

Bebauungsplan An der Schule

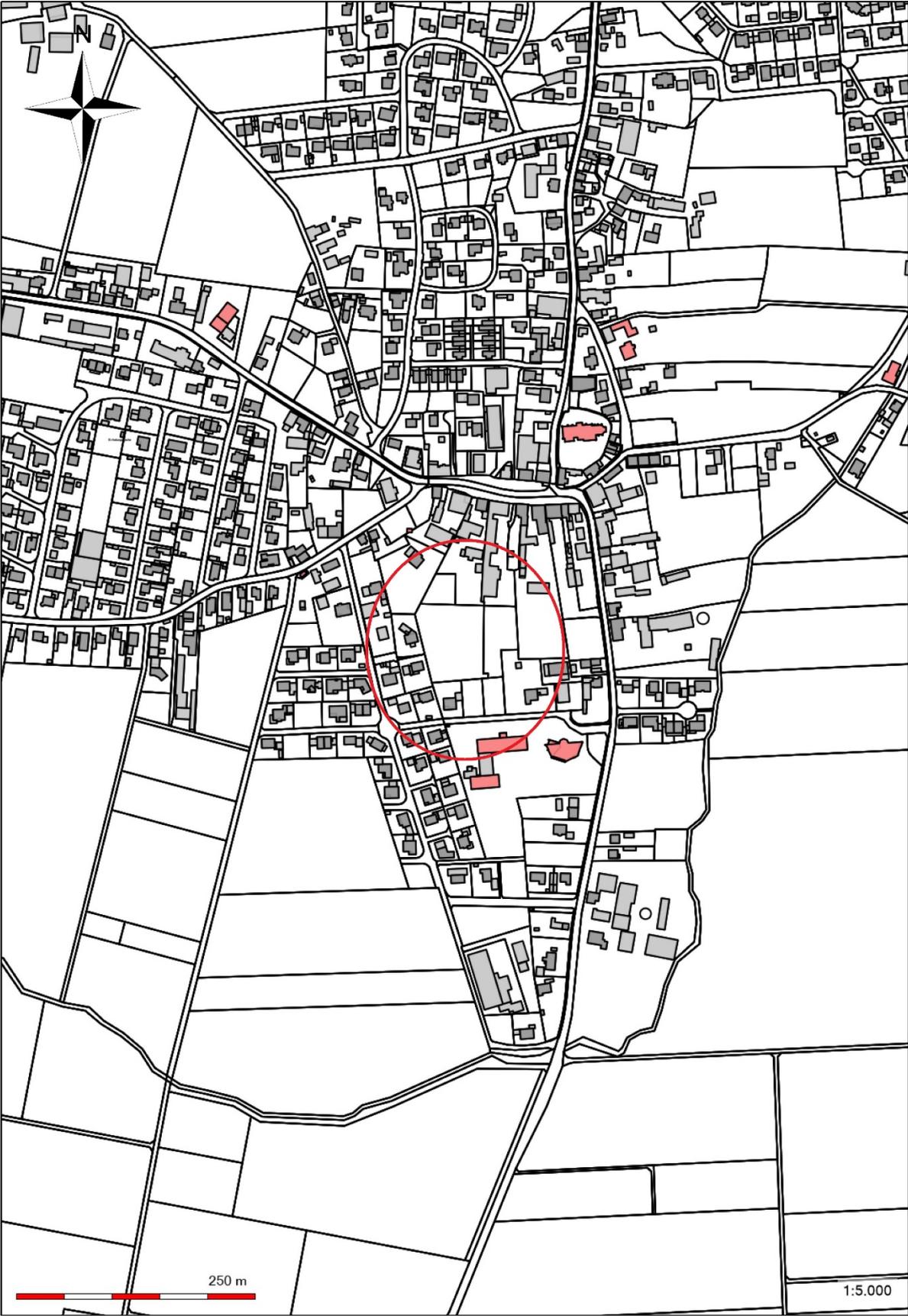
Stadt Pocking Landkreis Passau



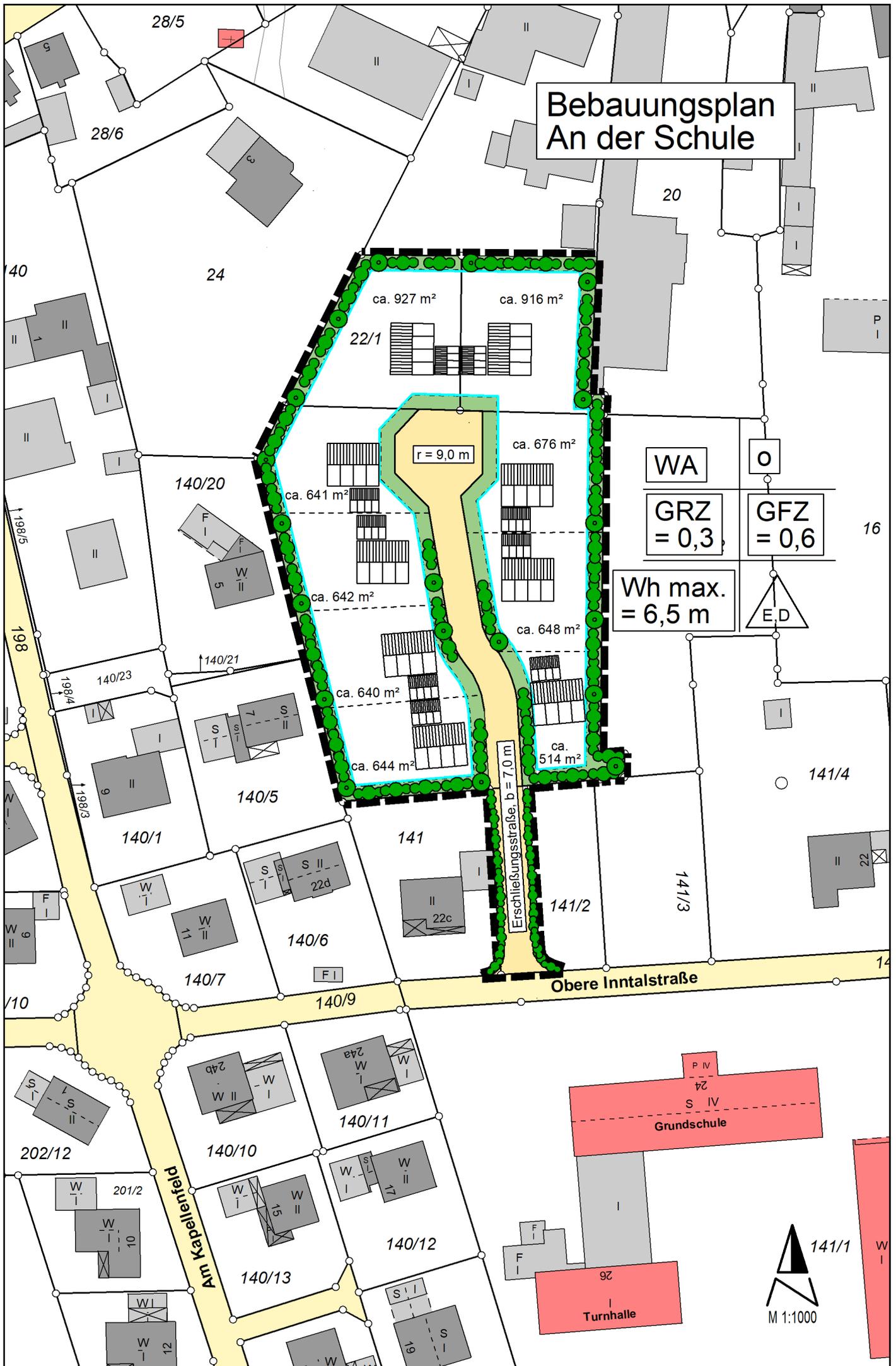
Inhalt:

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

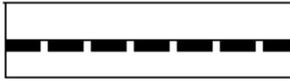
Übersichtsplan
M = 1 : 5000



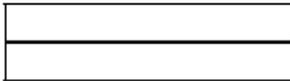
Bebauungsplan An der Schule



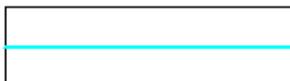
Festgesetzte Planzeichen



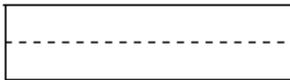
Geltungsbereich



Grundstücksgrenze



Baugrenze



vorgeschl. Grundstücksgrenze



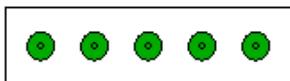
Haupt u. Nebengebäude Bestand



öffentliche Verkehrsfläche



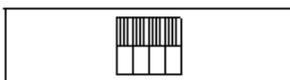
Gärtnerisch anzulegende Grünfläche



Bäume geplant



Sträucher geplant



vorgeschlagenes Gebäude



Nordpfeil

Erläuterung Nutzungsschablone

WA	o
GRZ 0,3	GFZ 0,6
Wh max. 6,5 m	

WA	allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO
o	offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
GRZ 0,3	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 1 BauNVO
GFZ 0,6	zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 2 BauNVO
Wh max. 6,5 m	maximale Wandhöhe = 6,50 m
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „An der Schule“

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

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6

Wohnungen	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße <ul style="list-style-type: none">- bei Einzelhäuser 2 Wohnungen- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
Wandhöhe	max. 6,50 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 der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 8,50 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.
Firsthöhe	max. 10,50 m ab bestehender bzw. geplanter Straßenoberkante bis OK First (Dachhaut).

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 Oberkante Straße aufgefüllt werden.
Dächer	Grasdach bis max. Dachneigung 3° Blech bis max. Dachneigung 12° Ziegel naturrot/grau

Solar bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren (sog. Sonnenhäuser) Dachneigung ausnahmsweise bis max. 60°

Dachform Satteldach, Walmdach - Dachneigung 20° - 35°
Pulldach - Dachneigung 5° - 12°
bei Satteldach auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die Dachneigung mind. 33° beträgt

- Dachaufbauten** zulässig ab einer Dachneigung von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,50 m², Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,00 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,90 m
- Firstrichtung** ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- Keller** Bei der Errichtung von Kellern sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
- 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 0,80 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,50 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
- Abstandsflächen** Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.
- 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 hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 7 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 5,00 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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,50 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,50 m und 1,00 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,00 m ist unzulässig.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der gesetzlich festgelegte Mindestabstand nach Art. 48 AGBGB, einzuhalten.

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 m² (je Versickerungsanlage), sind die Anforderungen der Tabelle 1 TRENGW zu beachten.

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
- Private Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 3 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).

Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 4).

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. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Wendeplatte an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist.

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.

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.

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, Jelängerjelier, 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. 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.

Begründung

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 14.04.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „An der Schule“ beschlossen. Mit der Bauleitplanung werden die noch freien Flächen in der Nähe des Marktplatzes von Hartkirchen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, sind diese Flächen als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Landschafts- und Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

Das Baugebiet grenzt an den Marktplatz in Hartkirchen an. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 313,60 m über NN.

Planbereich

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden begrenzt eine Teilfläche der Flur-Nr. 22 den Planungsbereich. Östlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung an der Oberen Inntalstraße. Südlich begrenzt die Obere Inntalstraße das Baugebiet. Im Westen befindet sich die Wohnbebauung Am Kapellenfeld.

Mit der Planung kommt die Stadt Pocking dem immer wieder geforderten Ziel der Landes- und Regionalplanung nach. Danach wird eine weitere Baulücke nahe dem Zentrum des Marktes Hartkirchen geschlossen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3
- Dachformen
Hinsichtlich der Zulässigkeit von verschiedenen Dächern soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.
- Verkehr
Ein überörtlicher Verkehr ist im Planbereich nicht gegeben. Der örtliche Verkehr wird durch die vorhandene Obere Inntalstraße geregelt.

- Versorgung
Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.
Ebenso die Löschwasserversorgung.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.
Die Gasversorgung durch die Energienetze Bayern.
Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Entsorgung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.
Die Abfallbeseitigung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft sichergestellt.
- Grünflächen
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen sind diese in einem separaten Textteil geregelt.
- Wasserwirtschaft
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Die Grundstücke liegen auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert.
- Schutzgebiete
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes werden bei Bedarf untersucht.
- Landwirtschaft
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

Im Planbereich sind die Grundstücke den Eigentumsverhältnissen angepasst, so dass eine sinnvolle Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke möglich ist.

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für die Bepflanzung und Begrünung festgelegt. Die konkrete Planung der Freiflächen erfolgt mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen. Diesen Unterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Für die Grundstücke im Planbereich gelten für das Planverfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Planbereich umfasst ca. 7.500 m², so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BauGB vorliegen.

Umweltbericht

Für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Dies gilt auch für wesentliche Gründe sowie für die Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird auf diese Bestimmung hingewiesen.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

für den Bebauungsplan „An der Schule“

Der Stadtrat Pocking hat am 14.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Schule“, gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Begründung waren erhebliche Umweltauswirkungen nicht ersichtlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.06.2021 bis 23.07.2021.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.06.2021 bis 23.07.2021. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Pocking hat mit Beschluss vom 28.07.2021 den Bebauungsplan „An der Schule“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 13.09.2021 von der Stadt Pocking ausgefertigt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.09.2021, gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 15.09.2021
Stadt Pocking




K r a h
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

des Bebauungsplanes „An der Schule“

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 28.07.2021

den Bebauungsplan „An der Schule“

als Satzung beschlossen.

(Rechtsgrundlage ist § 10 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Zi. Nr. 21, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan/die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch

Anschlag an der Amtstafel

am 15.09.2021

abgenommen am 01.10.2021

Pocking, den 01.10.2021

Unterschrift



Pocking, den 15.09.2021

Stadt Pocking

Krahl
1. Bürgermeister