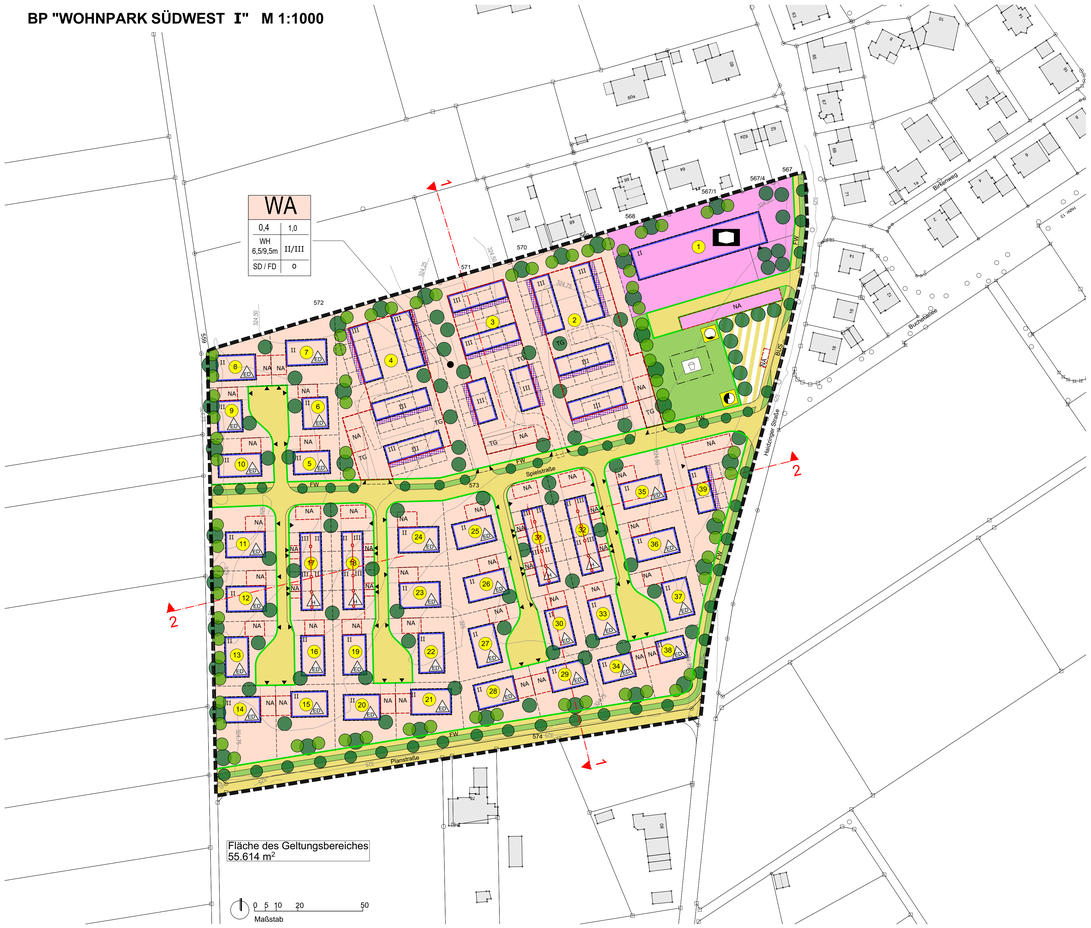
BP "WOHNPARK SÜDWEST I" M 1:1000



A) (gem. Anlage zur PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. **0,4** — GRZ (Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO)

2.2. **1,0** — GFZ (Geschossflächenzahl gem. §20 BauNVO)

2.3. **III** — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 **o** — offene Bauweise

3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 H — nur Hausgruppen zulässig

3.4 Baugrenze (gemäß § 23 (3) BauNVO)

3.5 Flächen für Balkone bis zur einer Tiefe von 2,00 m.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten

5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz

5.3 FW öffentlicher Fußweg

5.4 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

5.5 Ein- bzw. Ausfahrten

5.6 Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

6.2 TG Umgrenzug von Flächen für Tiefgarage und deren Zufahrten

6.3 NA/ St Umgenzung von Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

6.4 Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs §9 Abs. 7 BauGB

6.5 Abweichendes Maß der baulichen Nutzung, hier: Abgrenzung Zahl der Vollgeschosse

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 TS Fläche für Trafostation

7.2 LW Fläche für Löschwasserzisterne

8. Öffentliche und private Grünflächen und Freiflächen

8.1 öffentliche Grünflächen

8.2 heimische Laubbäume zu pflanzen

8.3 Hecken zu pflanzen

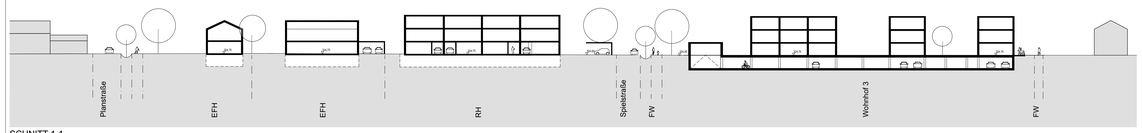
8.4 Spielanlagen

B) Planzeichen Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen

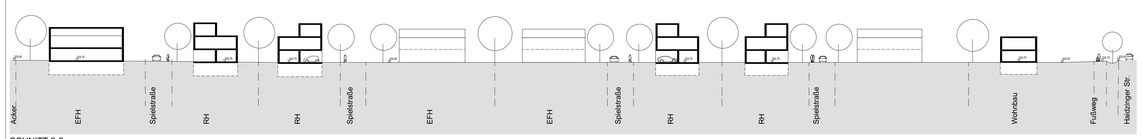
1. 201 Höhenlinien Urgelände (25 cm-Schritte)
2. 107/8 Flurgrenze mit Flurstücksnummer
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 2 2 Schnittlinien
5. BUS Bushaltestelle
6. Feuerwehr Bewegungsfläche
7. 16 Gebäudebestand
8. 1 Parzellennummer

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Planliche Hinweise: Geländeschnitte M 1:500



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2

B) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (Bezugsfläche = Parzellenfläche)

GRZ 0,4

zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO (Bezugsfläche = Parzellenfläche)

GFZ 1,0

2.2. Zahl der Vollgeschosse

jeweils als Höchstmaß (Verortung gem. Planzeichen A 2.3 i.V.m. A 6.5)

2.2.1. II

2.2.2. III

2.3. Zulässige Wandhöhe

2.3.1. zu 2.2.1. max. 6,50 m

2.3.2. zu 2.2.2. max. 9,50 m

Def. Wandhöhe: Oberfläche Urgelände bis gedachten Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachoberfläche bzw. Oberkante Attika

3. Bauweise

3.1. offene Bauweise

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1. Hauptgebäude

4.1.1. zu 2.2.1.

Dachform und-neigung	Pultdach 7 - 10°
	Satteldach 12- 25°
	Flachdach, extensiv begrünt
Dacheindeckung	Blechbahnendeckung
	Pfannen, matt glasiert (Rottöne o. anthrazit)
	extensive Begrünung (auch für Satteldach o. Pultdach)
Firstrichtung	parallel zur Gebäudelängsseite
Kniestock	nur konstruktiv auf Geschossdecke
Dachgauben	unzulässig
PV-Nutzung	zwingend vorgeschrieben (sh. Festsetzung Nr. 7)

4.1.2. zu 2.2.2.

Dachform	Pultdach 7 - 10°
	Flachdach, extensiv begrünt
Dacheindeckung	Blechbahnendeckung
	Extensive Begrünung (auch für Pultdach)
PV-Nutzung	zwingend vorgeschrieben (sh. Festsetzung Nr. 7)

4.2. Nebengebäude

Zulässig sind Garagen sowie eingeschossige, mindestens einseitig offene Überdachungen (Carports).

Dachform	Pultdach 7 – 10°
	Flachdach, extensiv begrünt
Wandhöhe	max. 3,0 m an der Seite der Einfahrt

Bei Grenzgaragen sind die Parameter des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO anzuwenden.

4.3. Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pocking.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster möglich. Die Befestigung hat wasserdurchlässig zu erfolgen.

4.4. Aufschüttung/Abgrabung

Der Urgeländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Die Oberfläche des Fertigfußbodens im EG (OFFEG) darf max. 0,25 m über Straßenniveau in Linie des geplanten Hauseingangs liegen. Diese Linie ist mit Urgeländehöhen sowie den geplanten Geländehöhen bis zur Straße in den Bauvorlagen darzustellen.

4.5. Aus Gründen des Artenschutzes sind vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnder Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen (nur bei Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas) unzulässig.

4.6. EINFRIEDUNGEN

4.6.1. Einfriedungen sind ausschließlich als sockelloser Metallgitter- oder Holz-Staketenzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m (an Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen max. 1,00 m) möglich und nur als Einfriedung des Gartens entlang der straßenseitigen Gebäudeflucht bzw. als Abgrenzung zwischen den Parzellen. Eine Einfriedung der privaten Flächen entlang der Stichstraßen (Vorgärten) sowie der Wendeanlagen ist nicht zulässig.

4.6.2. Sichtschutzelemente jedweder Form sind nicht zulässig; eine Abschirmung ist nur durch eine Heckenanpflanzung möglich. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzungen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung zu beachten.

4.6.3. Zwischen Geländeoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mind. 12 cm zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

5. VERSIEGELUNG

Befestigte Flächen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen.

6. OBERFLÄCHENWASSER

6.1. Oberflächenwasser von befestigten Flächen (insbesondere Garagenzufahrten) darf nicht auf öffentliche Flächen (insbesondere Gehwege oder Straßen) abgeleitet werden.

6.2. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.3. Zur Bewältigung von Abfluss-Spitzen und damit verbundenen Rückhaltung ist eine Regenwasserpufferanlage zu errichten. Das Fassungsvermögen dieser Anlage (z.B. Retentionszisterne) muss pro m^2 versiegelter Fläche mindestens 6 l/m^2 betragen (Anteil Retentionsvolumen; Speichervolumen für die Sammlung von Oberflächenwasser zum Eigenverbrauch kann hingegen frei gewählt werden).

6.4. Als Nachweis ist zusammen mit den Bauvorlagen ein Entwässerungsplan mit einer Darstellung der vorgenannten Anlagen vorzulegen.

7. NUTZUNG VON PHOTOVOLTAIK (SOLARFESTSETZUNG)

7.1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Errichtung einer PV-Anlage auf den Hauptgebäuden verpflichtend festgesetzt.

7.2. Die PV-Anlagen sind parallel zur Dachfläche zu errichten.

8. AUSSENBELEUCHTUNG

Die Beleuchtung ist auf privaten und öffentlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und möglichst niedrig anzubringen. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geschlossenem Gehäuse, mit einer Lichtfarbtemperatur von maximal 2400 Kelvin ohne UV-Anteile, streulichtarm (Lichtwirkung nach unten) und staubdicht.

9. GRÜNORDNUNG

9.1. Private Grünflächen

9.1.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.

9.1.2. Hausbäume
Als Hausbäume sind Laubbäume und/oder Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen:
- Pro Einfamilienhaus-Parzelle ist mind. 1
- Pro Reihenhaus sind mind. 2
- Pro Geschosswohnungsbau mind. 2

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

9.1.3. Hecken zur Ortsrandeingrünung
Auf den Parzellen am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf mindestens 50 % der Länge eine lockere, freiwachsende Hecken aus heimischen Straucharten und Bäumen 2./3. Ordnung gemäß Pflanzlisten A-D zu pflanzen. Baumanteil (Heister): 20 %
Ebenso sind in den gekennzeichneten Bereichen um die Geschosswohnungsbauten freiwachsende Hecken mit Baumanteil 40 % zu pflanzen.

9.1.4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Privatgärten
Pflanzungen in Privatgärten: Mindestanteil von 50 % heimischer Arten gemäß Pflanzlisten A-D.
Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die gesetzlichen Abstandsregelungen zu beachten.

9.1.5. Anpflanzung von Schnitthecken in Privatgärten
Schnitthecken sind als Abgrenzung zur freien Landschaft nicht zulässig. Für Schnitthecken zwischen den Parzellen können Laubgehölze wie z.B. Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn verwendet werden.
Koniferen- oder Kirschlorbeerhecken sind unzulässig.

9.1.6. Pflanzzeitpunkt
Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach der Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.1.7. Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die vorgegebene Pflanzung konkretisiert.

9.2. Öffentliche Grünflächen

9.2.1. Auf öffentlichen Grünflächen im Bereich des Spielplatzes bzw. des Quartierplatzes ist als Abgrenzung zum privaten Bereich eine lockere, freiwachsende Baumhecke (mind. 2-reihig) mit Arten der Pflanzlisten A-D auf mind. 80 % der Länge zu pflanzen.
Mindestanteil Bäume 1. Ordnung (Heister) 15 %; Bäume 2./3. Ordnung (Heister) 20 %

9.2.2. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Listen A bis C zu bepflanzen (Sorten möglich). Wiesenflächen entlang der Straßen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln. Mahd 2 - 3 mal pro Jahr; Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

9.3. Pflanzlisten

9.3.1. Liste A - Bäume 1. Wuchsordnung
Arten: Acer platanoides, auch Sorten – Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, auch Sorten – Bergahorn, Quercus petraea – Trauben-Eiche, Quercus robur – Stiel-Eiche, Tilia cordata, auch Sorten – Winterlinde

9.3.2. Liste B - Bäume 2./3. Wuchsordnung
Arten: Acer campestre – Feldahorn; Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus – Hainbuche; Prunus avium -Vogelkirsche; Malus silvestris – Holz-Apfelbaum, Salix caprea – Sal-Weide, Sorbus aucuparia – Vogelbeere; Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere; Pyrus communis – Wildbirne; Malus sylvestris – Wildapfel

9.3.3. Liste C - Obstbäume
Lokalklimatisch geeignete Sorten nach Wahl gemäß Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landespflege Landkreis Passau.

9.3.4. Liste D - Heimische Sträucher
Corylus avellana – Haselnuss, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Cornus mas – Kornelkirsche, Crataegus spec. – Weißdorn, Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster, Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina – Hundsrose, Rosa rubiginosa – Weinrose, Ribes alpinum – Alpen-Johannesbeere, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder; Sambucus racemosa – Roter Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball; Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

9.3.5. Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:

Bäume/Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang > 12 - 14 cm
Heckenpflanzungen:	Heister, 2xv, H 150-200 cm
	Sträucher, 2xv, H 60-100 cm

9.4. Maßnahmen für Naturschutz und Landespflege

9.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume (Artenschutz)

9.4.1.1. Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität („CEF-Maßnahme")

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG:
Anbringen von drei artspezifischen Nisthilfen für den Turmfalken **VOR** Beginn der Bau-/Erschließungsarbeiten
In ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich und mit der Möglichkeit eines freien An- und Abfluges sind artspezifische Nisthilfen für den Turmfalken anzubringen. Die Nistkästen sollten eine Größe von ca. 50 m Länge sowie 35 cm Breite und Höhe haben. Anbringung in mindestens 6 m Höhe; Exposition in Ost bis Nord. Zum Aufhängen eignen sich Strommasten, Baumreihen oder Baumgruppen in der Kulturlandschaft. Die Kästen sollten nicht in Nähe eines Waldrandes aufgehängt werden.

9.4.1.2. Ökologische Baubegleitung
Die Auswahl der Standorte der Nisthilfen sowie die fachgerechte Anbringung ist durch eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen bzw. zu begleiten.

HINWEISE

1. Müllentsorgung

In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems. Die Behälter sind am Entleerungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

2. Denkmalschutz

Eventuell beim Bau zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3. Landwirtschaft

Immissionen:

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs ist mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen zu rechnen, wie z.B. Geruch, Lärm und Staub, gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Pflanzabstände:

Sowohl östlich als auch westlich schließen aktiv bewirtschaftete Nutzflächen an das überplante Gebiet an. Hier wird empfohlen, einen ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche anzulegen, wobei bei einer etwaigen Bepflanzung darauf zu achten ist, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden darf. Ein ordnungsgemäßer und regelmäßiger Rückschnitt ist sicherzustellen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

4. Bodenschutz

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durch-wurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Pocking hat in der Sitzung vom ……gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Südwest I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……hat in der Zeit vom ……bis ……stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……hat in der Zeit vom ……bis ……stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……bis ……im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [*Werktage, Stunden*] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrats vom ……den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Stadt Pocking, den……. ……
Franz Krah, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stadt Pocking, den……. ……
Franz Krah, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ……gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB` und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Pocking, den……. ……
Franz Krah, 1. Bürgermeister

Teil 1 von 2: Plandarstellung mit Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN
mit intergriertem Grünordnungsplan

"WOHNPARK POCKING SÜDWEST I"
STADT POCKING M 1:1000

Landkreis: Passau
Reg.Bezirk: Niederbayern

Endfassung: 10.06.2025

Planverfasser Bebauungsplan:

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leidl-Riedinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Hirschbach

Grünordnung:

GTT Landraum.Natur.Umwelt
Eike Veit, Landschaftsarchitektin
Röhrenwiesen 26, 94051 Hauzenberg

VORABZUG