

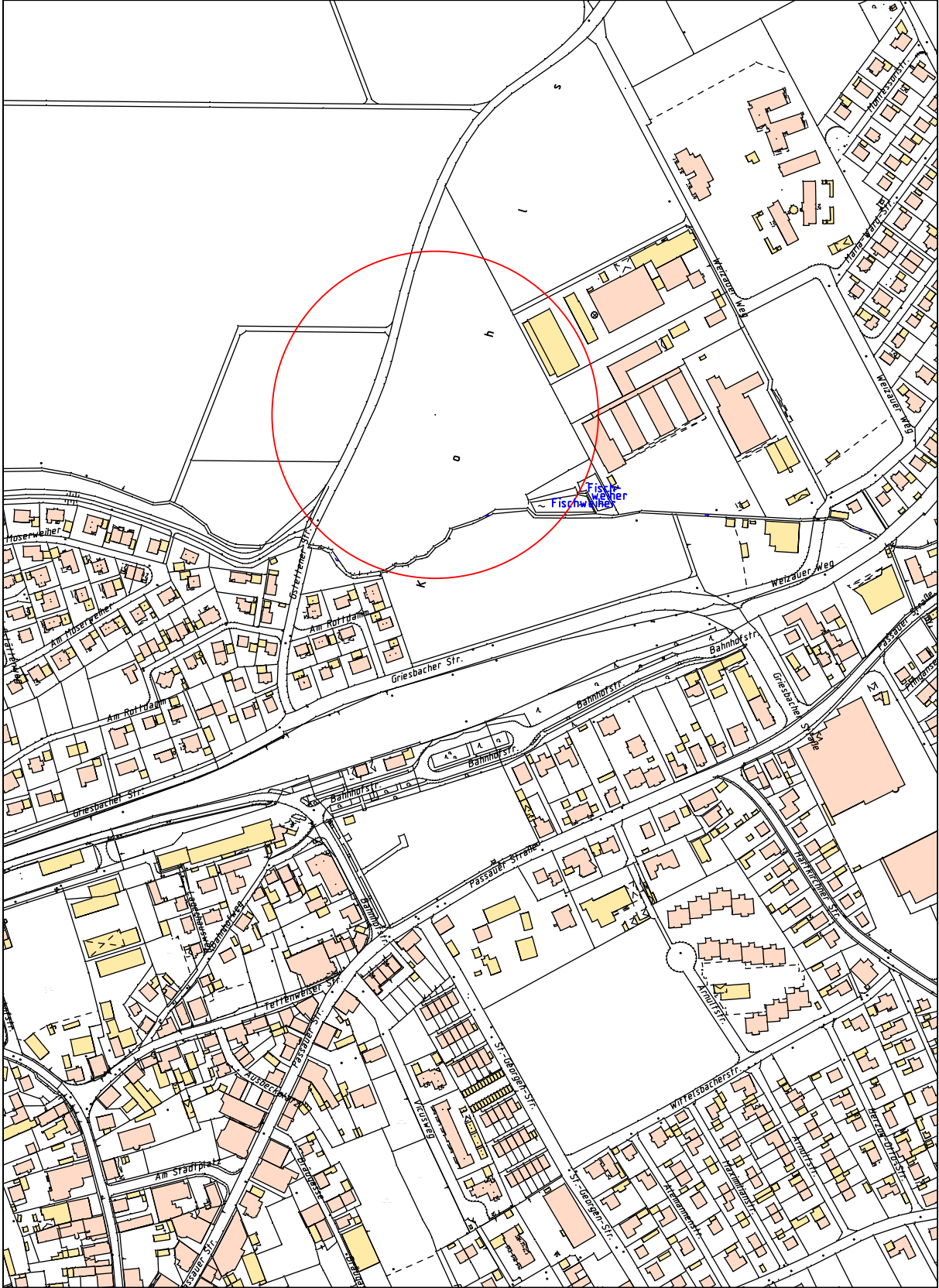
Bebauungsplan WA Gstettner Straße Stadt Pocking Landkreis Passau



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

Krah
Bauverwaltung

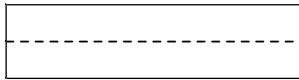
Übersichtsplan M 1 : 5000



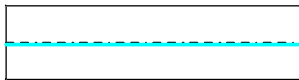
Festgesetzte Planzeichen



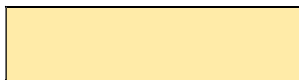
Geltungsbereich



vorgeschl. Grundstücksgrenze



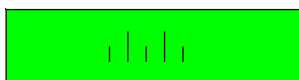
Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



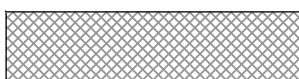
Geh- und Radweg



Böschungsfäche



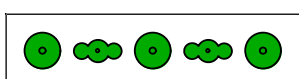
private Grünflächen



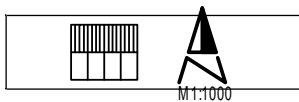
öff. Verkehrsfläche Pflaster



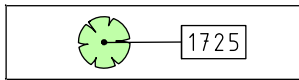
Öffentliche Grünfläche



Bäume / Sträucher geplant



vorgeschl. Gebäude / Nordpfeil



Nachrichtlich Baum m. Kartierung

WA	0
GRZ 0,3	GFZ 0,6
Wh max. 7,20 m	FOK mind. 322,5 üNN

Erläuterung Nutzungsschablone

WA	allgemeines Wohngebiet § 4 Abs.1+2 BauNVO
0	offene Bauweise 3 22 Abs. 1 BauNVO
GRZ: 0,3	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 1 BauNVO
GFZ: 0,6	zulässige Geschosfläche § 20 Abs. 2 BauNVO
Wh max. 7,20 m	maximale Wandhöhe = 7,20 m
FOK mind. 322,5 üNN	Mindeshöhe Fußbodenoberkante 322,50 m üNN Hochwasserschutzfestsetzung

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan WA Gstettner Straße

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,3
GFZ	0,6

Wohnungen	zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser - bei Einzelhäuser 2 Wohnungen - bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
Wandhöhe	max. 7,2 m 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. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,20 m 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.
Firsthöhe	max. 10,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß.
3. Bauweise	offene Bauweise
4. Weitere Festsetzungen	
Gelände	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. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Fußbodenoberkante (FOK) auf mind. 322,50 m ü. NN zu legen.
Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,50 m

Dächer	Grasdach	bis max. DN 3°
	Blech	bis max. DN 10°
	Ziegel	naturrot/grau DN 20° - 35°
	Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren (sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °
	Dachform	SD, PD, WD, FD bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
Dachaufbauten	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	
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.	
Einfriedung	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. Bei den südlichen Grundstücken ist zum Ausbach ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten.	
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.	
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.	
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude soll wenn möglich dem Hauptgebäude angepasst werden. 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 Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Im Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft das Bodendenkmal Nr. D-2-7545-0036. Sollten Bodendenkmäler zu Tage kommen sind diese 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. Die DVGW – Richtlinie GW125 ist zu beachten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken gilt Art. 48 Abs. 1 AGBGB.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt/Hochwasserschutz

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 m² (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

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 m² 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.

Zum Baugebiet ist ein Deichschutzstreifen von 5 m vom Deichfuß (Gstettner Straße) aus gemessen freizuhalten. Auf eine Bepflanzung des Deichschutzstreifens mit Bäumen oder Sträuchern ist zu verzichten.

9. Abfallwirtschaft

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

10. Brandschutz

Für den abwehrenden Brandschutz sind für die Löschwasserbereitstellung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten.

11. Nachrichtliche Informationen Hochwasserschutz Rott bzw. Ausbach

Der Planbereich liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das 100-jährige Hochwasser (HQ100) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich der neuen Informationen zu Hochwasser extrem wird auf die beigefügte Kartenbeilage verwiesen.

In den Hochwassergefahren- und risikokarten sind die Ausdehnung von Hochwasserereignissen, häufiger (HQ10), mittlerer (HQ100) und seltener (HQextrem) dargestellt. Diese Informationen sind im

- Internet unter www.iüg.bayern.de bzw. bei
- der Stadt Pocking bzw. beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt einsehbar.

Hinsichtlich des südlich angrenzenden Ausbaches ist dieser vor Hochwasser geschützt. Für die Bewirtschaftung des Ausbaches ist ein ausreichender Randstreifen von einer Bepflanzung frei zu halten.

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 Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

Abgrabungen entlang des Deichfußes sind unzulässig.

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.

1.6 Pflanzabstände

Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von

2,5 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

2) Private Frei- und Grünflächen

2.1 Begrünungen

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

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.

3) Öffentliche Frei- und Grünflächen / angrenzende Bereiche

3.1 Öffentliche Frei- und Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zwei kleinere öffentliche Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Diese Flächen sollen auch als Rast für Radler, die den Inntalradweg benutzen, zur Verfügung stehen. Eine kleinere Infrastruktur (Abfallbehälter, Sitzgelegenheit u. ä.) soll dafür vorgesehen werden.

3.2 Angrenzende Bereiche Ausbach

Der Planbereich gewährleistet einen baulichen Mindestabstand zum Ausbach von 10 m bei Parzelle 31. Bei allen anderen Parzellen ist ein größerer Abstand (bis rund 40 m) gegeben.

Im Planbereich ist eine Zufahrt (Gehweg) mit einer Breite von 3,0 m zur Bewirtschaftung des Ausbaches durch den Zweckverband Gewässer 3. Ordnung geplant. Darüber hinaus ist diese Zufahrt auch für die notwendige Pflege des bestehenden Baumbestandes erforderlich. Die für die Bewirtschaftung erforderlichen Fahrwege werden als wasserdurchlässige Fläche (Schotterrasen) mit einer Breite von ca. 4 m neu angelegt. Hierbei handelt es sich um private aber auch öffentliche Flächen.

Der Pflanzbestand des Ausbaches ist von Seiten der Stadt Pocking digitalisiert und in das vorhandene Baumkataster aufgenommen worden. Die Übersicht mit den entsprechenden Daten sowie der Bewertung ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich. Die schützenswerten Bäume bleiben als Bestand der Pflanzung am Ausbach erhalten.

Die Bäume Nrn. 1752 – 1754 sind aus dem Nadelholzbestand auszugsweise dargestellt. Bei diesem Bewuchs handelt es sich ausschließlich um einen privaten Bestand der größtenteils nicht erhaltenswert ist.