

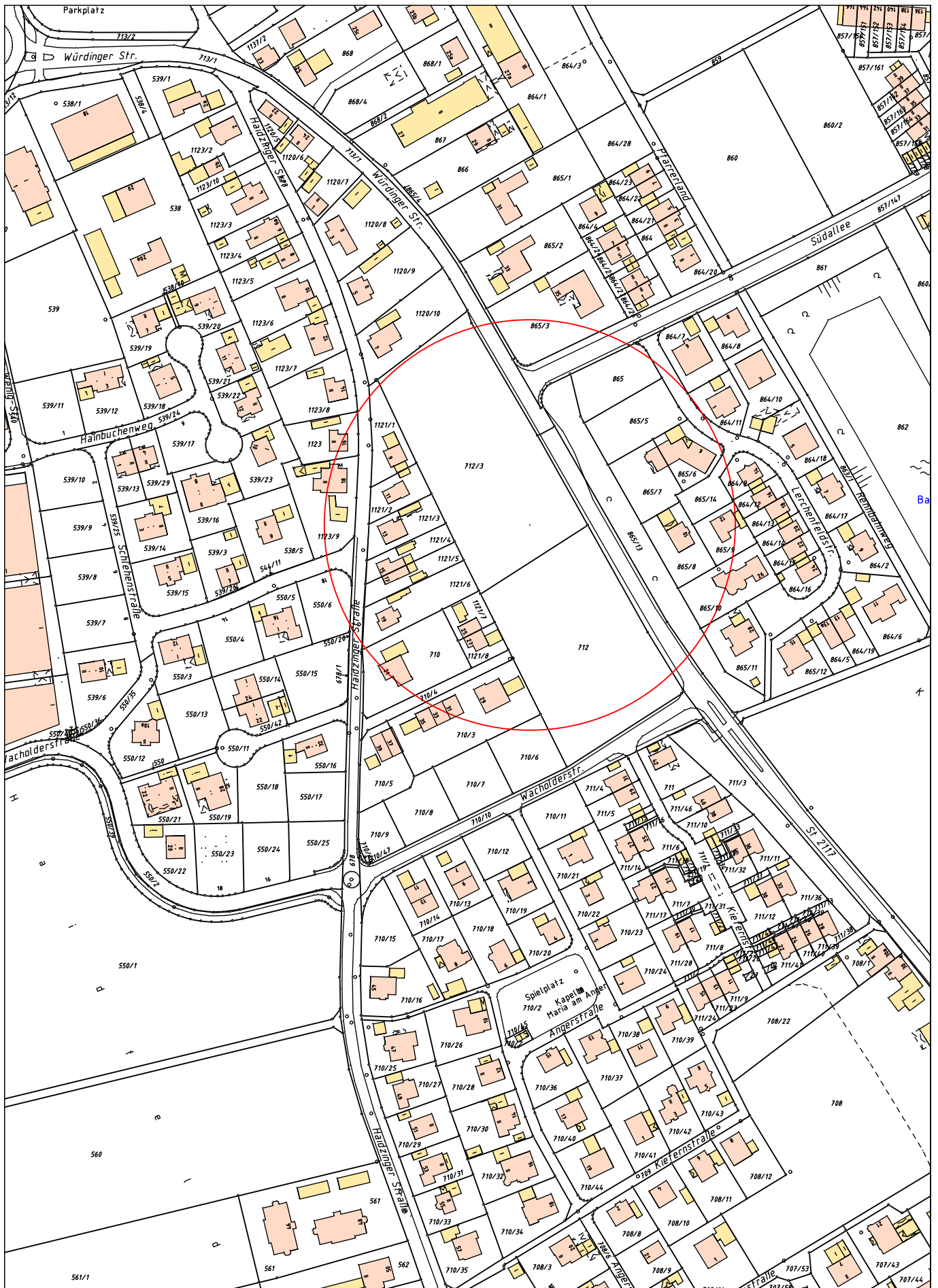
# **Bebauungsplan Würdinger Straße II**

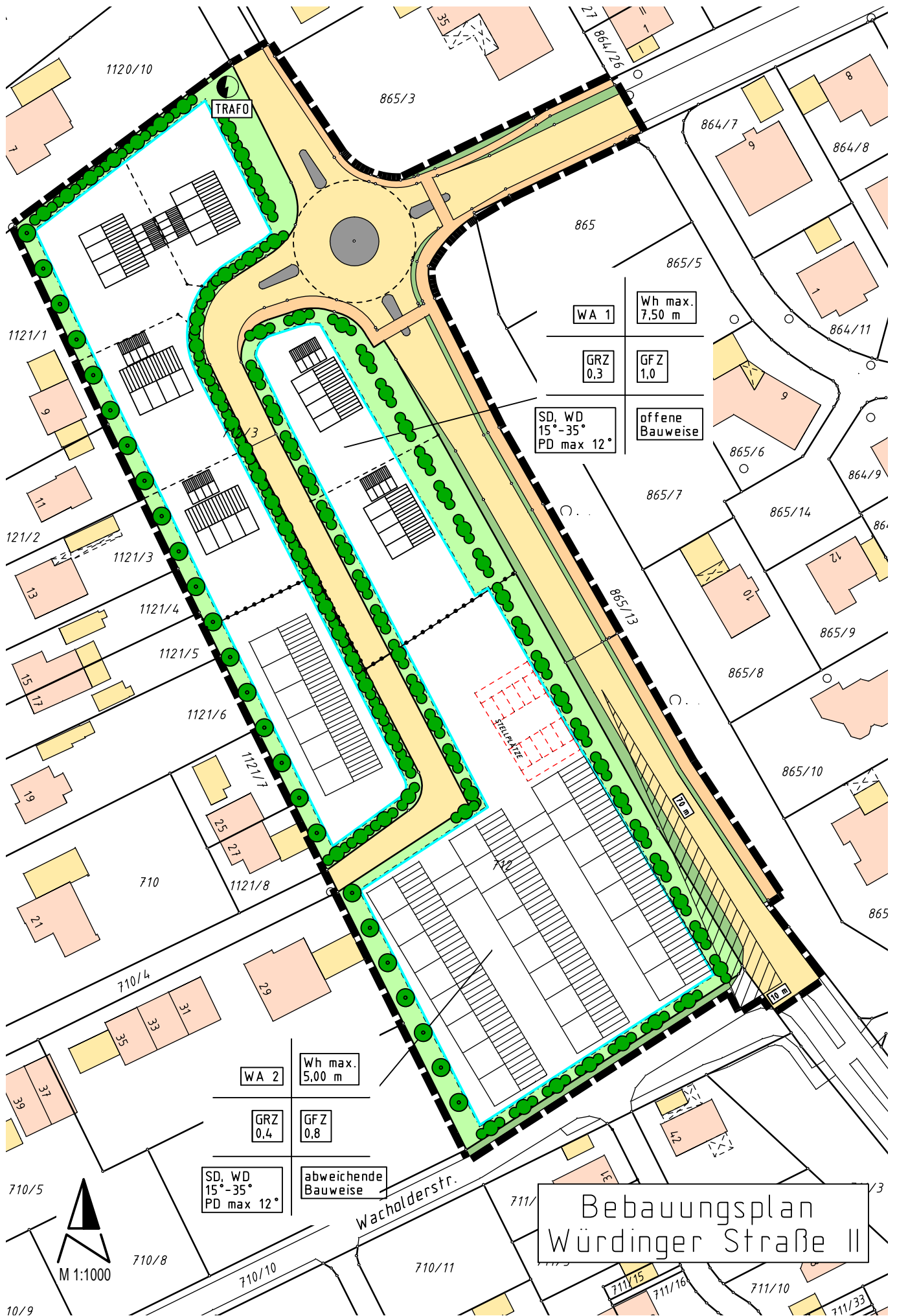
**Stadt Pocking  
Landkreis Passau**



Pocking, Juni 2015  
geändert: Juli 2015  
Satzung: Juli 2015  
Stadt Pocking

# Übersichtsplan M = 1 : 2500

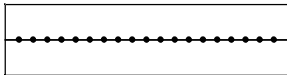




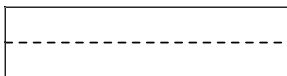
# Festgesetzte Planzeichen



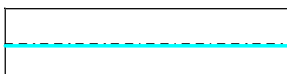
Geltungsbereich



Grenze unterschiedlicher Nutzung



vorgeschl. Grundstücksgrenze



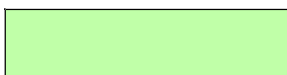
Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



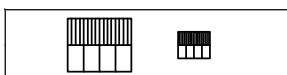
Straßenbegleitgrün



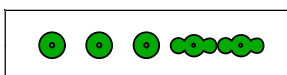
private Grünflächen



Sichtdreieck 10m/70m



vorgeschlagene Gebäude



Bäume und Sträucher geplant



Nordpfeil



# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

## 1. Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
<b>Einschränkung</b>	§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 + 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## 2. Maß der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet (1)
GRZ 0,3	Max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 1,0	Max. zulässige Geschoßfläche

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
	- bei Einzelhäuser                   max. 2 Wohnungen
	- bei Doppelhäuser                 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte
	- bei Reihenhäuser                 1 Wohnung je Reihenhäuser

WA 2	Allgemeines Wohngebiet (2)
GRZ 0,4	Max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Max. zulässige Geschoßfläche

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser § 22 Abs. 2 BauNVO)
------------------	--

<b>Wandhöhe (Wh.)</b>	max. 7,5 m im WA 1 bzw. 5,00 m im WA 2 ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
-----------------------	--

<b>Firsthöhe</b>	max. 11,0 m bzw. 8,50 m (bei Wh. 5,00 m) ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt First mit der Dachhaut.
------------------	---

Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß.

## 3. Bauweise

offene Bauweise im WA 1  
Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im WA 2; zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen länger als 50 m, die seitlichen Grenzabstände müssen eingehalten werden

#### 4. Weitere Festsetzungen

<b>Gelände</b>	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden.
<b>Sockel</b>	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
<b>Dächer</b>	Grasdach bis max. DN 3° Blech bis max. DN 12° Ziegel naturrot/grau DN 15° - 35° Solar bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °
<b>Dachform</b>	Satteldach (SD), Walmdach (WD) DN 15° - 35° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt. Pulldach (PD) – DN bis max. 12° Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pulldach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,50 m im WA 1 und max. 6,50 m im WA 2 ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
<b>Dachaufbauten</b>	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m <sup>2</sup> , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m (E+DG)
<b>Firstrichtung</b>	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
<b>Einfriedung</b>	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.

<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
<b>Stellplätze WA 1</b>	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen. Im gewerblichen Bereich richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.
<b>Stellplätze WA 2</b>	Für die Wohnanlage entlang der Wacholderstraße sind mind. 12, für die Wohnanlage an der neuen Erschließungsstraße sind mind. 6 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
<b>Nebenanlagen Garagen Stellplätze</b>	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde. Im WA 1 ist vor der Garage ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe einzuhalten.

## 5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1: 500 zu fertigen.

## 6. Denkmalpflege

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

## 7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig. Die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

## 8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:



- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m<sup>2</sup> (je Versickerungsanlage), ist **keine** erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.

Dezentrale Regenwasserrückhaltung und breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Baugrundstücken.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt über dezentrale Versickeranlagen (Schlammfang + Sickergrube) kleiner 1000 m<sup>2</sup> Fläche nach der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), TRENGW Nr. 4 i.V.m.

Anhang Tabelle 2 sowie nach dem Merkblatt DWA-M 153. Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

## 9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

Auf die notwendigen Freihaltezonen wird hingewiesen.

## 10. Brandschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten. Nach Mitteilung des ZV Ruhstorfer Gruppe ist eine Löschwasserversorgung von 13,4 l/sek. sichergestellt. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 11. Ausgleichsflächen

- Für die Wohnbaugrundstücke im WA 1 ist entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ein externer Ausgleich nicht erforderlich.
- Für die Wohnanlage im WA 2 ist ein externer Ausgleich erforderlich. Die erforderlichen Flächen von 1.869 m<sup>2</sup> werden vom Ökokonto der Stadt Pocking, Flur – Nrn. 2073, 2074 und 2075, jeweils Gemarkung Hartkirchen, abgebucht.



## 12. Lärmschutz

Hinsichtlich der angrenzenden Staatsstraße St 2117 können Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Um die verkehrliche Situation zu verbessern, wird die Stadt mit der Erschließung des Baugebietes auch die Kreuzung Südallee / St 2117 ändern. Hier wird ein Kreisverkehr mit Anbindung des neuen Baugebietes entstehen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms hat die Stadt Pocking die Erstellung eines umwelttechnischen Berichts in Auftrag gegeben. Dieser umwelttechnische Bericht ist als Bestandteil des Bebauungsplanes zu beachten.

### **Festsetzungen:**

Aus schalltechnischen Gründen muss für die Wohnbebauung auf den Parzellen 2-5 und 9 eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorgesehen werden:

- Keine schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Obergeschoss mit Orientierung nach Osten und in Richtung des geplanten Kreisverkehrs;
- Günstige Orientierung des Gebäudes zur Abschirmung von Freiplätzen, wie Terrassen, Balkone
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden und Außendeckenelementen muss einen Wert von 30 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Für die Parz. 9 gilt darüber hinaus:

- Keine schutzbedürftigen Räume (s. oben) mit Orientierung nach Süden innerhalb eines Abstands von 20 m ab östlicher Grundstücksgrenze.

Aus Vorsorgegründen wird jedoch eine zusätzliche Grundrissorientierung, welche die Lärmsituation in den Ruheräumen verbessert, empfohlen.

Auf die Empfehlung in Ziff. 6 des schalltechnischen Berichtes für das gesamte Wohngebiet wird ausdrücklich hingewiesen.

## 13. Staatliches Bauamt

- Im Einmündungsbereich Wacholderstraße / St 2117 ist stadteinwärts ein Sichtdreieck von 10m/70m einzuhalten (auf die planliche Darstellung wird verwiesen)
- Die Anbauverbotszone von allen Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen usw. beträgt zum Fahrbahnrand der St 2117 – 8 m.
- Der Abstand von Einzäunungen, Bäumen und Sträuchern zur St 2117 beträgt mind. 5 m.

## 14. Erdgasversorgung

Im Planbereich besteht die Möglichkeit die baulichen Anlagen mit Erdgas zu versorgen.

# 1) Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

## 1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden.  
Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Gartengestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

## 1.2 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.  
Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

### Bäume I. Ordnung

Schwarzerle, Grauerle, Esche, Feldulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

### Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

### Obstbäume

Heimische Hochstämme

### Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

## 1.3 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten (Abstandsflächen / Schutzzonen) dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

## 1.4 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 10/12  
Höhe 150 - 200

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12  
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 - 100

## **1.5 Pflege**

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

## **2) Private Frei- und Grünflächen**

### **2.1 Begrünungen**

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist im WA 1 ein Baum zu pflanzen.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Für das WA 2 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

### **2.2. Schutz von Wasser und Boden**

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix- oder Mineralbeton.

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.