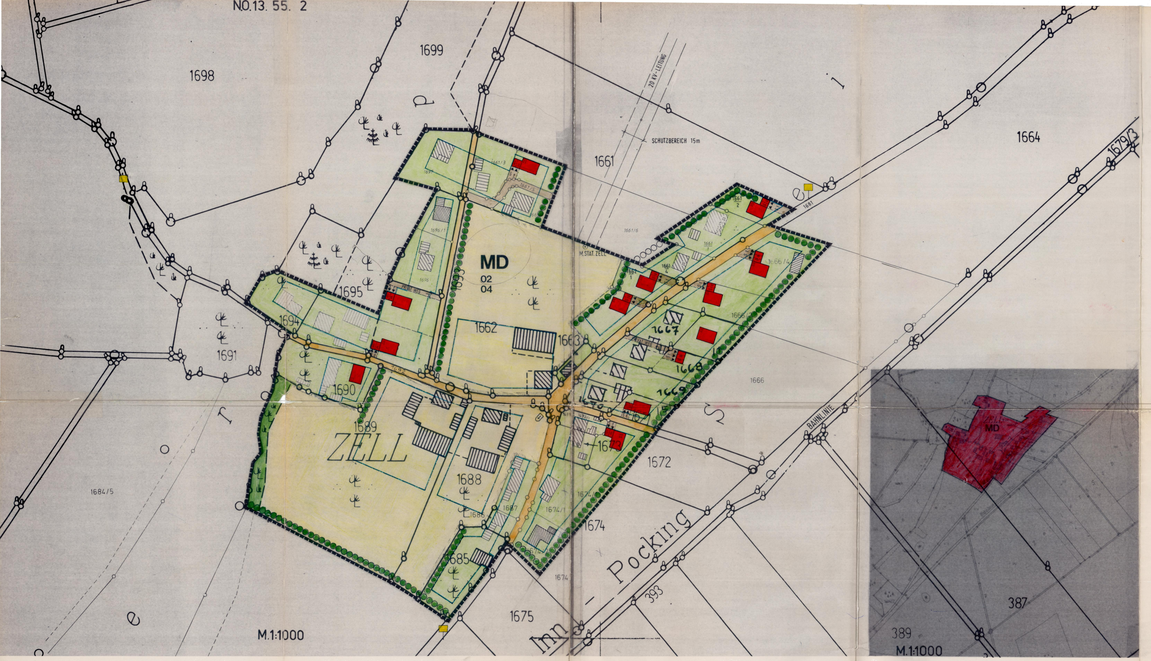

I. Textliche Festsetzungen

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei den geplanten Einzelhausgrundstücken 600 m2

0.3. ALLGEMEINE GESTALTUNG

0.3.1. Die baulichen Anlagen und die Nutzung der Grundstücke sollen ein Dorfbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich den vorhandenen Dorfcharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

0.4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.4.1. Der Grünzug darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert werden.
Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen und Abgrabungen.
Geschüttungen und Abgrabungen sind unter Angabe des natürlichen Geländes und der Straßenoberkante darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

0.5. GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Typ A Erdgeschoß
Typ B Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Typ C Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,25 m

Sockelhöhe: 0.5.1.

Fassaden: 0.5.2.

0.5.3. Typ C Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 22° - 28°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
Kniestock: Konstruktiver Kniestock bis zu 0,90 m OK-Pfette
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 7,00 m
Sockelhöhe: Bei, zulässig ist ein sichtbarer Kellergeschoßsockel, die Sockelhöhe darf, insgesamt gemessen, mit Putzleisten nicht abgesetzt werden.
Fassaden: Fassaden sind in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, oder in Holz auszuführen.
Verkleidungen von Plastik, Metall oder Eternit sind unzulässig.
Auf eine gestaltliche Gliederung der Fenster ist zu achten, waagrechte Fensterformate sind zu vermeiden.

0.5.7. Typ B Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein)

Dachform: Satteldach
(Ausnahmen zulässig Schopfwalmdach, Der Schopfwalm ist auf ca. 1/3 der Firstlänge anzuordnen)
Dachneigung: 26° - 35°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
Kniestock: Zulässig bis max. 1,00 m OK- Pfette, bei außen mit Holz verkleideten Dachgeschoß sind nach höheren Kniestöcke zulässig, wenn sich durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten ergeben.
Dachgauben: Dachgauben sind als stehende Giebelgauben zulässig, Schleppgauben sind zulässig für Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 m2 nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Ortgang, sowie der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,25 m betragen. Insgesamt sind 2 Gauben Durchgangsfläche. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen, sowie Dachflächenfenster sind unzulässig.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,25 m

Sockelhöhe: 0.5.1.

Fassaden: 0.5.2.

0.5.3. Typ C Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 22° - 28°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
Kniestock: Konstruktiver Kniestock bis zu 0,90 m OK-Pfette
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m
Sockelhöhe: 0.5.1.
Fassaden: 0.5.2.

0.6. GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.6.1. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude soll sich der Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Eine Grenzbebauung durch den Dachvorstand von Garagengaragen und Garagennebengebäuden ist grundsätzlich die Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des Nachbarn im Grundstücks, welche durch eine entsprechende Baulastverzeichnung zu sichern ist.
Ein Abschleppen des Hauptdaches über eine Garagengarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen, werden Garagengaragen unmittelbar angebaut, so sind sie in Dachform und Gestaltung einander anzupassen. Nach Möglichkeit sind Dachdächer zu vermeiden. Vor der Garage ist je ein Pkw- Stellplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 2,75 m

0.7. AUSGENAMMEN

0.7.1. Straßenseitige Begrenzung max. 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
Seitliche bzw. rückwärtige Begrenzung bis max. 1,50 m, dicken ausnahmsweise bis max. 2,00 m höhe.

0.7.2. Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzung.
Maschendraht-, Metallzäune, Stacheldraht, Drahtzaun (Jägerzaun), Zaunfelder mit Zierpflanzen dazwischen, Zierpflanzen oder niedrigerer Zaununterkante.
Rauchmauerstärken nur verzinkten Rauchendraht mit Maschenweitenfestsetzung zum Verhindern Artzen, wie Kaninchen, Liquistet, Wühlmäuse usw.

0.7.3. Pfeiler für Gartentore in Bauweisen verputzt oder Holz.
Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzuwenden.
Stützmauern sind unzulässig.

0.8. GRÜNFLÄCHEN

0.8.1. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.
Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Für Neupflanzungen wird empfohlen:
Laubbäume: Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Birne, Esche, Lerche
Nadelbäume: Nadelbäume sind nur im untergeordneten Maße zulässig. Empfohlen sind heimische Nadelgehölze, wie Tanne, Fichte, Fichte
Gehölze: Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Felsenbirne, Schneeball, Wildrosen

II. Zeichenerklärung

0.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1.1. MD Dorfgebiet

0.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Typ A Erdgeschoß
GRZ 0,2 GFZ 0,4
Typ B Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
GRZ 0,3 GFZ 0,6
Typ C Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
GRZ 0,2 GFZ 0,4

0.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0.3.1. Es sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig, Doppelhäuser sind unzulässig.

0.3.2. Baugrenze

0.4. VERKEHRSFLÄCHEN

0.4.1. Straßenverkehrsflächen

0.4.2. private Geh- und Fahrwege

0.5. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN

0.5.1. Hochspannungsleitung

0.5.2. Hochspannungsmast

0.6. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

0.6.1. private Grünflächen

0.7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT

0.7.1. Landwirtschaft

0.7.2. Forstwirtschaft

0.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

0.8.1. Bh Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgrenzbar werden dürfen.

0.8.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

0.8.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

0.9. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

0.9.1. Ortsetzt

0.9.2. Bepflanzungsverschieb

0.9.3. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
(kann zu verwenden)

0.10. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHE FLURKARTE

0.10.1. Polygonpunkt in Grenze ausgeführtheit

0.10.2. 8 Grenzzeichen

0.10.3. flurstücksgrenze

0.10.4. Wohngebäude

0.10.5. Nebengebäude

0.10.6. 981 flurstücksnummer

Die Stadt Pocking hat in der Sitzung vom 8.4.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Ortsteil Zell gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Pocking, den 20.8.1986
Stadt Pocking
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.9.1986 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 6 BauGB vom 24.10. bis 25.11.1986 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Pocking, den 22.1.1988
Stadt Pocking
Bürgermeister

Die Stadt Pocking hat in der Sitzung vom 5.10.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes als Begründung gem. § 1a BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Pocking, den 22.1.1988
Stadt Pocking
Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.1.1988 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Pocking, den 3.10.1988
Stadt Pocking
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 3.10.1988 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Bebauungsverfahren wurde ortsüblich am 3.10.1988 bekannt gemacht.

Pocking, den 3.10.1988
Stadt Pocking
Bürgermeister

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus Pocking während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der §§ 214 Abs. 1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichnetem 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 der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 3.10.1988
Stadt Pocking
Bürgermeister

NORD

M A S S T A B
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1 : 5000
PLANUNTERLAGEN
STAND DER VERMESSUNG
JAHR JAHRE 1986
NACH ORDNUNG DES VERMESSUNGSAMTES DER STADTKREIS PASSAU
NR. NICHT GEGEBEN
ERGÄNZUNG DES BAUGELÄNDES IM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GRÜNORDNERISCHE FÜR DIESE PLANUNG BEFRAGTE STELLE
NICHT TUN

ZWEITSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN POCKING - ZELL

STADT: POCKING
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

POCKING, DEN 8 DEZ. 1986

ULRICH MOSLER DIPL.-ING.
ALBERT-SCHWEITZER - STR. 15
8398 POCKING, TEL. 08531/86 12