

# BEBAUUNGSPLAN POCKINGER HEIDE

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bauweise
- 0.11 offene Bauweise
- 0.12 geschlossene Bauweise (im Bereich des Dorfplatzes)
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
- 0.21 bei Einzelhausbebauung 500 qm
- 0.22 bei Doppelhausbebauung 400 qm
- 0.23 bei geschlossener Bebauung im Bereich des Dorfplatzes 400 qm
- 0.3 Allgemeine Gestaltung
- Die baulichen Anlagen und die Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten **örtlichen Charakter** im gesamten Bereich des Bebauungsplanes einzuordnen.
- 0.4 Gestaltung des Geländes
- Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
- 0.5 Gestaltung der Hauptgebäude
- 0.51 Typ A-II
- Erdgeschob und ein Obergeschob als Höchstgrenze
  - Kellergeschob darf nicht sichtbar werden
  - Dachneigung 25° - 30°
  - Dachgaupen siehe Punkt 0.57
  - Wandhöhe gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 5,80 m
  - Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung in EG bis max. 6,50 m, sonst wie vor
  - Stellplätze: je Wohnung mind. 1 Stellplatz, bzw. Garage (nach Art. 55 BayBO)
  - Der Stellplatzbedarf ist zeichnerisch nachzuweisen.

- 0.52 Typ B-I + D
- Erdgeschob und ausgebautes Dachgeschob als Höchstgrenze
  - Kellergeschob darf nicht sichtbar werden
  - Dachneigung 30° - 35°
  - Dachgaupen siehe Punkt 0.57
  - Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 4,35 m
  - Kniestock zulässig bis max. 1,30 m bis OK-Pfette. Bei Außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschob ist auch ein dicker Kniestock zulässig
  - Stellplätze: wie bei Punkt 0.51
- 0.53 Typ C-III
- Erdgeschob und zwei Obergeschobe
  - Kellergeschob darf nicht sichtbar werden
  - Dachneigung 25° - 30°
  - Dachgaupen siehe Punkt 0.57
  - Wandhöhe gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 9,20 m
  - Stellplätze: wie bei Punkt 0.51
- 0.54 Sockel
- Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel mit 30 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.
- 0.55 Firstrichtung
- ist die Firstrichtung bei Gebäuden mit vorstehendem Symbol festgelegt, so muß sie parallel zu dieser Linie verlaufen. Ansonsten ist der Verlauf der Firstrichtung festzustellen.
- 0.56 Dächer
- Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 0.57 Dachgaupen
- Zulässig ab mind. 30° Dachneigung. Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,50 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschlossene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2,0 m betragen.
- 0.58 Dachdeckung
- Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein- o.ä.-deckung

- 0.59 Fassaden
- 0.591 Als Material sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung zulässig. Schalungen sind zu überlappen. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis zu mittleren Brauntönen imprägniert zulässig.
- 0.592 Arkaden
- Im Bereich der gekennzeichneten Fassaden sind Arkaden zulässig bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m. Die Außenwand des Gebäudes ist dabei mit gemauerten Pfeilern (Stützen o. Säulen) von nicht mehr als 3,0 m Achsabstand abzuführen. Unabhängig davon sind nicht weniger als 3 Stützen, dabei je eine an den Gebäudenden zulässig.
- 0.593 Fenster und Türen
- Glänzende Materialien oder helleoxidiertes Metall sind unzulässig. Als Formate sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 0,6 qm durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen davon sind zulässig: straßenseitig im Erdgeschob: Schaufenster mit Glasflächen von höchstens 3 qm.
- 0.594 Zum Schutz der Türen und Fenster sind nur Klapp- bzw. Schiebeläden in Holztonne oder dunkler Farbgebung oder Rolläden in dunkler Farbgebung zulässig.
- 0.595 Die Farbgebung der Fassaden und Einzelbauteile ist nur einheitlich je Baukörper zulässig.
- 0.596 Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.
- 0.597 Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind nur in Holzbauweise zulässig.
- 0.598 Werbeanlagen
- Diese sind auf den Erdgeschobebereich der Gebäude zu beschränken. Lichtwerbungen sind nur als ausgeschnittene bzw. aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Die Höhe des Schriftblocks darf höchstens 0,6 m betragen, muß waagrecht liegen und darf nur auf die Höhe zwischen 2,50 m und 3,75 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, angebracht sein. Werbeanlage an Einfriedungen sind unzulässig. Freistehende Reklamekästen (Vitrinen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- 0.6 Heizungsanlagen
- Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage, vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

- 0.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
- 0.71 Die Gestaltung der Garagen muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachhaken sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebüdedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 0.72 Tiefgaragen sind nur als **Sammelanlagen** zulässig.
- 0.73 Wandhöhe
- Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 2,50 m
- Firsthöhe
- Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m
- 0.8 Einfriedungen
- 0.81 Bei mehrgeschobigen Gebäuden, ab E + 2, sind Einfriedungen **unzulässig**.
- 0.82 Ausführung
- 0.821 Höhe der Einfriedungen a) über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche max. 0,80 m b) ab seitl. und rückwärtige Begrenzung max. 1,20 m über Gelände c) bei offenen Vorgärten in der Gebäudeflucht verlaufend max. 1,20 m über Verkehrsfläche
- Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des Überörtl. Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.
- 0.822 Zaunart
- Als straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen Holzlatenzäun und Maschendrahtzaun mit Heckenhinterplanung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. (Die Pfeiler dürfen 1,0 m Breite nicht überschreiten und sind nur als verputztes Mauerwerk zulässig.) Bei offenen Vorgärten verputztes Mauerwerk mit Ziegel- bzw. Natursteinabdeckung zulässig.
- 0.83 Bewegliche Abfallbehälter
- Sind in den Zaunpfeilern oder im oder am Haus unterzubringen.
- 0.9 Grünanlagen
- 0.91 Öffentliche Grünanlagen
- Die öffentlichen Grünanlagen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Strücker gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 150 qm Grundfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung ABBB Art. 47-53 beliebig, jedoch ist mind. 1 Baum an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. In den öffentlichen Grünanlagen 1, 2 und 3 sind Sandmulden und sonstiges Spielgerät zu integrieren.

- 0.92 Straßenbegleitgrün
- Entlang der Haupterschließungsstraßen (Haidzinger Straße einseitig, Straßen D u. G beidseitig) sind Alleebäume im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen. Auf den jeweiligen Plätzen sind Bäume als Markierungspunkte zu pflanzen. Am Dorfplatz sollen Kastanienbäume, wie aus dem Plan ersichtlich, gepflanzt werden.
- 0.93 Private Grünflächen
- a) **Nicht eingefriedet:** die privaten Vorflächen, sowie die sonst. privaten Freiflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Strücker gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Parzelle mind. 1 Großbaum innerhalb der Einfriedungen: je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständig. Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung von ABBB Art. 71-74 beliebig, jedoch mind. 1 Baum an der angrenz. öffentlichen Verkehrsfläche.
- 0.94 Flächen
- Entlang der Fl.-Nr. 706 (Feldweg am Südrand des Plangebietes) sind mit bodenständ. Bäumen und Strückern dicht abzupflanzen. Alle 25 m mind. 1 bodenständ. Großbaum, dazwischen mind. 10 bodenständ. Strücker.
- 0.95 Entlang und auf dem Lärmschutzwall entlang der Würdingerstraße ist eine intensive Durchgrünung vorgesehen, d.h., je 100 qm mind. 1 bodenständ. Großbaum, je 10 qm mind. 1 bodenständ. Strauch.
- 0.96 Bodenständige Bäume und Strücker
- a) Bäume: Obstbäume (auch als Spalierbäume), Eiche, Linde, Ahorn, Birke, Ulme, Buche, Pappel, Kastanie.
- b) Strücker: Holunder, Hasel, Liguster, Hainbuche, Traubeneiche, Vogelbeere, Faulahorn, Schneeball, Wildrosen.

## ZEICHNERKLÄRUNGEN FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (nach § 17 BauVO)
- Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt folgendes:
- 2.1 II 2 Vollgeschöbe als Höchstgrenze
- III 3 Vollgeschöbe als Höchstgrenze
- bei I + D GRZ = 0.4 GFZ = 0.5
- bei II GRZ = 0.4 GFZ = 0.8
- bei III GRZ = 0.4 GFZ = 1.0
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 3.1 offene Bauweise im gesamt. Baugebiet m. Ausnahme geschloss. Bauweise im Bereich des Dorfplatzes für Parzellen 86 - 92
- 3.2 Baulinie
- 3.3 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
- 4.1 Straßenverkehrsflächen, Gehsteige u. öffentl. Wege, mit Angabe der Ausbauarbeiten
- 4.2 Privatwege
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 4.5 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.
- 4.6 Trafostation, geplant
- 4.7 Starkstromleitung oberirdisch wird erdverkabelt
- 4.8 Kanal und Wasser
5. GRÜNFLÄCHEN
- 5.1 Öffentliche Grünflächen
- 5.2 Straßenbegleitgrün
- 5.3 Private Grünflächen
- 5.4 Zu pflanzende Bäume und Strücker
- ZEICHNERKLÄRUNG FÜR die planlichen Hinweise
- 6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 6.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 7.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN
- 7.1 Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
- 7.2 Wohngebäude
- 7.3 Wirtschafts- und Nebengebäude
- 7.4 Flurstücksnummern
- 7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



## VERFAHRENSBLATT

Der Bebauungsplan vom 27.2.1985 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAuV von 18.4.1985 bis 24.5.1985 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 3.4.1985, örtlich durch A n s c h l a g e n d e n A m t s t a f e l n bekanntgemacht.

.....Pocking..... den 8.11.1985  
1. Bürgermeister

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.9.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuV und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.

.....Pocking..... den 8.11.1985  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Beschluß den Bebauungsplan mit Verfügen vom 19.10.1985, Nr. 56/86 560 gemäß § 11 BBAuV genehmigt.

.....Pocking..... den 13.10.1985  
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 18.11.1985 bis 16.12.1985 im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBAuV öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 19.11.1985 örtlich durch A n s c h l a g e n d e n A m t s t a f e l n bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBAuV rechtsverbindlich.

Gemäß § 155a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeschädlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Einnahme in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

.....Pocking..... den 19.11.1985  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNG POCKINGER HEIDE

NORDEN

MASZSTAB 1/1000

PLANUNGSGRUNDLAGE SIND LAGEPLÄNE M 1:1000 UND M 1:5000 DES VERMESSUNGSAMTES SIMBACH ERGÄNZUNG DURCH DAS ARCHITURBÜRO KEINE AMTLICHE MESSUNG! KEINE MESSZEITNAHME NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES NICHT GEGNET!

STADT 8398 POCKING

LANDKREIS PASSAU

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

ENTWURF ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.ING. WOLFGANG LILL - ARCHITEKT BDA  
PASSAUER STRASSE 32A · 8398 POCKING · TELEFON 08531/7666

DATUM POCKING, DEN 27. FEBRUAR 1985

GEÄNDERT 29. JULI 1985  
ZUM SATZUNGSERSCHEINEN