- 8.6. Versorgung
 - 8.6.1. Trink- und Brauchwasser
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird von der öffentlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt.
 - 8.6.2. Löschwasser
Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe abgedeckt.
 - 8.6.3. Elektroversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch EVU Thüga.
 - 8.6.4. Gasversorgung
Die Versorgung mit Erdgas ist vorgesehen.
 - 8.6.5. Fernwärme
entfällt
 - 8.6.6. Post- und Fernmeldeanlagen
Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.
- 8.7. Entsorgung
 - 8.7.1. Abwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz zur städtischen Kläranlage entsorgt.
Das Oberflächenwasser wird direkt über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt.
 - 8.7.2. Abfallbeseitigung
Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt.
- 8.8. Grünflächen
Werden qualifiziert beplant. Das Büro Landschaft + Plan Passau, Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Thomas Hermann, Neuburg/Inn ist beratend bei Aufstellung und Durchführung eingeschaltet.
- 8.9. Wasserwirtschaft
 - 8.9.1. Wasserflächen
entfällt
 - 8.9.2. Hochwasser
Im Norden des Baugebiets besteht eine Gemeindeverbindungsstraße auf einem Damm. Der Überschwemmungsbereich der Rott wird mit dieser Straße begrenzt.
 - 8.9.3. Grundwasser
Gem. Bodenuntersuchung des Büros Dr. Schilling, Fürstenzell, vom 11.06.97, wurde kein geschlossenes Grundwasserstockwerk angetroffen, unterhalb von ca. 2 m wurde ein geringer Zulauf von Schichtwasser festgestellt, Terrassenschotter beginnt etwa 1 m unter OK Gelände bis auf ca. 6 m.
 - 8.9.4. Schutzgebiete
Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.
- 8.10. Landwirtschaft und Wald
 - 8.10.1. Landwirtschaft
Landwirtschaftliche Belange stehen der vorgesehenen Gebietserschließung nicht im Wege. Eine entsprechende notwendige Eingrünung ist vorgesehen.

- 8.10.2. Wald
entfällt
- 8.11. Umweltschutz
Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- 8.12. Natur- und Landschaftsschutz
Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.
- 8.12.1. Grünordnung
Im Nordosten des Baugebiets stehen sechs Eichen, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Ansonsten befindet sich kein wesentlicher Bestand von Bäumen und Sträuchern im Baugebietsbereich.
Wesentliche Gestaltungsmerkmale des Grünordnungsplans sind die Grünzüge zwischen den Parzellen, das Straßenbegleitgrün, auch an den querverlaufenden Fußwegverbindungen, verpflichtende Hausbäume bei jeder Parzelle, Eichen-Eschenhain, Obstwiese und Trauerweidenhain im Übergangsbereich im Norden.
- 8.13. Aufschüttungen / Abgrabungen
entfällt
- 8.14. Denkmalschutz
entfällt

9. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

- 9.1. Planungsziele
Der Stadt Pocking bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung am Nordostrand des Stadtgebiets zu ergänzen und abzurunden.
Der Inselsituation des Bestands Caritas/Förderschule wird entgegengewirkt, integriertes Wohnen behinderter Menschen entsteht.
- 9.2. Lösung der Planungsaufgabe
Bei Beachtung der Planungsziele sind im WA 69 Bauparzellen, darunter 12 Reihenhäuser (in drei Riegeln) bei Grundstücksgrößen von 500 bis ca. 700 qm vorgesehen, die mit nicht übermäßig großen Wohnhäusern bebaut werden können.
Die verhältnismäßig lockere Bebauung soll kräftig durchgrünt werden.
Beim Sondergebiet Caritas entsteht zum Altbestand hin eine große Grünfläche als neuer Mittelpunkt.
Im WA sind bescheidene Wohnstraßen mit höhengleichem Gehweg sowie privatem Grünstreifen vorgesehen. Die versetzte Durchgangsstraße ist breiter gehalten und erhält einen durch Grünstreifen abgesetzten Geh- und Radweg. Der Straßenbereich zwischen Caritas alt/neu wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.

- 9.3. Inhalt des Bebauungsplanes
(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB)
- 9.3.1. Bauliche Nutzung
Art der baulichen Nutzung
SO 1 Caritas
SO 2 Schulsport/Parken
Allgemeines Wohngebiet WA nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3
- 9.3.2. Flächen nach § 9 BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Verkehrsflächen
Versorgungsflächen
Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

In Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro werden die Kosten der Erschließung erarbeitet und abgegrenzt.
Die Finanzierung der Erschließungskosten werden im Haushaltsplan der Stadt Pocking in den nächsten Jahren sichergestellt.

11. NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Pocking entstehen durch die Verwirklichung des Baugebiets voraussichtlich keine Folgekosten.
Die Unterhaltsmaßnahmen im Straßenbereich und bei den öffentlichen Grünzügen werden durch den städtischen Bauhof getätigt.

12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.