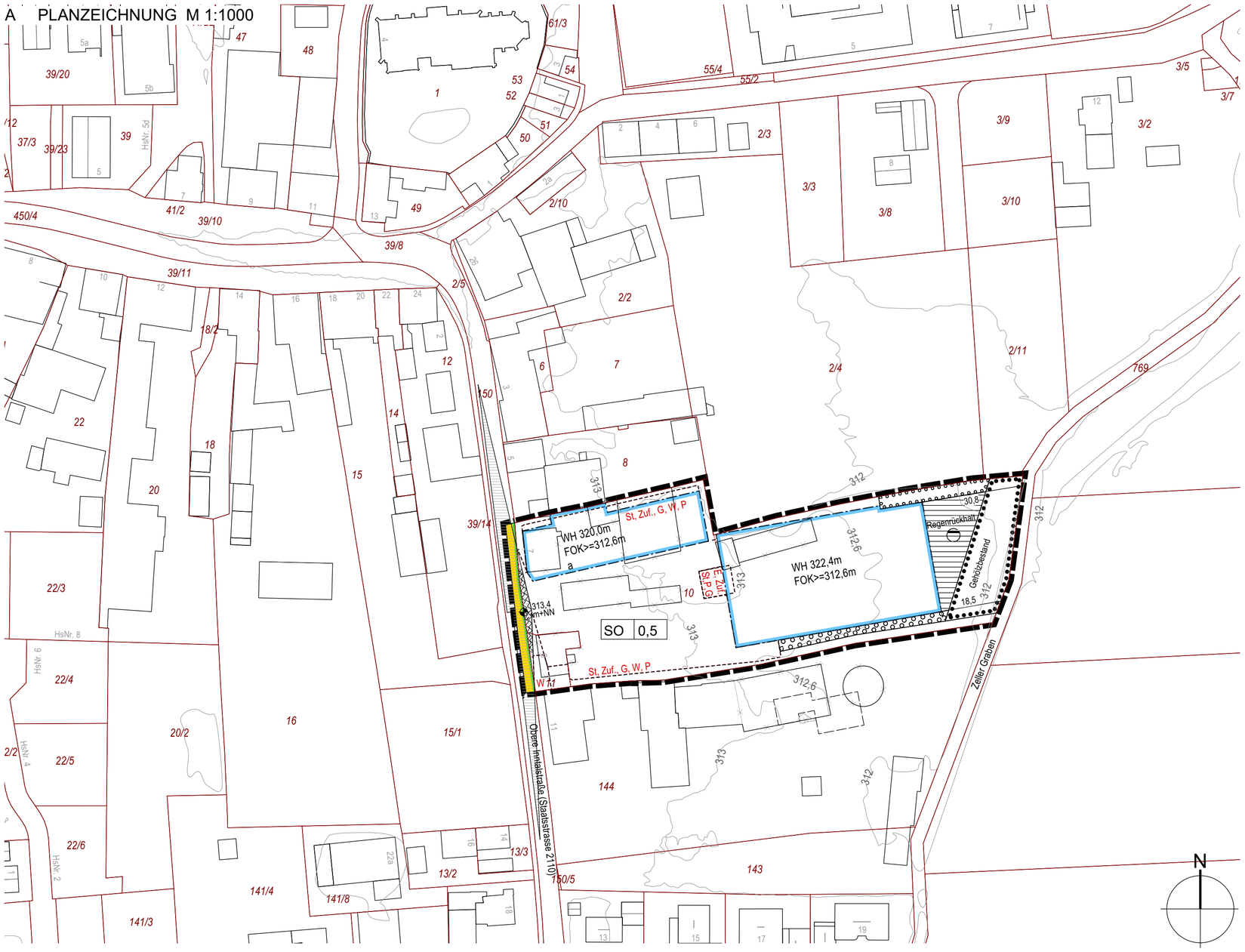
A PLANZEICHNUNG M 1:1000



B Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung und Nr. des Baugebiets
2 Grundflächenzahl GRZ

1 Flächennutzung, Bauweise, Sonstiges

- SO — 1.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- 1.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 1.3 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 1.4 Straßenbegrenzungslinie
- P — 1.5 Parkplätze
- 1.6 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Angaben zu Wandhöhe und Bauweise

2 Naturschutz und Landespflege

- 2.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetation
- 2.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung

3. Sonstige Planzeichen

- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- z.B. St — 3.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen: St=Stellplätze, Zuf= Zufahrten G= Garagen, P = Photovoltaik, W=Werbeanlage (Pylon), E=Einkaufswagenboxen
- 3.3 Umgrenzung der von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhaltenden Schutzflächen (hier: Sichtfläche)
- 3.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 10 — 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 312 — 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
- 3 Gebäudebestand
- z.B 4,5 — 4 Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Hinweis; es gelten die gezeichneten Maße!
- 5 Gebäude / -teile abzubrechen
- 6 Genehmigte Gebäudeplanung
- 7 Sichtdreieck
- z.B. 313,4m+NN — 8 Höhenbezugspunkt mit Angabe der NN-Höhe

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 20% typischen Randsortimenten sowie jeweils einem Café, Gastronomiebetrieb, Bäckerei- und Metzgereibetrieb. Zusammengenommen darf die Verkaufsfläche 1.250 m² nicht übersteigen. Zusätzlich sind insgesamt bis zu 50 m² Außenverkaufsflächen zulässig. Darüber hinaus sind zulässig Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche im Sondergebiet (i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO): Grundflächenzahl GRZ 0,5. Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Zulässige Wandhöhe als Obergrenze gemäß Planeinschrieb in m über NN bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Untergeordnete technische Anlagen dürfen die zulässige Höhe um maximal 1,5 m überschreiten. Die Höhenlage der Fussbodenoberkante FOK muss mindestens 312,6 m NN betragen.

3 Bauweise

3.1 Bei Planeinschrieb a innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist dort abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen dabei ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4 Bauliche Gestaltung / Gelände

4.1 Als Dachform, / -neigungen sind zulässig:

4.1.1 Symmetrisches Satteldach 3-15° mit First parallel zur Längsrichtung, Pultdach 3-12°, Flachdach 0-3°.

4.1.2 Als Dachdeckung zulässig sind nicht reflektierende Materialien, beschichtete Metalle, sowie begrünte Dächer. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

4.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über fertigem Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Als Material sind Drahtgitter- oder Stabgitterzäune zulässig.

4.3 Werbeanlagen: dürfen eine Größe von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten und sind nicht über Gebäudetraufe zulässig. Blink- oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. In der Fläche nach Planzeichen B.3.2 mit Planeintrag W ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

4.4 Kfz-Stellplätze: sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach B.1.6 und B.3.2 mit Planeinschrieb St zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialen auszuführen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Je 20 m² Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten. Die Errichtung einer aufgeständerten PV-Anlage ist abweichend von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Pocking gemäß Art. 63 Abs.1 BayBO zulässig.

5 Bepflanzungen / Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Allgemeine Vorgaben zu Bepflanzungen: Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität bei festgesetzten Strauchpflanzungen: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; bei Hochstämmen 16-18cm Stammunfang. Bäume als Hochstamm sind in mindestens 10m² offenen, nicht befestigten Boden und mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche zu pflanzen.

5.2 Strauchpflanzungen: In den gemäß Planzeichen B.2.2 gekennzeichneten Bereichen sind 1 Stück standortheimische Sträucher je 6 m² umgrenzter Fläche in einem Pflanzabstand von circa 1,5 m gruppenweise anzupflanzen. Es gelten die Artvorgaben der Tab. 1 (Begründung)

5.3 Baumpflanzungen: Je angefangene 10 Stück Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Vorgaben der Tab. 2 (Begründung) als Hochstamm in deren unmittelbarem räumlichen Umfeld zu pflanzen.

5.4 In Flächen nach Planzeichen B.2.1 sind der Gehölzbestand und dessen Standort zu erhalten.

6 Immissionsschutz

6.1 Die Fahrgassen von Stellplatzanlagen sind mit einer Asphalt-Deckschicht herzustellen.

6.2 Eine Anlieferung sowie außerhalb des Gebäudes liegende, schallrelevante technische Anlagen sind innerhalb der östlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfäche nur auf der Nordseite eines dort zu errichtenden Gebäudes zulässig.

6.3 Eine Einkaufswagen-Sammelbox ist nur innerhalb der dafür nach Planzeichen B.3.2 mit Planeinschrieb "E" abgegrenzten Fläche zulässig.

6.4 Außenbeleuchtung: Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt und ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen im erforderlichen Maß beleuchten und die Beleuchtungen nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen.

E HINWEISE

1 **Freiflächengestaltungsplan**: Zur Beurteilung von Vorhaben nach diesem Plan sind regelmäßig u.a. folgende Angaben als Bestandteile des Baugesuchs notwendig: Zu- / Abfahrten und Stellplätze, Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen, anderweitig nicht dargestellte versiegelte und überbaute Flächen, Geländeschnitt des vorhandenen und des künftigen Geländes.

2 **Artenschutz:** Bei Abbruch von bestehenden Gebäuden sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG zwingend zu vermeiden. Dazu sind rechtzeitig vorher eine Bewertung durch einen Sachverständigen vorzunehmen und erforderlichenfalls, auch vorgezogene, Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen. Der wertgebende Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereiches muss erhalten werden. Im Zuge der Bauarbeiten sind geeignete Maßnahmen der RAS-LP4 oder der DIN18920 zum Schutz der unter- und oberirdischen Pflanzenteile vorzusehen.

3 Hinsichtlich des Gebotes der **Barrierefreiheit** gilt es die Vorschriften der DIN-18040 zu beachten.

4 Eine für **Gewässerbenutzungen** nach § 9 WHG eventuell erforderliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG ist vom Träger der Entwässerungseinrichtung beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen.

5 Im Zuge von **Geländemodellierungen** sind die §§ 6-8 BodSchG zu beachten.

6 Bei Planungsänderung und Ausweisung weiterer Vorhaben auf dem Grundstück ist ein **schalltechnischer Nachweis** im Rahmen der Baugenehmigung zu erstellen. Der max. Schallleistungspegel L_W der **Anlagentechnik** darf 80 dB(A) nicht übersteigen. Ist eine Anlagentechnik an einer anderen Fassadenseite geplant, so ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

7 **Einmündungen** und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:
Die Zufahrt zum Grundstück ist übersichtlich auszubauen, senkrecht in die Staatsstraße einzuführen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu befestigen. Sie ist auf mindestens 5 m Länge mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 2% anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.
Die Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Zufahrt ist so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht der gegenüberliegende Gehweg benutzt werden muss. Ein Einfahrtstor, Schranke und dgl. ist zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt zu errichten.

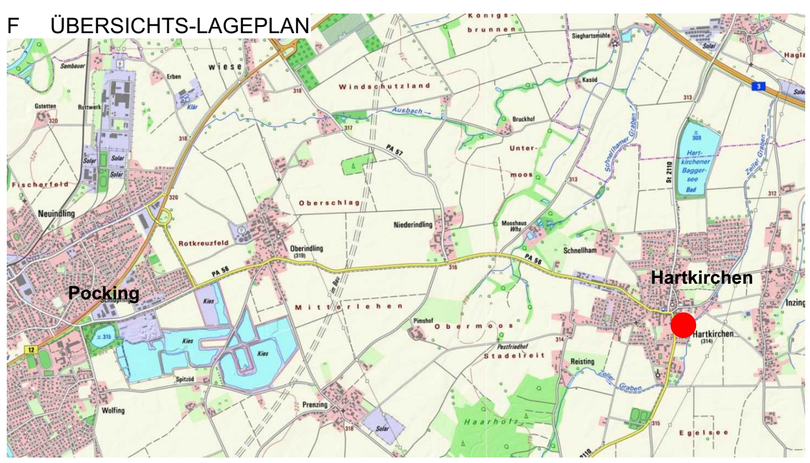
8 Blendung durch neue **Photovoltaikanlagen**:
Im Falle der Errichtung einer zulässigen Photovoltaikanlage ist diese hinsichtlich ihrer Blendwirkung im Sinne des Art. 24 BayStrWG zu beurteilen.

9 Hinsichtlich der **Grenzabstände von Anpflanzungen,** welche unmittelbar an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, ist Art. 48 AGBGB zu beachten.

10 Bezüglich der bestehenden und neu zu errichtenden *Versorgungseinrichtungen* der Bayernwerk Netz GmbH gilt es das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen zu beachten.

11 **Brandschutz**: Die Beurteilung, welche Hydranten für das Objekt brandschutztechnisch verwendbar sind, obliegt dem Brandschutzgutachter oder der örtlichen Feuerwehr.

F ÜBERSICHTS-LAGEPLAN



G PRÄAMBEL

Die Stadt Pocking im Landkreis Passau erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) , der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan als **Satzung**.

H VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Stadtrat hat in der Sitzungen vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2 Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3 Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

5 Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

6 Die Stadt Pocking Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Pocking, den .....

.....
Franz Krah (Erster Bürgermeister)

7 Ausgefertigt
Pocking, den .....

.....
Franz Krah (Erster Bürgermeister)

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Pocking, den .....

.....
Franz Krah (Erster Bürgermeister)

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
D	06.03.2025	2. Entwurf	ks-sp
C	13.12.2024	Entwurf ergänzt gem. Schallgutachten	sp
B	21.11.2024	Entwurf	ks-sp
A	06.11.2024	Vorentwurf	ks-sp

PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand: Juni 2024
Höhenlinien: erstellt G+2S aus Höhendaten Landesvermessungsamt

Passau, den .....

.....
Spörl (Planverfasser)

Stadt Pocking

Bebauungsplan "SO Nahversorgung Hartkirchen"

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	3457	DATEINAME	3457.vwx
MASSSTAB	1:1000	PLAN-NR:	3457.bp