

**Stadt Pocking
Landkreis Passau
Bebauungsplan
GE / MI Rottau**

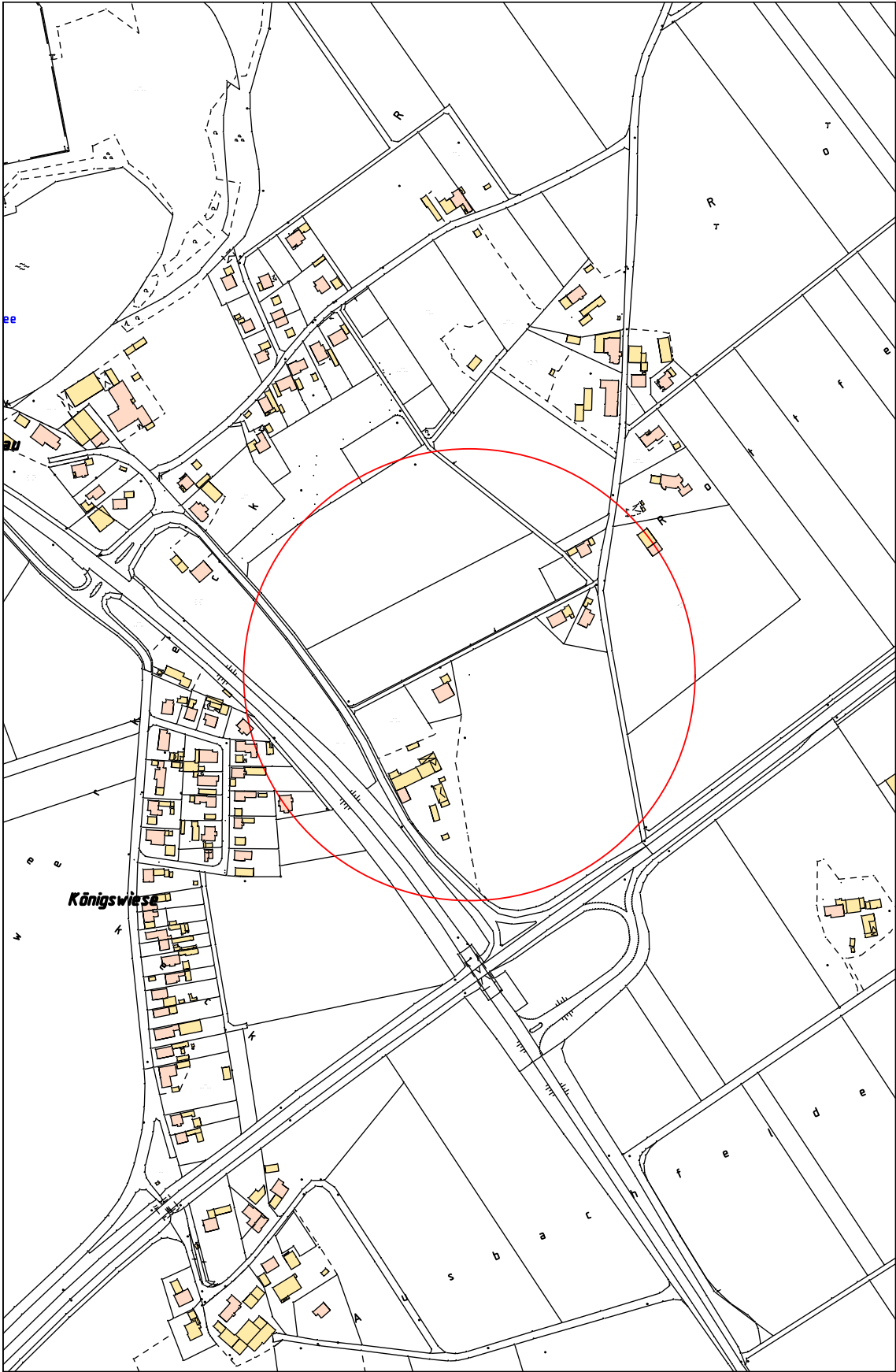


Pocking, Januar 2014
geändert: März 2014
Satzung: Juni 2014
Stadt Pocking

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kraus'.

Kraus
Bauverwaltung

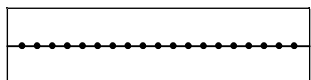
Übersichtsplan M = 1 : 5000



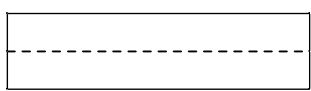
Festgesetzte Planzeichen



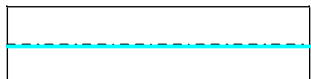
Geltungsbereich



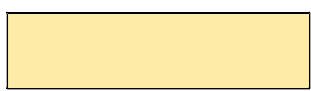
Grenze unterschiedlicher Nutzung



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



LS - Wall bzw. Grün öffentlich



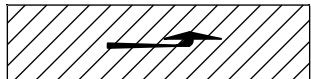
LS - Wall privat



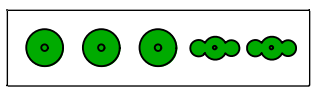
Straßenbegleitgrün



private Grünflächen



Fahrbahnleiter, Abbiegespur



Bäume und Sträucher geplant



Nordpfeil

Textliche Festsetzungen:

1. **Bauweise:**
offene Bauweise

2. **Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

§ 6 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig;
§ 8 Abs. 3 Nr. 3 wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes;
Lebensmittelbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Mischgebiet

GRZ 0,6

GFZ 1,2

Wandhöhe max. 7,50 m, gemessen von OK angrenzender Straße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach max. 8,50 m im oberen Pultdachbereich bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

3.2 Gewerbegebiet

GRZ 0,8

GFZ 1,6

Wandhöhe max. 8,50 m, gemessen von OK angrenzender Straße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO. bei der Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach max. 9,50 m im oberen Pultdachbereich bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

4. **Weitere Festsetzungen GE(e) + MI:**

➤ **Gelände**

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und den geplanten Nutzungen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern bzw. zu erhalten. Es darf bis max. OK Straße aufgefüllt werden. Bei Abgrabungen bzw. Keller ist die Hochwasserkote HW 100 zu beachten.

➤ **Dächer**

SD, WD, PD,

Dachneigung 20° bis 35°

Dachneigung PD 5° - 15°

ausnahmsweise Flachdach zulässig, wenn von untergeordneter Bedeutung.

➤ **Gestaltung der Hauptgebäude**

Sockel:

Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 40 cm Höhe über angrenzendem Gelände. Er darf farblich nicht abgesetzt werden.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben, bei Planung eines Satteldaches ist die Firstrichtung zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Dachgauben:

Zulässig ab mind. 30° Dachneigung. Die Vorderfläche der Gaube darf max. 2,5 m² betragen. Der Abstand vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,5 m betragen.

Dacheindeckung:

Im Planbereich ist die Dacheindeckung nicht vorgeschrieben. Glänzende Materialien sind unzulässig

➤ **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Im MI mind. 800 m²

Im GE mind. 1.200 m²

➤ **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude hat sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Ein Abschleppen des Wohngebäudes über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargarage an dieser Stelle angrenzt.

➤ **Einfriedungen**

Die Einfriedung zum Straßenraum hin darf max. 1,0 m nicht übersteigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs darf dabei nicht beeinträchtigt sein. Im Übrigen ist bei den gewerblichen Betrieben eine Einfriedung bis max. 2,0 m, vorzugsweise Stabgitterzaun, zulässig. Durchgehende Zaunsockel sollen vermieden werden.

➤ **Werbeanlagen**

• **Gestaltungsgrundsätze**

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur der jeweiligen gewerblichen Anlage eingliedern. Zulässig sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung dienen.

Fremdproduktwerbungen sind unzulässig.

• **Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern. Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der gewerblichen Anlage orientieren.

Grelle Farben und Signalfarben sollen vermieden werden.

Fahnenmastwerbung ist ausnahmsweise zulässig.

• **Soweit durch Text nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Vorschriften des Art. 57 BayBO.**

5. Lärmschutz

- Der Umwelttechnische Bericht Nr. SCH 1210-042, vom 29.10.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplanes
- GE Nord:
Tagsüber ist ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² zulässig.
Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist eine gewerbliche Tätigkeit im GE Nord nicht zulässig.
- GE Süd:
Tagsüber ist ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² zulässig.
Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel im südlichen Bereich von 45 dB(A)/m² und im nördlichen Bereich von 35 dB(A)/m² zulässig.

6. Wasserwirtschaft

- Grundwasser:

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabens Bereich bei ca. 311,0 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von bis zu 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 312,5 m ü. NN geschätzt werden.
Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, etc.) ist möglichst breitflächig zu versickern. Sofern eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser an jedem Gully über einen Sickerschacht mit Bodenpassage und jeweils vorgeschalteten Absetzschacht dem Untergrund zugeführt werden. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, welches nicht der NWFreiV bzw. der TRENGW entspricht, ist ein wasserrechtliches Verfahren nach dem WHG bzw. BayWG durchzuführen. Einleitungen von verschmutzten Niederschlagswassern sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei ist die fachkundige Stelle in wasserwirtschaftlichen Fragen des LRA Passau einzuschalten.
- Hinweis Hochwasser
Das Gelände liegt ca. 0,5 m über der Hochwasserkote HW 100, und zwar auf 316,50m ü.NN. Bei Abgrabungen besteht die Gefahr, dass ansteigendes Grundwasser die Flächen und Gebäude fluten kann. Bei der Bemessung der Baukörper ist darauf zu achten.
- Bodenversiegelung:

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sind Bodenversiegelungen auf das

unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Parkplätze, etc. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

7. Grünflächen und Grünordnung

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

8. Landesamt für Denkmalpflege

Bei Bekannt werden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalschutz bzw. der Kreisarchäologe beim LRA Passau unverzüglich zu informieren.

9. Straßenbauverwaltung

➤ Anbaubeschränkungen

- zu allen baulichen Anlagen im Zuge der B12 mindestens 20 m
- zu allen baulichen Anlagen im Zuge des Verbindungsastes B12/388 15 m
- zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m
- zu einer einfachen Einzäunung (Maschendrahtzaun) mindestens 5 m
- bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 15 m
- bis zu Bäumen mindestens 10 m
- bis zu Sträuchern, Stammdurchmesser < 0,1 m, mindestens 7,5 m

➤ Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

➤ Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der Bundesstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden.

➤ Blendwirkungen

Eine Blendwirkung durch PV – Anlagen auf die Verkehrsteilnehmer ist auszuschließen. Ggf. ist eine Beurteilung durch das Staatliche Bauamt erforderlich.

➤ Lärmschutz

Ansprüche auf Lärmschutz auf Grund des Straßenverkehrs der B12 bzw. B388 entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

10. Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 sowie W331 zu beachten. Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 zu beachten. Die Löschwasserbereitstellung kann in Absprache mit der FFW Indling über den vorhandenen Löschwasserbrunnen gewährleistet werden.

11. Bayernwerk AG

Pflanzungen dürfen zu unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG nur in einem Abstand von 2,5 m beidseits der Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrischen Versorgungsanlagen sind zu beachten. Dies gilt auch für die DVGW Richtlinie GW 125.

12. Abfallwirtschaft

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

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan:

1. Festsetzungen zur Pflanzenverwendung

1.1 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche, Silberweide, Bruchweide, Schwarzerle, Grauerle, Feldulme

Bäume II. Ordnung

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

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

Obstbäume

Heimische Sorten, Hoch- oder Halbstamm

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

1.2 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. m.B., STU 14/16, Höhe 250-300

Obstgehölze: 3 xv. m.B., STU 10/12, Hoch- oder Halbstamm

Strauch: 2.xv., 60-80

1.3 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

2. Festsetzungen für Grün- und Gewerbeflächen

2.1 Randbereiche

Zulässig sind:

Anlage von Obstwiesen / Obstbaumreihen

Pflanzabstand: 12 m

Anlage von Baum - Strauchhecken

Pro laufende 12 m sind je zwei Bäume sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind vorrangig mittig, die Sträucher an den Ränder einzubringen.

Anlage von Feldgehölzgruppen

Es sind Dreiergruppen jeweils derselben Art zu pflanzen.

Abstände zwischen den Gruppen: ca. 6 – 8 m.

2.2 Straßenraum

Die Erschließungsstraßen und Zufahrten sind mit folgenden Bäumen II. Ordnung einzufassen:

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Pflanzabstand: ca. 12 m

Für einzelne Erschließungsabschnitte (Haupterschließung, nördliche bzw. südliche Erschließung) soll die Auswahl jeweils auf eine einzige Art beschränkt werden.

2.3 Lärmschutzwälle

Die Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste.

Der öffentliche Lärmschutzwall im Norden des Bebauungsplangebietes ist hinsichtlich der Geländegestaltung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.

Am Böschungsfuß ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen.

Als Einzäunung ist nur ein Wildschutzzaun zulässig. Dieser darf in die Betriebsfläche nicht mit einbezogen werden und ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Durchlässigkeit ist in dieser Zeit auch nicht für kleinere Wildtiere gegeben.

In die anzulegenden Ausbuchtungen am Fuß des Lärmschutzwalles sind verschiedene Substrate (Sand, Kies) bzw. Biotopelemente einzubringen (Totholz, Wurzelstöcke, Findlinge, Insektenhotel)

2.4 Gewerbeflächen

Pro 1000 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Pro acht ausgewiesene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Nicht durch Fenster gegliederte Wandfassaden und Einfriedungen sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

2.5 Freiflächengestaltungsplan

Für die Baugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne (M = 1:500) einzureichen.

Die Gewerbegrundstücke sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu gestalten und zu bepflanzen.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

3. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

3.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung, zur Regenwasserversickerung und für Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

3.2 Versiegelung / Versickerung

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.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Auf den Grundstücken sind Retentionsflächen anzulegen.

4. Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die ermittelte Ausgleichsfläche von 28.000 m² wird vom Ökokonto der Stadt Pocking, Flur – Nrn. 2073, 2074 und 2075, Gemarkung Hartkirchen, abgebucht (Ermittlung: siehe unten „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).