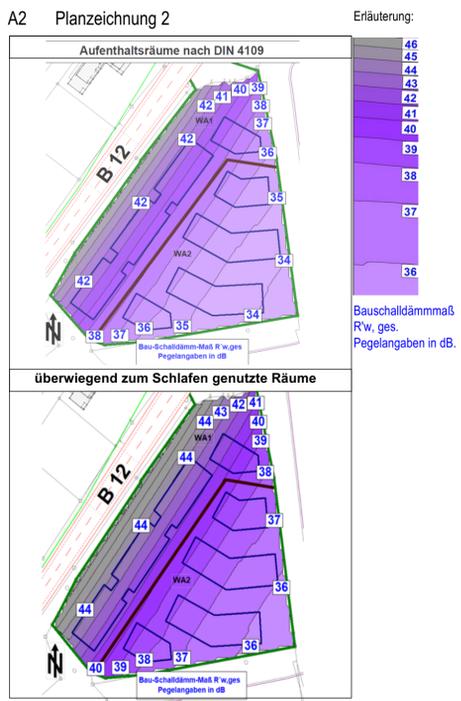




- ### B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Nutzungsschablone**
- 1 Art der baulichen Nutzung und Nummer des Teilgebietes
 - 2 Wandhöhe als oberer Abschluss der traufseitigen Außenwand in Meter über NN
- 1 Flächennutzung, Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Angabe darin zulässiger Grundfläche und Geschossfläche
 - 1.3.1 Zulässige Grundfläche (im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO) in Quadratmeter
 - 1.3.2 Zulässige Geschossfläche in Quadratmeter
 - 1.4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - 1.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Radweg
 - 1.4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fussweg
 - 1.4.4 Verkehrsgrün
 - 1.4.5 Straßenbegrenzungslinie
- 2 Flächen und Massnahmen Naturschutz und Landschaftspflege**
- 2.1 Bäume zu pflanzen
- 3 Sonstige Planzeichen**
- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
 - 3.2 Maßzahl in Meter
 - 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen, ggf. mit Festlegung einer Höhenlage als Unter- und Obergrenze über Geländeoberkante
 - 3.4.1 Gemeinschafts-Stellplätze
 - 3.4.1 Gemeinschafts-Tiefgarage
 - 3.4.1 Gemeinschafts-Spielplatz
 - 3.5 Umgrenzung von Flächen, die von bestimmten baulichen Anlagen freizuhalten sind

- ### C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
 - 2 Höhenschichtlinie bestehendes Gelände mit Angabe in Meter ü. NN zu entferntem Gebäude
 - 3 Uferlinie
 - 4 bestehende Bäume
 - 6 bestehende Gehölze
 - 7 Fahrbahnkanten
 - 8 Sichtflächen
 - 9 Fuß- / Radwege öffentlich

- ### D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Läden sind nur im Teilbaugbiet WA1 zulässig.
 - 2 **Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**
 - 2.1 **Grundfläche** gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO: gemäß Planeintrag in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.
 - 2.2 **Geschossfläche** gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO: gemäß Planeintrag in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche. Sie darf im obersten Geschoss höchstens zwei Drittel der Geschossfläche des direkt darunter liegenden Geschosses betragen.
 - 2.3 Bei Hinzurechnen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einem Wert von 75 von Hundert der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Darüber hinaus dürfen Wege unter den Voraussetzungen der Festsetzung D.5.4 bis zu einem Flächenmaß von 2000 m² errichtet werden.
 - 2.4 **Wandhöhen, Geschosszahl:** Im Teilbaugbiet WA1 sind 4 Vollgeschosse, in WA2 drei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus und über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe hinaus ist jeweils ein zusätzliches Geschöf bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig, soweit dessen Außenwände gegenüber denen des direkt darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückweichen. Das zwingende Zurückweichen nach Satz 2 gilt nicht für Treppenhäuser und Aufzüge.
 - 2.5 **Abstandsflächen** sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
 - 3 **Nebenanlagen, Stellplätze:**
 - 3.1 **Stützmauern** bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände und andere bauliche Nebenanlagen sind auch in Flächen nach B.3.4 zulässig, nicht jedoch innerhalb einer Entfernung von 20 m von der nächstgelegenen Fahrbahnkante der Bundesstraße 12.
 - 3.2 **Wege** sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
 - 3.3 **Einfridungen und Lärmschutzeinrichtungen** sind bis zu einer Entfernung von 13 m von der nächstgelegenen Fahrbahnkante der Bundesstraße 12 nicht zulässig.
 - 3.4 Flächen nach Planzeichen B.3.5 sind von Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Gelände freizuhalten.
 - 3.5 Die Zahl der für jedes Vorhaben herzustellenen Garageneinzelstellplätze und Stellplätze richtet sich nach § 2 der 3. Änderungsatzung zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Pocking vom 02.05.2022. Bei Durchführung und Sicherstellung von Maßnahmen gemäß eines mit der Stadt Pocking abgestimmten Mobilitätskonzeptes reduziert sich diese Zahl um 25 von Hundert.
 - 4 **Umweltschutz**
 - 4.1 **Bauschalldämmmaß freie Schallausbreitung ohne Baureihenfolge**
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen abhängig vom Abstand zur Bundesstraße B12 im Westen mindestens ein bewertetes gesamtes Bauschalldämmmaß R_{w,ges} gemäß Planzeichnung A2 erreichen; überwiegend zum Schlafen genutzte Räume ein jeweils um 2 dB höheres. Dabei ist R_{w,ges} = L_w - K_{raumart} Gleichung (6) der DIN-Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“. L_w ist der maßgebliche Außenlärmpegel K_{raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.
 - 4.2 **Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen**
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln von L_{w,tag} ≤ 59 dB(A) / L_{w,nacht} ≤ 49 dB(A) zu situieren. L_{w,tag} und L_{w,nacht} gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:
a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden; oder
c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von L_{w,tag} = 30 dB(A) eingehalten werden.
Die Alternative c. ist nicht zulässig an Fassaden mit Beurteilungspegel L_{w,tag} > 70 dB(A) oder L_{w,nacht} > 60 dB(A). L_{w,nacht} gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder gleichwertig dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.
 - 4.3 **Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche**
Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln von L_{w,tag} ≤ 59 dB(A) nur dann zulässig, wenn der Wohnraum über einen weiteren Außenwohnbereich ohne Kennzeichnung verfügt, oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) nachweislich so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 59dB(A) eingehalten wird.
 - 4.4 **Zisterne:** Für jedes Vorhaben ist eine Zisterne als kombiniertes Regenrückhalte- und Regenwassernutzungssystem mit je 2 Liter Regenrückhaltevolumen und 2 Liter Regenwasserspeicherung pro m² versiegelter Dachfläche errichtet werden. Das Regenrückhaltevolumen kann auf die Größe weiterer Rückhalteeinrichtungen angerechnet werden.



- ### 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 **Dachgestaltung:** zulässig sind Flachdach, Pult- oder Walmdach (max. Neigung 10°) sowie symmetrisches Satteldach (max. Neigung 20°). Unbeschichtete Dachoberflächen aus Kupfer, Zink, Blei oder Titanzink sind nicht zulässig. Die Firstochse ist nur parallel zu längeren Gebäudeseiten zulässig. Dachflächen sind zu mindestens zur Hälfte extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen oder mit beidem. In WA 1 ist die Dachgestaltung einheitlich zu wählen. Solaranlagen sind in derselbigen Neigung wie das Dach anzubringen, „aufgeständerte“ PV-Anlagen sind nur auf Dächern mit weniger als 6° Neigung zulässig, sofern sie um mind. 1,5 m von der Dachkante nach innen gerückt sind und nicht mehr als 0,9 m Höhe über Dach aufweisen.
 - 5.2 **Einheitliche Gestaltung:** Innerhalb WA 1 einerseits und WA 2 andererseits sind die Wandhöhen, Fassaden und Dächer jeweils einheitlich zu gestalten; dazu sind insbesondere Dächer und Fassaden in gleichen Materialien und Fensterformaten auszuführen.
 - 5.3 **Tiefgaragen** sind außerhalb von Gebäuden und Verkehrsflächen mit mindestens 6 m Boden zu überdecken.
 - 5.4 **Stellplätze und Fußwege** sind außerhalb von Unterbauten wasserdurchlässig zu gestalten. Stellplatzanlagen sind durch bodenständige Bepflanzung so zu gliedern, dass höchstens 5 Stellplätze aneinander grenzen.
 - 5.5 **Freiflächen** auf dem Baugrundstück, die nicht der Erschließung oder der Errichtung von Nebenanlagen dienen, sind als Vegetationsflächen anzulegen; großflächige Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

- 6 **Bepflanzungen**
 - 6.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen entlang der B12 H 3xv 18-20 ; bei Bäumen innerhalb des Wohngebietes H 3xv 16-18; Pflanzung in mindestens 12 m offenen Wurzelraum und mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen.
 - 6.2 Entlang der nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind Laubbäume erster Wuchsgrößenklasse aus höchstens zwei geeigneten Arten gemäß Lage nach Planzeichen B.2.1 und mindestens 10,0 m Abstand zur Fahrbahnkante der Bundesstraße 12 zu pflanzen. Die darüber hinaus festgesetzten sind in erster bis zweiter Wuchsgrößenklasse zu pflanzen. Je angefangene 5 Stück oberirdischer Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum mindestens zweiter Wuchsgrößenklasse im direkten räumlichen Umfeld zu pflanzen; Pflanzungen nach 6.2 können darauf angerechnet werden.
- 7 **Hinweise durch Text**
 1. **Bodenkennlinie:** Eventuell zu Tage tretende Bodenkennlinie unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Erdarbeiten ist im Zuge der Baumaßnahme auf der Basis einer archäologischen Voruntersuchung erforderlich.
 2. **Entwässerung:** Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Auch eine Nutzung beispielsweise durch Zwischenspeicherung zur Gartenbewässerung ist vorgesehen. Bei Neuanbauten wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Unter den Voraussetzungen einer vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme abzuschließen Altlastenuntersuchung sowie von mindestens 1,0 m Höhenabstand einer Versickerungslage zum höchsten Grundwasserstand ist eine Versickerung von gesammeltem Regenwasser möglich; soweit dabei maximal 1000 m² Einzugsfläche je Einzelstelle nicht überschritten werden, ist keine wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Bauantragsverfahren dafür erforderlich.
 3. **Energiekonzept:** Aufgrund des oberflächennahen Grundwasserspiegels in Seewasserspiegellhöhe bietet sich zur umweltschonenden Energieversorgung eine oberflächennahe Geothermie (Grundwasserwärmepumpe) in Kombination mit dachständigen Photovoltaikanlagen mit Zwischenspeicherung des Stromes an.
 4. **Mobilität:** Ein Mobilitätskonzept (öffentlicher Verkehr, motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr) soll im Rahmen der Bauplanungen erstellt werden.
 5. **Freiflächengestaltungsplan:** Es ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Unterlages zum Bauantragsverfahren vorzulegen.
 6. **Außenbeleuchtung:** Es sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED mit max. 2700 Kelvin und geringem Blaulichtanteil zu verwenden; die Beleuchtung hat zielgerichtet und sparsam unter Vermeidung von Streulicht zu erfolgen.
 7. **Glasfassaden:** Großflächige Glasfassaden sind durch geeignete Maßnahmen und Materialien für Vögel zu entschärfen.
 8. **Städtebaulicher Vertrag:** Begleitend zum Bebauungsplan sind Regelungen durch einen städtebaulichen Vertrag zu treffen.
 9. **Schallschutz:**
Folgendes ist im Bebauungsplan festzuhalten, bzw. im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen:
a) Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Pocking eingesehen werden.
b) Der Bauherr ist bei Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oder bei Nutzungsänderung bestehender Gebäude verpflichtet, unaufgefordert einen Nachweis der Einhaltung der Auflagen nach textlichen Festsetzungen Punkt 4.1 bis 4.3 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
c) Ausnahmeweise kann von den textlichen Festsetzungen Punkt 4.1 abgewichen werden, wenn schallschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.
d) Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ für die Auslegung Schallschirmung der Außenbauteile resultieren aus dem Verkehrslärm (Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der 18.BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet.
e) Die zu erwartende Immissionsbelastung und das erforderliche Bauschalldämm-Maß für das jeweils lauteste Geschoss (Mindestschallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2018-01) unter Berücksichtigung der Straßenverkehrs Prognose 2035 und des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet sind informativ für den Endausbauzustand der schalltechnischen Untersuchung CHC-Pr.Nr. 2320-23 SU V01 Anlage 5 zu entnehmen.
f) Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 60dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.
 10. **PV-Anlagen:** Mögliche Blendungswirkungen sind im Zuge eines Bauantragsverfahrens zu beurteilen.

- ### F PRÄAMBEL
- Die Stadt Pocking erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als
- ### SATZUNG
- ### G VERFAHRENSVERMERKE
- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Pocking, den
.....
Franz Krahl (1. Bürgermeister)
 - 7 Ausgefertigt
Pocking, den
.....
Franz Krahl (1. 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 Krahl (1. Bürgermeister)

