

# **Bebauungsplan WA am Marktplatz Hartkirchen Stadt Pocking Landkreis Passau**

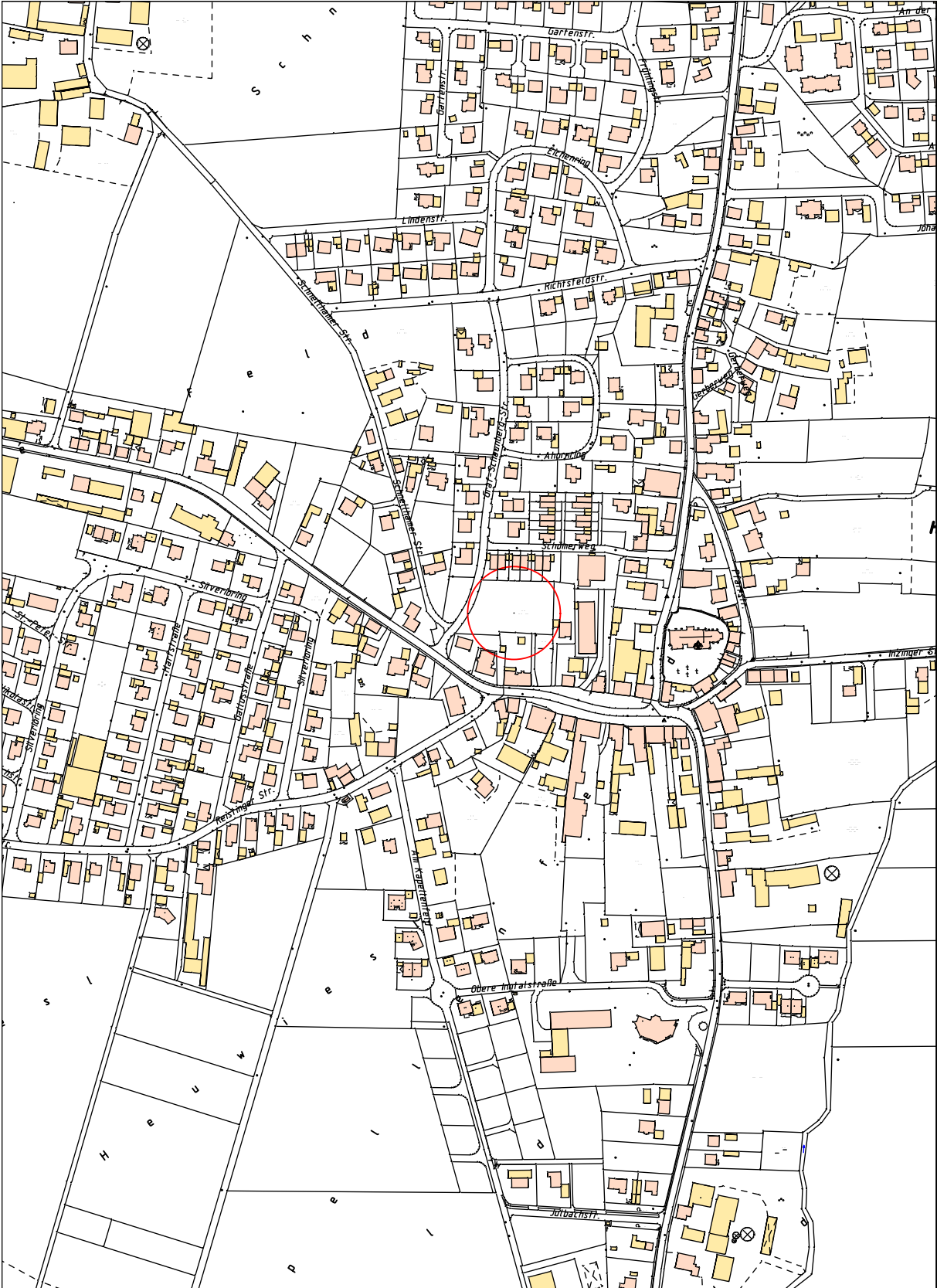


## **Inhalt:**

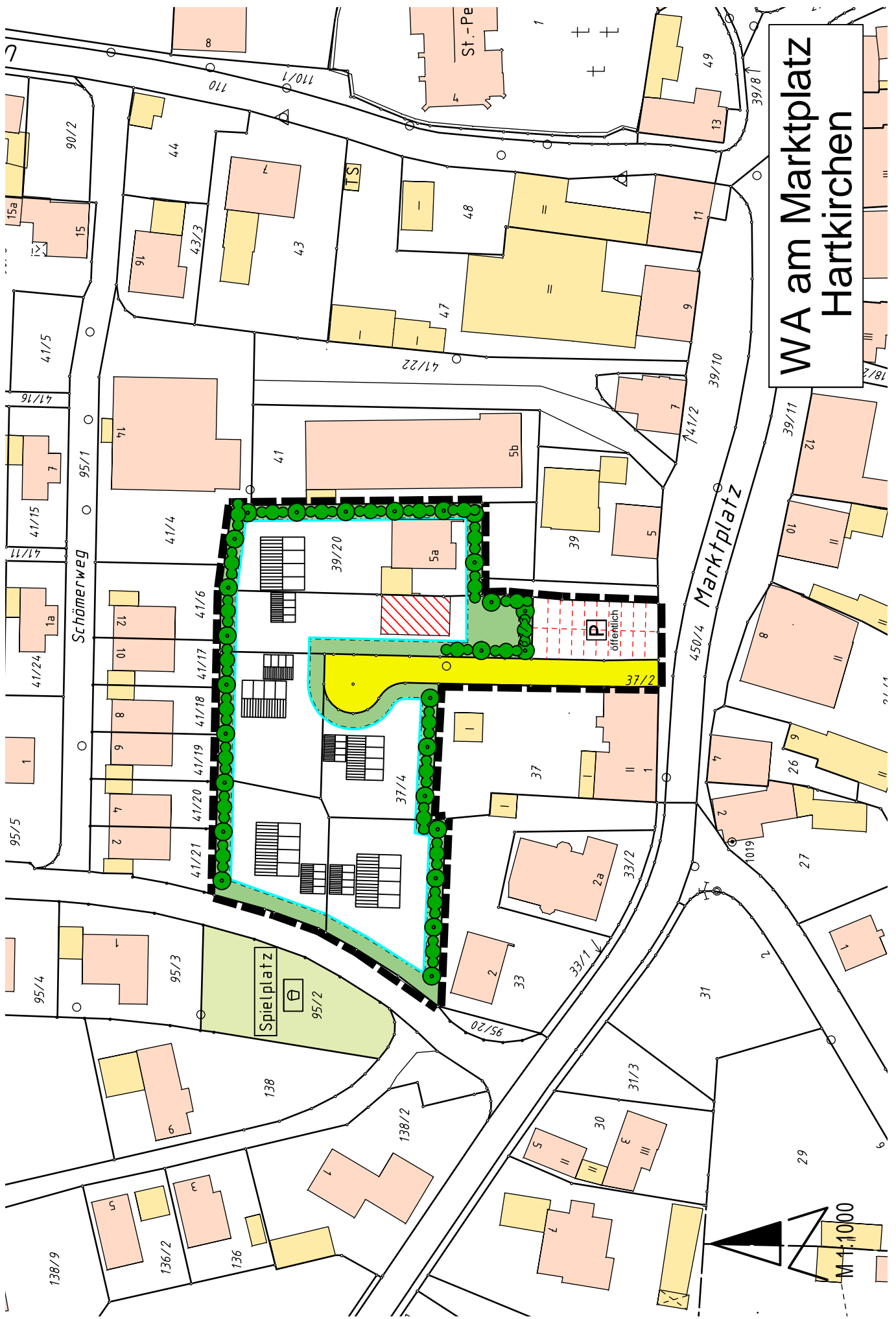
- **Übersichtsplan M = 1 : 5000**
- **Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000**
- **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan**
- **Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan**
- **Begründung**

# Übersichtsplan

M = 1 : 5000



# WA am Marktplatz Hartkirchen



# Festgesetzte Planzeichen



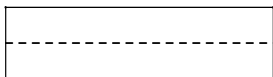
Geltungsbereich



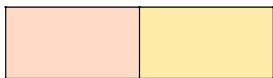
Grundstücksgrenze



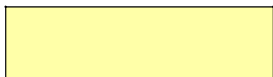
Baugrenze



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Haupt- Nebengeb. Bestand



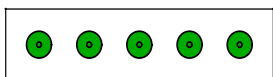
öffentliche Verkehrsfläche



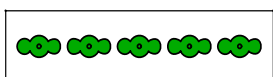
öffentliche Grünflächen



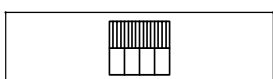
private Grünflächen



Bäume geplant



Sträucher geplant



vorgeschlagenes Gebäude



Nordpfeil

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan WA am Marktplatz Hartkirchen

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße <ul style="list-style-type: none"><li>- bei Einzelhäuser 2 Wohnungen</li><li>- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte</li></ul>
<b>Wandhöhe</b>	max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO. Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschöß.
<b>Firsthöhe</b>	max. 10,5 m ab bestehender bzw. geplanter Straßenoberkante bis OK First (Dachhaut).

**3. Bauweise** offene Bauweise

## 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>Dächer</b>	Ziegel naturrot/grau Solar bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 ° Dachform SD, WD, DN 20° - 35° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
<b>Dachaufbauten</b>	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m², Abstand vom Ortgang und

untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m

<b>Firstrichtung</b>	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
<b>Keller</b>	Bei der Errichtung von Kellern sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
<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</b>	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
<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. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

## 5. Grünordnung

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

## 6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## **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.

Auf das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen im Straßenbau, DVGW-Richtlinie GW 125 wird hingewiesen.

## **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 auf privaten Baugrundstücken

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt über dezentrale Versickeranlagen (Schlammsfang + 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. Falls eine direkte Entsorgung nicht möglich ist, werden die Abfallbehälter am Marktplatz entleert.

## **10. Abwehrender Brandschutz**

Im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes kann von Seiten des ZV Ruhstorfer Gruppe die Mindestversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 hergestellt werden. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

# **Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan**

## **1.1 Geländegestaltung**

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung 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 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 ein Baum zu pflanzen.

### **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.

### **2.3 Erhalt Vegetation**

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.