



A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|---|--|------------------|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans |
| Art und Maß der baulichen Nutzung | | MK | Max. Wandhöhe in Bezug zur nächstliegenden OK Gehsteig / Verkehrsfläche |
| MK | Kerngebiet (§ 7 BauNVO) | GR | Grundfläche max. in m² |
| Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern | | GF | Geschoßfläche max. in m² |
| II-IV | z.B. 2 Vollgeschosse als Unter- und 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze | | |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | | Baugrenze | |
| | Baulinie | | Baugrenze |
| Verkehrsräume | | FW | öffentlicher Fußweg |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche | | Private Grünfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie | | |
| | Private Verkehrsfläche | | |
| | Zu- / Ausfahrt Stellplätze / Tiefgarage | | |
| Grünflächen | | | |
| | Öffentliche Grünfläche | | |
| Zweckbestimmung: | | | |
| | Wegebegleitgrün | | |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | | |
| | zu pflanzender Baum | | zu erhaltender Baum |
| Sonstige Planzeichen | | | |
| Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | | Tiefgarage |
| St | Stellplätze | | |
| FSt | Fahrradstellplätze | | |

Sonstige Festsetzungen

- | | |
|--------------------------------------|--|
| SD | Satteldach |
| PD | Pultdach |
| FD | Flachdach |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Neue Abgrenzung Grundstücke) |
| | Fahrrecht |
| | |
| B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN | |
| | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 35/2 | Flurstücksnummer, hier z.B. 35/2 |
| | Gebäude im Umfeld |
| | Bestehendes Gebäude |
| | Bestehender Baum Außerhalb Geltungsbereich |

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Planungsbereich keine nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 möglichen Tankstellen und nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 möglichen Vergnügungststätten zugelassen. Nach § 7 mögliche Wohnnutzung ist in allen Geschossen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) der baulichen Anlagen. Eine vorgehängte Balkonstruktur mit einer max. Tiefe von 1,50 m ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte GR und GF darf durch Fassadenbegrenzung überschritten werden.
- Bauweise
Für das Baugebiet wird eine „geschlossene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 3 festgesetzt. Auf Parzelle 2 ist auf 25 bis 35% der Länge der Baulinie ein Gebäuderücksprung von min. 2,5 m zu beachten.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Flachdächer müssen hinter einer umlaufenden Attika liegen. Flachdächer sind zu begrünen. Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Je Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als zusammenhängende Flächen sind auf den Dächern zulässig. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Es sind seitliche Abstände von 1,0 m zu den Gebäudekanten einzuhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind. Kühl- und Lüftungsanlagen auf (flach-)Dächern sind zulässig. Fassadenbekleidungen sind aus Holz, farbigen Holzwerkstoff- und Faserzementplatten sowie Putz-, und Sichtbetonoberflächen zulässig.

- Nebengebäude
Nebengebäude (z.B. Bus-, Müll- und Fahrradhaus und für Gartengeräte) sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine maximale Wandhöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- Abfallbeseitigung
Behälter für Abfall und Reststoffe sind in die Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.
- Verkehrsräume
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie in der Tiefgarage zulässig.

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Öffentliche und private Freiflächen
Erschließungsflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind als Asphaltflächen, Pflasterflächen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszubilden. Öffentliche und private Stellplätze sind als Rasenengpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu befestigen. In der Tiefgarage sind Beläge aus Asphalt, Beton, Platten und Pflaster zulässig. Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen; die Flächenversiegelung ist zu minimieren. Grünflächen sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.
- Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu pflanzende Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen ausfallen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten nach Ausfall durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen. Die Kosten für das eventuelle erforderliche Verpflanzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

E: HINWEISE DURCH TEXT

- Baugrund
Es wird empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versicherungsverhältnisse ein Bodengutachten zu erstellen.
- Ver- und Entsorgungsanlagen
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegungen von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland; Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom; Vorlaufzeit mind. 4 Monate). Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sind Kabelschutzanweisungen der Leistungsträger unbedingt zu beachten. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.
- Altlasten
Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und das Landratsamt Passau - Umweltschutz sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggenedorf einzuschalten. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundenunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 (1) und (2) DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Artenschutz
Zur Minimierung der Fernwirkung von Beleuchtungsanlagen und zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu beachten.

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden, soweit möglich, für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in

Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksart zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, ammoirte und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

- Gehölzverwendung
Für Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Rankgehölzen sind Arten gem. der Begründung beiliegender Pflanzliste geeignet. Der Standort, der gemäß Einscrib im Bebauungsplan auf privatem und öffentlichem Grund festgesetzten Bäume darf von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.
- Baum- und Strauchfällungen
Fällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen (1. Oktober – 28. Februar) vorzunehmen. Gem. BNatSchG § 39 ist vom 01. März bis 30. September nur die Durchführung von Pflege- und Formschnitten, nicht jedoch ein auf-den-Stock-setzen, erlaubt.
- Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in der Unterhaltspflicht der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichem Grund liegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z.B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderliche Verpflanzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Bau- und Grundstücksausschuss am 04.12.2023 gefasst.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am _____ gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayVO am _____ die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

- Hinweise zum Monitoring
Die getroffenen Festsetzungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Baufertigstellung zu überprüfen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist hinsichtlich der effektiven langfristigen Umsetzbarkeit der grünordnerischen Festsetzungen zu überprüfen. So ist im Rahmen des Monitorings zu überwachen, ob die Pflanzung der Gehölze und Bäume entsprechend der planerischen Vorgaben den gewünschten Strukturcharakter im Hinblick auf Flora und Fauna entwickelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Bau- und Grundstücksausschuss am 04.12.2023 gefasst.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am _____ gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayVO am _____ die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan "Indlinger Straße II" mit integrierter Grünordnung

Stadt Pocking
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 500

PRÄAMBEL

Die Stadt Pocking erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 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) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, das Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan "Indlinger Straße II".

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Planzeichnung M 1:500 vom 06.12.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Das Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan "Indlinger Straße II" besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 06.12.2024 mit Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 06.12.2024

§ 3 Inkrafttreten

Das Deckblatt tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Für die Aufstellung des Entwurfs

Pocking, den _____ Franz Krah, Erster Bürgermeister

Entwurf vom 06.12.2024
in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom _____

Entwurfsverfasser : **l a b landschaftsarchitektur brenner PartG mbB**
Am Buchenhain 10, 84036 Landshut
T 0871 976978 0, F 0871 976978 20
info@buero-brenner.de