

STADT POCKING

- Bebauungsplan Indlingerstraße II.

Deckblatt Nr. 6

Bearbeitung Bebauungsplan

Architekten

Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber

Maria am Sand 7

94152 Vornbach, Inn

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Barbara Franz

Ilzleite 22

94034 Passau

Datum:

Jan. 1996/Aug. 1996

Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat hat am 11.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Indlinger Straße II, Deckblatt Nr. 6 " gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Dezember 1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.1996 bis 18.03.1996 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 98 Abs. 4 BayFO als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan/die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom gem. § 11 BauGB angezeigt.

Pocking, den

Stadt Pocking

.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr.: gemäß § 11 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am bekanntgemacht.

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 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den

Stadt Pocking

.....
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS:

Bebauungsplan

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
4. Verkehrsflächen
5. Sonstige Planzeichen

II. Festsetzung durch Text

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Äußere Gestaltung

III. Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

- 1.1 Luft
- 1.2 Flächenversiegelung
- 1.3 Solarnutzung
- 1.4 Kompostierung
- 1.5 Wasserhaushalt
- 1.6 Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

- 2.1 Bodendenkmäler
- 2.2 Altlasten
- 2.3 Grundwasser
- 2.4 Versorgung mit Erdgas
- 2.5 Strömversorgung
- 2.6 Fernmeldewesen

IV. Begründung zum Bebauungsplan

Teil A. Grundlagen

Teil B. Städtebauliche Planung

Grünordnungsplan

Teil A: Festsetzung durch Planzeichen
(integriert in Bebauungs- und Grünordnungsplan)

- 1. Bepflanzung
- 2. Grünflächen
- 3. Verkehrsflächen

Teil B: Festsetzung durch Text

1. Bepflanzung
2. Grünflächen
3. Verkehrsflächen
4. Eirifriedung
5. Entwässerung der Dachflächen
6. Freiflächengestaltungsplan

Teil C.: Begründung zum Grünordnungsplan

1. Bestand
2. Gestaltungskonzept
3. Ökologisches Konzept

Kartenverzeichnis

Plan Nr. 413.101 Grünflächen und Gehölzbestand

Plan Nr. 413.102 Flächennutzung

Plan Nr. 413.103 Flächenversiegelung

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

MI nach § 6 BauNVO
Ausgeschlossen werden die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie des Abs. 3 der BauNVO

WA nach § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 4 und 5 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der unterschiedlichen Situationen bei den bereits bebauten Grundstücken wird die GRZ bzw. GFZ grundstücksbezogen festgelegt.

III + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D Dachgeschoß als Vollgeschoß nach BayBo

TH_{max} 10,5 m Die max. Traufhöhe wird bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante festgelegt. Hiervon abweichende Maximalwerte für die zulässige Traufhöhe werden grundstücksbezogen eingetragen.

Architekten Dipl.-Ing. E. Wenzl + M. Huber
 Maria am Sand 7 - 94152 Vornbach

BEBAUUNGSPLAN INDLINGERSTRASSE II. Deckblatt Nr. 6

23.08.1996

Maß der baulichen Nutzung:

Flur-Nr.	Grundstück- fläche in qm	Überbaute Fläche	GRZ		GrZ	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
1206	6.131,92	1.907,17	0,31	0,34	0,31	0,54
1209	573,48	116,47	0,20	0,23	0,17	0,46
1210	4.619,03			0,20		0,60
1218	697,51	75,20	0,11	0,26	0,22	0,34
1218 / 1	633,42	274,38	0,43	0,56	1,00	0,70
1218 / 3	708,65	112,80	0,16	0,25	0,35	0,32
1218 / 4	844,35	239,97	0,28	0,38	0,65	0,39
1218 / 5	702,71	108,48	0,15	0,28	0,37	0,35
1232 / 6	676,03	208,54	0,31	0,55	0,63	0,84
1233	7.305,03	990,19	0,14	0,39	0,17	1,10
1233 / 10	621,26	151,42	0,24	0,50	0,52	0,88
1233 / 6	530,16			0,70		2,57
1233 / 7	870,15	588,03	0,68	0,72	2,70	2,65
1233 / 8	791,95	127,66	0,45	0,52	0,78	2,09
1233 / 9	286,49	126,91	0,44	0,42	0,67	0,86
1234 / 2	413,72	232,71	0,56	0,56	1,69	1,12
1239 / 4	949,91	240,85	0,25	0,40	0,68	1,20
1239 / 5	1.332,58	554,44	0,42	0,40	1,10	1,20
1239 / 2	2.332,91	342,55	0,15	0,40	0,15	0,80
1239 / 3	767,93	388,83	0,51	0,70	1,10	2,00
1497 / 16	271,72	69,68	0,26	0,26	0,51	0,68
1497 / 56	160,56	72,20	0,45	0,45	0,90	1,20

Flur-Nr.	Grundstück- fläche in qm	Überbaute Fläche	GRZ		GFZ	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
1497 / 57	159,71	68,94	0,43	0,43	0,86	1,15
1497 / 58	160,67	69,91	0,44	0,44	0,87	1,16
1497 / 59	165,05	70,36	0,43	0,43	0,85	1,13
1497 / 60	351,17	71,06	0,20	0,20	0,40	0,54
1497 / 64	300,64	70,48	0,23	0,22	0,47	0,59
1497 / 65	157,47	70,10	0,45	0,43	0,89	1,14
1497 / 66	157,52	69,96	0,44	0,43	0,89	1,14
1497 / 67	157,07	69,82	0,44	0,43	0,89	1,14
1497 / 68	317,72	70,83	0,22	0,45	0,45	0,8
1497 / 71	278,36	86,67	0,31	0,40	0,50	0,8
1497 / 72	156,53	68,22	0,44	0,45	0,87	1,2
1497 / 73	151,63	68,51	0,45	0,45	0,90	1,2
1497 / 74	160,81	69,78	0,43	0,45	0,87	1,2
1497 / 75	328,81	68,54	0,21	0,40	0,42	0,8
1497 / 40	266,49	89,37	0,34	0,40	0,53	0,8
1497 / 39	155,55	67,23	0,43	0,45	0,86	1,2
1497 / 38	155,72	69,10	0,44	0,45	0,89	1,2
1497 / 37	159,90	69,01	0,43	0,45	0,86	1,2
1497 / 36	290,86	68,76	0,24	0,40	0,47	0,8
1497 / 30	270,54	87,67	0,32	0,40	0,52	0,8
1497 / 31	152,26	67,89	0,45	0,45	0,89	1,2
1497 / 32	157,32	70,34	0,45	0,45	0,89	1,2
1497 / 33	160,03	70,37	0,44	0,45	0,88	1,2

Flur-Nr.	Grundstück- fläche in qm	Überbaute Fläche	GRZ		GFZ	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
1497 / 34	301,03	73,07	0,24	0,40	0,49	0,8
1497 / 28	264,85	66,66	0,25	0,40	0,50	0,8
1497 / 27	149,00	65,28	0,44	0,45	0,88	1,2
1497 / 26	153,94	66,95	0,43	0,45	0,87	1,2
1497 / 25	157,43	68,68	0,44	0,45	0,87	1,2
1497 / 24	292,74	67,03	0,23	0,40	0,46	0,8
1497 / 8	7.954,08	2.080,42	0,26	0,40	0,26	0,8
1500 / 14	610,82	177,61	0,29	0,40	0,58	0,8
1500 / 2	322,27	74,31	0,23	0,90	0,46	3,20
1500 / 3	1.579,81	469,74	0,30	0,40	0,43	1,20
1500 / 8	153,34	122,37	0,80	0,80	2,39	2,40
1500 / 16	124,53	100,49	0,81	0,80	2,42	3,00
1500 / 17	131,24	102,79	0,78	0,80	2,35	3,00
1500 / 18	139,28	99,29	0,71	0,80	2,14	3,00
1500 / 5	640,96	192,86	0,30	0,80	0,60	1,20
1500 / 15	663,36	145,69	0,22	0,80	0,39	1,20
1500 / 22	224,37	37,14	0,17	0,60	0,17	1,20
1500 / 6	1.624,32			0,20	0,17	0,40
1501 / 3	2.929,29			0,20		0,60
1210	4.619,03			0,20		0,60
1500 / 21	220,68			0,60		1,20
1500 / 20	221,05			0,60		1,20
1500 / 19	220,47			0,60		1,20

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

- o offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- g geschlossene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baulinie

Ausnahmsweise kann ein Vor- bzw. Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie $\frac{1}{4}$ der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

Ein Vortreten ist nur ab dem 1. Obergeschoß in Form von Erkern o.ä. zulässig bis 1,0 m.

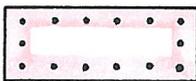


Baugrenze

Ausnahmsweise können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vortreten, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze $\frac{1}{3}$ der Baugrenze nicht überschreitet.

Baurechtliche Vorschriften, insbesondere der Brandschutz und erforderliche Abstände zu (Stark-)Stromleitungen werden hiervon nicht berührt.

4. Gemeinbedarf



Flächen für Gemeinbedarf

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

5. Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

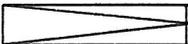
 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer, frei für
Sonder- und Notfahrzeuge sowie für Anliegerverkehr

 Fußgängerbereich
Verkehrsfläche für Fußgänger, für
Sonder- und Notfahrzeuge frei.
sowie für Anlieferverkehr

ST Fläche für private Stellplätze

TG Tiefgaragen

 Tiefgaragenrampen

 Straßenverkehrsfläche

 öffentliche Parkfläche

 Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



Elektrizität



Abwasser



Gas



Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

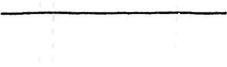
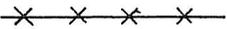
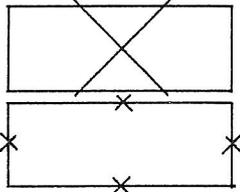
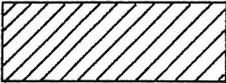
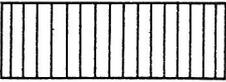
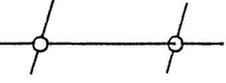
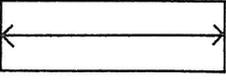
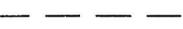


oberirdisch (110 KV-Leitung)



unterirdisch

6. Sonstige Planzeichen

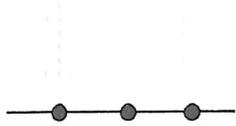
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Beseitigung von Gebäuden und bzw. sonstigen baulichen Anlagen	
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen	
	bestehende bauliche Anlagen Wohngebäude	
	bestehende Nebengebäude	
	geplante Grundstücksgrenzen	
	bestehende Grundstücksgrenzen	
	Hauptfirstrichtung	
SD	Satteldach	
PD	Pulldach ( First)	
FD	Flachdach	
KD	Kehldach	
	Dachtiefpunkt (Kehle)	



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1233/17

Flurnummer

Grünordnung Indlinger Str. II

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Bepflanzung



Bäume zu pflanzen nach Artenliste 1 und 2
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB



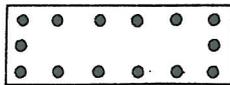
Obstbäume zu pflanzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB



Gehölze zu pflanzen nach Artenliste 3
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

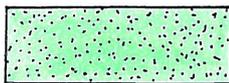


Bäume zu erhalten
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB



Flächen zur Anpflanzung von Bäumen nach
Artenliste 1 oder 2
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

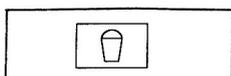
2. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Spielplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB

Verkaufsstätten	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche
Praxen,	1	Stpl. je 25 qm Praxis- fläche
Gaststätten	1	Stpl. je 10 qm Nettogast- raumfläche
Hotels, Pensionen ...	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit
Fremdenzimmer, Gästewohnungen in privaten Häusern	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit
Handwerksbetriebe	1	Stpl. je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Versammlungsstätten	1	Stpl. je 5 qm Sitzplätze

Für Besucherplätze und für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die IM Bek. vom 12.02.1978 zur Erfüllung des Art. 55 BayBO zugrunde.

2.1.2 Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung:

2.2.1 Höhenlage:

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen (Geländemodellierung).

Im Eingabeplan muß grundsätzlich das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

2.2.2 Mauern und Außenwände:

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise auszuführen.

Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden.

Fassadenverkleidungen anderer Art (Holz, Holzwerkstoffe, Metall, transluzente Wärmedämmung etc.) sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie auf benachbarte Fassaden insbesondere farblich abgestimmt sind.

Ornament-Strukturgläser und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz).

Außenwände ohne Fenster (Brandwände) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt:

1 Pflanze je 2 m Wandlänge

Es wird empfohlen auch an den Außenwänden (mit Fenster) zu begrünen.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen (Spaliere) vorzusehen.

2.2.3 Dachformen:

Satteldächer (SD):

Die Firstrichtung muß, wie im Plan eingetragen, parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Firstanordnung mittig mit gleicher Neigung für beide Dachflächen.

Pultdächer (PD):

Die Lage des Firstes ist je nach Planeintrag auszuführen.

Kehldach (KD):

Die Dachkehle ist je nach Planeintrag auszuführen.

Walmdach (WD) :

Die Dachflächen sind der Gebäudegrundform anzupassen.

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Bei allen Dachformen sind für untergeordnete Gebäudeteile Pultdächer ebenfalls zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, auf das Hauptgebäude abzustimmen.
(Dachneigung, Dachmaterial)

2.2.4 Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max.

1,2 qm zulässig. Anordnungsbestimmungen wie bei Dachgauben. Größere Dachflächenfenster in der Dachfläche sind nur als Glassattel zulässig.

2.2.5 Kniestock:

- Kniestöcke dürfen im Normalfall max. 30 cm hoch sein.
(OK RD bis OK Pfette).

- bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß max. 60 cm.
(OK RD bis OK Pfette).

2.2.6 Dachüberstände:

Bei Satteldächern sind Überstände nur in Verbindung mit einer Gesimsausbildung bis zu 50 cm zulässig.

Bei den anderen Dachformen sind auch größere Überstände zulässig.

2.2.7 Dachneigung,Dachhaut:

Satteldach	32° - 38° Ziegeleindeckung, naturrot
Walmdach	32° - 38 ° Ziegeleindeckung, naturrot
Pulldach	5° - 10° Blecheindeckung
Kehldach	5° - 10° Blecheindeckung

Untergeordnete Dachflächen sind in Blech auszuführen.
(Dachgauben, Kehlen, Vordächer).

2.2.8 Dachaufbauten:

Dachgauben sind bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß und bei einer Mindestdachneigung von 35° bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 1,5 qm zulässig.

Die Bedachung ist in Blech auszuführen.

Die Summe der Einzelgauben darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der einzelnen Gauben zueinander und zum Ortgang muß mind. 2,0 m betragen.

Ausnahmsweise sind Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig.

Dachneigung des Zwerch- bzw. Quergiebel: 32° - 38 °

Bautiefe max. 1,50 m, Baubreite max. 3,0 m.

Der First des Quergiebel muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie gestalterisch auf das Gebäude abgestimmt sind und in der Dachfläche liegen.

2.2.9 Werbeanlagen:

a.) Gestaltungsgrundsätze

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern.

Die Werbewirksamkeit soll dem Quartier entsprechen, d.h. eher zurückhaltend einladend als aggressiv - bestimmend, sein.

Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.

b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen oder überlagern.

Sie müssen sich in Form, Farbe und Maßstab an der Gestaltung der Häuser orientieren.

Aufgesetzte Schriften mit und ohne Hinterbeleuchtung an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterbeleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

Grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

Fahnenmastwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen über mehrere Geschosse, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig.

Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern ist unzulässig.

c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 68 BayBO.

2.2.10 Antennen

Es sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden können. Außenantennen ("Schüsseln") sind in dezenten Farben (möglichst weiß) dem Gestaltungscharakter anzupassen.

2.2.11 Schallschutz

Bei Gebäuden an der Indlingerstraße und Passauer Straße sind die Fenster zu diesen Straßen in Schallschutzklasse III auszuführen. Ansonsten ist ausreichender Schallschutz im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2.12 Brandschutz

Bauliche Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen bzw. Wege erreichbar sein.

Wendehämmer müssen einen Durchmesser von mindestens 18,5m haben.

Bei einspurigen Straßen sind alle 100m Ausweichstellen zu errichten.

Bei größeren Anlagen werden zusätzliche Rettungswege erforderlich. Diese sind Gegenstand der Einzelgenehmigung.

Löschwasser ist in ausreichendem Maße bereitzustellen.

III. Hinweise zum Umweltschutz

Die Stadt Pocking bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwässerspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.
- In Haushalten sind Toilettspülkästen mit Wasserstopper und wassersparende Wasch- und Spülmaschinen zu verwenden.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich Bodendenkmäler im betroffenen Gelände befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. eine Dienststelle des Bayr. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.2 Altlasten

Sollten Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind diese unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Landratsamt Passau, Abteilung Techn. Umweltschutz, anzuzeigen.

2.3 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Einbauten (z.B. Tiefgaragen) in das Grundwasser, ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Der höchste Grundwasserstand wird auf ca. 319,50 m ü. N.N. geschätzt.

Der Anschluß an die städtische Kanalisation, sowie an die zentrale Wasserversorgung ist sicherzustellen.

Bodenversiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

2.4 Versorgung mit Erdgas

Es wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

Ansprechpartner: Hauptverwaltung München

Ungsteiner Straße 31

81539 München bzw.

Zweigniederlassung Ruhstof, Rott

2.5 Stromversorgung

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist Einsicht in die Kabelbestandspläne der Thüga zu nehmen. (ggf. sind auch andere unterirdische Leitungen zu beachten!).

Die Lage der Kabel auf dem Hitz-Grundstück ist nicht bekannt, und muß im Bedarfsfall ermittelt werden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu

- den Straßenbeleuchtungen,
- den Verteilereschränken und
- den Pflanzungen

sind einzuhalten.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE) entsprechen.

2.6 Fernmeldewesen

Das Fernmeldeamt Landshut ist sechs Monate vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1206 befindet sich ein Antennenmast mit einer Höhe von 28,5m. Bei ungünstigen klimatischen Verhältnissen kann es durch Eisabfall zu Personen- und Sachschäden kommen.

IV. Erläuterungsbericht, Begründung zum Bebauungsplan Indlingerstraße II., Deckblatt Nr. 6

Teil A.: GRUNDLAGEN

1. Planungsanlaß, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Als mögliches Mittelzentrum hat Pocking insbesondere Funktionen im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung und beim Einzelhandel für ihren Verflechtungsbereich wahrzunehmen.

Im Sinne dieser Entwicklung beabsichtigt die Stadt vor allem die einzelnen Quartiere in der Stadtmitte strukturell und gestalterisch zu verbessern.

Gerade die untergenutzten, z.T. brachliegenden Flächen in der östlichen Stadtmitte bedürfen in diesem Sinne einer Überplanung.

Ziel der Planung ist es, auf dem Planungsgebiet ein attraktives Quartier mit gemischter Nutzung zu schaffen, das als Verbindungsfläche zwischen bereits gut entwickelten Bereichen im Norden, Süden und Westen von großer Bedeutung ist.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt in der östlichen Stadtmitte von Pocking und wird im Norden durch die Passauerstraße, im Süden durch die Indlingerstraße, im Westen durch die Bräugasse und im Osten durch die St. Georgen-Straße begrenzt.

Das Planungsgebiet ist insgesamt 6,68 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

1201/5	1218	1218/4
1206	1218/1	1218/5
1209	1218/2	1232/6
1210	1218/3	1233

1233/10	1497/30	1497/68
1233/17	1497/31	1497/69
1233/27	1497/32	1497/70
1233/6	1497/33	1497/71
1233/7	1497/34	1497/72
1233/8	1497/35	1497/73
1233/9	1497/36	1497/74
1234/2	1497/37	1497/75
1239/2	1497/38	1497/76
1239/3	1497/39	1500/2
1239/4	1497/40	1500/3
1239/5	1497/41	1500/4
1497/8	1497/55	1500/5
1497/16	1497/56	1500/6
1497/19	1497/57	1500/8
1497/20	1497/58	1500/14
1497/21	1497/59	1500/15
1497/22	1497/60	1500/16
1497/23	1497/61	1500/17
1497/24	1497/62	1500/18
1497/25	1497/63	1500/19
1497/26	1497/64	1500/20
1497/27	1497/65	1500/21
1497/28	1497/66	1500/22
1497/29	1497/67	1501/3

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Planungsgebiet liegt in einer von Inn und Rott geprägten Fluß-tallandschaft mit einer mehrere Meter dicken Niederterrassenschotter-schicht.

Das Gelände weist kein Gefälle auf.

2.3 Nutzungen

Das Gelände wird sehr unterschiedlich genutzt. Im nördlichen und östlichen Bereich befinden sich Einzel- und Reihenhäuser mit dazugehörigen Hausgärten. Im Süd-Osten ist ein größeres Areal für Post-dienst und Telekom mit dazugehörigen Wohnbauten.

Im Westen an der Bräugasse befinden sich alte Einfamilienhäuser, gewerblichgenutzte Hallen und ein großes Geschäftshaus.

In der Mitte des Geländes zieht sich das Grundstück eines ehemaligen Sägewerkes von der Indlingerstraße bis zur Passauerstraße als schmales Band durch das Gelände. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Im Süden dieses Grundstücks befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der erhalten und in das neue Konzept einbezogen wird.

Die westlich dazu gelegenen Wohnhäuser sollen ebenfalls in das neue Planungskonzept miteinbezogen werden.

2.4 Baugrund, Nutzungseinschränkungen

Die mehrere Meter dicke Schotterschicht ist voll tragfähig.

Der Grundwasserstand liegt mind. 6 - 7 m unter Gelände, sodaß auch 2-geschossige Tiefgaragen ohne erhöhten Aufwand realisierbar sind.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Stadt Pocking liegt ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept vor, in dem die Rahmenbedingungen für weitere Planungen aufgezeigt sind.

Insbesondere wird daraufhingewiesen, daß die Stadt als mögliches Mittelzentrum gemeinsam mit Ruhstorf auf der Entwicklungsachse Mühldorf - Passau gelegen, vor allem Funktionen im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen für ihren Verflechtungsbereich wahrzunehmen hat.

Pocking kommt überwiegend Dienstleistungsfunktion zu.

Durch die aufgezeigte Mischung von Geschäftsnutzung, Dienstleistung und Wohnen in dem zentralgelegenen Planungsgebiet wird damit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Der nördliche Bereich ist als Kerngebiet definiert. Im Süd-Osten liegt eine Fläche „Gemeinbedarf Post“.

Gemäß Stadtratsbeschluß soll insbesondere der Bereich Kerngebiet geändert werden.

Die neuen Nutzungskategorien werden im Flächennutzungsplan, der sich im Änderungsverfahren befindet, eingearbeitet.

Es wird vorgeschlagen, den Bereich entlang der bestehenden Geschäftsstraßen (Bräugasse und Passauerstraße) ein Mischgebiet, im restlichen (ruhigeren) Bereich entsprechend der teilweise bereits bestehenden Nutzungen ein WA auszuweisen.

3.3 Fachplanungen

Die vorliegende Planung beachtet die Aussagen des Verkehrsgutachtens vom Büro Lang-Keller-Burkhardt, insbesondere die Verkehrsberuhigung im Planungsgebiet und die Fortentwicklung des Rad- und Fußwegenetzes.

Aufgrund der relativ hohen Bebauungsdichte kommt einer ausgleichend wirksamen Grünordnung hohe Bedeutung zu.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll diesen grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Teil B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1 Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Mischgebietes bzw. allgemeines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe der Stadtmitte von Pocking.

Entsprechend der bereits vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen soll dieser Bereich neugeordnet und ausgebaut werden und insbesondere durch Rad- und Fußwege mit den anschließenden Bereichen verbunden werden.

1.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Vom Bereich an der Passauer Straße bzw. an der Bräugasse abgesehen, wird aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die gewählte Baumassenverteilung läßt eine gute Frei- bzw. Grünraumgestaltung, bei relativ hoher Dichte zu.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, in städtebaulich bedeutsamen Bereichen durch Baulinien und durch Höhenbegrenzung der max. Traufe bestimmt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde auf die umgebende Bebauung abgestimmt.

Die zulässige Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl wird aufgrund der angestrebten Dichte an die obere zulässige Grenze für Mischgebiete gesetzt.

1.3 Abstandsflächen

Soweit baurechtlichen Belangen (insbesondere Brandschutz) nichts entgegensteht, können sich Abstandsflächen geringer als nach BayBo vorgesehen, ergeben.

Die Baugrenzen sind so gelegt, daß sich trotz möglicher Abstandsunterschreitungen gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse ergeben.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Baukörper, Fassaden

Einzelne Festsetzungen für Baukörper- und Fassadengestaltung werden, von Baugrenzen und Baulinien abgesehen, nur in begrenztem Maße festgesetzt.

Die Stadt Pocking will durch baubegleitende Beratung eine gewisse Qualität der Neubauten sichern.

2.2 Dachform

In Anlehnung an die bebaute Umgebung werden Festsetzungen für die Ausbildung der Dachflächen getroffen, die eine qualitätsvolle Gestaltung auch bei Dachgeschoßanbauten gewährleisten sollen.

2.3 Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen (vgl. Teil C Freiflächenplanung). Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades geachtet.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Gebiet wird durch vier Straßen begrenzt und erschlossen. Der innere Bereich wird durch eine zusätzliche private Verkehrsfläche erschlossen (Verlängerung der Römerstraße).

Die im Planungsgebiet als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Verkehrsflächen sollen vor allem für Fußgänger und Radfahrer, für private Zufahrten und für Sonder- und Notfahrzeuge benutzbar sein, nicht für den Durchgangsverkehr.

Die Flächen, vom ehemaligen Hilzgelände abgesehen, sollen alle neugeplanten Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken im Eigentum der jeweiligen Besitzer aber öffentlich gewidmet sein.

In der Georgenstraße soll durch Rückbau der Straßenbreite mehr Parkraum, mehr Grün und gleichzeitig eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht werden.

3.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch das Überlandwerk Rothalmünster (THÜGA) gewährleistet. Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe gesichert.

3.3 Entsorgung

Die Abwässer können an die Abwasserleitungen der Stadt im Trennsystem angeschlossen werden. Die Entsorgung des Mülls wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald erledigt.

3.4 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Pocking entstehen durch den Umbau des öffentlichen Parkplatzes, durch den Bau bzw. der Beteiligung an einer öffentlichen Tiefgarage, durch die Anlage von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwege) und durch evtl. nötige Erschließungsmaßnahmen im inneren Bereich, Kosten. Durch den Verkauf von öffentlichen Grundstücksflächen im Planungsgebiet kann die Stadt Finanzierungsmittel einnehmen.

Inhaltsverzeichnis

Grünordnungsplan

Teil A: Festsetzung durch Planzeichen (integriert in Bebauungs- und Grünordnungsplan)

1. Bepflanzung
2. Grünflächen
3. Verkehrsflächen

Teil B: Festsetzung durch Text

1. Bepflanzung
2. Grünflächen
3. Verkehrsflächen
4. Einfriedung
5. Entwässerung der Dachflächen
6. Freiflächengestaltungsplan

Teil C.: Begründung zum Grünordnungsplan

1. Bestand
2. Gestaltungskonzept
3. Ökologisches Konzept

Kartenverzeichnis

Plan Nr. 413.101 Grünflächen und Gehölzbestand

Plan Nr. 413.102 Flächennutzung

Plan Nr. 413.103 Flächenversiegelung

Teil B: Festsetzung durch Text

1. Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.1 Bäume und Sträucher

- 1.1.1 Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 200 qm Freifläche nach Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

- 1.1.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume nach Artenliste 1 und 2 sind wie folgt zu pflanzen:

Die Bäume entlang der St.Georgen-Straße sind nach Artenliste 1 zu pflanzen; dabei ist eine Baumart durchgängig zu verwenden (Regelabstand 10 - 12 m).

Für die Baumreihe entlang des nord-süd-gerichteten Erschließungsweges auf öffentlichem Grund stehen folgende Baumarten aus Artenliste 2 zur Auswahl:

Betula pendula - Birke

Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche

Davon ist eine Baumart durchgehend zu verwenden.

Die Bäume entlang der übrigen Straßen und Wege sind nach Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Dabei ist eine Baumart je Straße und Weg zu verwenden.

- 1.1.3 Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

Die Bepflanzung darf nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen (1,5 m seitlicher Abstand und 4,5 m Höhe). Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

- 1.1.4 Bei der Anpflanzung der Bäume ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB vom Jahre 1899 Art. 47 bis 54 zu beachten.

1.1.5 **Artenliste 1:**

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 20 - 25 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii' - Rotblühende Kastanie
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Eiche
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.1.6 **Artenliste 2:**

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 18 - 20 cm

Betula pendula - Birke
Corylus colurna - Baumhasel
Crataegus 'Carrierei' - Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' - Kegelakazie
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume

1.1.7 **Artenliste 3:**

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des reinen Labkraut - Eichen - Hainbuchenwaldes (Südbayern - Rasse)

Bäume:

Hochstamm 2 x v.o.B. STU 12 - 14 cm

Heister 2 x v.o.B. 125 - 150 cm

Acer campestre - Feldahorn

Betula pendula - Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Buche

Fraxinus excelsior - Esche

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Linde

Sträucher:

2 x v.o.B. 60 - 100 cm

Corylus colurna - Haselnuß

Cornus sanguinea - Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa arvensis - Heckenrose

Ergänzung durch Blütensträucher:

2 x v.o.B. 100 - 150 cm

Amelanchier laevis - Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Rosa multiflora - Büschelrose

Syringa vulgaris - Flieder

Viburnum opulus - Schneeball

1.2 Hecken

Nadelgehölze sowie Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben sind zur Einfriedung von Privatgärten unzulässig.

1.3 Fassadenbegrünung

Garagenwände, Wände von Nebengebäuden und fensterlose Fassaden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Für rankende und schlingende Pflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

1.4 Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

2. Grünflächen

2.1 Kinderspielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Art. 8 BayBO

Auf der durch Planzeichen festgelegten Fläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren einzurichten. Kleinkinderspielplätze für die Altersgruppe von 0 - 3 Jahren sind auf den gebäudebezogenen Grünflächen anzulegen.

Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Spielplatz nach Art. 8 (1) BayBO anzulegen und zu unterhalten. Ist dies auf einem Baugrundstück nicht möglich, so kann diese Verpflichtung nach Art. 8 (2) BayBO durch eine finanzielle Beteiligung an dem durch Planzeichen festgesetzten Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder an einem in der näheren Umgebung zu errichtenden öffentlichen Kinderspielplatz ausgeglichen werden.

Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

3. Verkehrsflächen

3.1 Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

Wassergebundener Belag

Betonpflaster mit Rasenfuge, quadratisch, grau

Natursteinpflaster mit Rasenfuge

Rasengittersteine

Schotterrasen

3.2 Erschließungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und weitgehend ebenfalls mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Zur Auswahl stehen folgende Materialien:

Natursteinpflaster (Granit) in Sand- bzw. Splittbettung

Natursteinplatten in Splittbettung

Betonpflaster, Quadrat- oder Rechteckformat, Kanten ungebrochen, grau in Sand- bzw. Splittbettung

Betonplatten in Splittbettung

Materialien wie 3.1

Gefärbtes Betonpflaster sowie Betonverbundpflaster ist unzulässig.

3.3 Wohnstraßen und Wohnwege

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraßen wie Wohnstraßen oder Wohnwege sind in einer Mindestbreite von 3,50 m herzustellen, um die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sicherzustellen.

4. Einfriedung

Art. 9 (1) BayBO

Die Einfriedung privater Vorzonen entlang der Straßen, Gassen und Wohnwege bis zu einer Breite von 3,00 m zwischen Gebäude und Weg ist unzulässig.

Sonstige Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen und Wege sind als geschnittene Hecken mit zur Grundstücksinnenseite gewandtem Maschendrahtzaun zu erstellen.

Endgültige Höhe der Hecke: 1,20 - 1,50 m.

5. Entwässerung der Dachflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind vor Ort in entsprechenden Versickerungsmulden, Rigolen oder Sickerschächten zu entwässern, soweit der Untergrund dies zuläßt. Für die Anlage von Sickerschächten ist beim Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Vor Durchführung dieser Maßnahmen ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.

6. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Über ihn wird im Bauaufsichtlichen Verfahren mit entschieden.

Teil C: Begründung zum Grünordnungsplan

1. Bestand

1.1 Freiflächennutzung und Versiegelung

Das Untersuchungsgebiet im Umgriff des Bebauungsplanes liegt im Kernbereich der Stadt Pocking. Mit einem Gebäudebestand von nur 16,2 % der Gesamtfläche weist dieser Bereich eine für die Kernlage sehr geringe bauliche Dichte auf. Demgegenüber ist der Anteil der Erschließungsflächen bezogen auf die bebauten Flächen mit 34 % relativ hoch. Dieser hohe Anteil an Erschließungsflächen ist auf große, öffentlich genutzte Parkplätze im Bestand zurückzuführen, die den Besuchern der umliegenden Geschäfte und der benachbarten Schule dienen. Trotz der geringen baulichen Ausnutzung wird über den hohen Anteil an Erschließungsflächen ein Versiegelungsgrad von 50 % erreicht. Der Anteil der Grünflächen liegt ebenfalls bei 50 %.

1.2 Grünflächen und Gehölzbestand

Der Gebäudebestand sowie die öffentlichen und halböffentlichen Erschließungsflächen konzentrieren sich derzeit entlang der Straßen am Rande des Quartiers, so daß sich der Innenbereich mit Ausnahme der Firmengebäude auf dem ehemaligen Hilzgelände weitgehend als Grünfläche darstellt. Die gebäudebezogenen Grünflächen werden als Hausgärten genutzt. Im Kernbereich des Quartiers finden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Brachflächen (Hilzgelände).

Vegetation ist vornehmlich in den Hausgärten in Form von Obstgehölzen, Baum- und Strauchgruppen vorhanden. Der hohe Anteil an Obstwiesen ist positiv zu bewerten. Der Gehölzbestand ist zeichnerisch im Anhang dargestellt. Raumwirksame Einzelbäume sind in einer beigefügten Artenliste benannt. Grundsätzlich auffällig ist ein hoher Bestand an Birken und Nadelgehölzen. Als erhaltenswerter Baumbestand wurde lediglich ein alter Kirschbaum im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes kartiert.

2. Gestaltungskonzept

Bei der Gestaltung der städtebaulichen Figur wird besonderes Augenmerk auf eine hohe Durchlässigkeit des Wohnquartieres für Fußgänger und Radfahrer gelegt. Dazu wird ein reichverzweigtes Netz von Fuß- und Radwegen entwickelt, die das Wohnquartier mit dem anschließenden Geschäftszentrum im Westen und mit künftigen Wohngebieten im Osten verbindet, um auch die Anbindung künftiger Bewohner im Osten an das Stadtzentrum sicherzustellen. Verknüpft werden diese Fuß- und Radwege mit einer nord-süd-gerichteten Grünachse, die eine Wegeverbindung vom Bahnhof über einen öffentlichen Anger im Planungsgebiet bis zu den öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Hallenbad im Süden herstellt. Dieser städtebaulich gliedernde Grünzug, der zugleich den östlichen Rand der Innenstadt markiert, soll langfristig über eine innerstädtische Erholungsfläche bis hin zu den Ortsteilen südlich der B 12 fortgesetzt werden.

Der öffentliche Anger nimmt einen Kinderspielplatz auf, der der Versorgung des Planungsgebietes dienen soll. Die städtebauliche Bedeutung des Grünzuges wird durch eine wegebegleitende Baumreihe aus Birke oder Vogelkirsche markant herausgestellt. Auch die Hauptachse in Ost-West-Richtung wird von einer Baumreihe begleitet und unterscheidet sich damit von den untergeordneten Gassen, die in erster Linie dem gebietsinternen Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen.

Die St. Georgen-Straße wird durch die Anlage eines straßenbegleitenden Fußweges und einer Baumreihe als Fußgängerbeziehung aufgewertet. Damit wird der bislang zu breite Querschnitt reduziert, die Straße erhält den ihr angemessenen Charakter einer Quartierserschließungsstraße.

Im Kernbereich des Quartiers wird die Anlage von Obstwiesen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, um dieses für Pocking charakteristische Freiflächenelement auch im neuen Stadtquartier fortzusetzen.

3. Ökologisches Konzept

3.1 Grundwasserschutz - Flächenversiegelung

Die öffentlich genutzten Freiflächen sowie die privaten Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien auszuführen. Dadurch kann der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen

um 30 % (Pflaster) bis 50 % (Pflaster mit Rasenfuge) reduziert werden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen ergibt sich für den Umgriff des Bebauungsplanes ein Gesamtversiegelungsgrad von ca. 58 %. Obwohl sich die bebaute Fläche gegenüber dem Bestand beinahe verdoppelt (28,2 %), nimmt der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nur um 8 % zu. Voraussetzung hierfür ist die Reduzierung der Erschließungsflächen trotz zusätzlicher Bebauung auf einen Flächenanteil von 32,4 % sowie die Ausführung der Erschließungsflächen mit den festgesetzten wasserdurchlässigen Belagsmaterialien. Ein Versiegelungsgrad von ca. 58 % stellt einen geringen und damit ökologisch gut vertretbaren Wert für ein Wohnquartier im Stadtkernbereich dar.

3.2 Grundwasserschutz - Oberflächenwasser

Die Oberflächenwässer der Dachflächen, die lediglich einen geringen Verschmutzungsgrad aufweisen, dürfen nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern sind auf den jeweiligen Grundstücken über Sickerschächte, Rigolen oder offen über Versickerungsmulden zu entwässern, soweit dies die Versickerungsfähigkeit des Bodens zuläßt.

Mit dieser Maßnahme können die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Grundwasserhaushalt abgeschwächt werden. Darüberhinaus wird das Kanalsystem nicht zusätzlich belastet.

Als weiterführende, ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz des Trinkwassers wird die Speicherung der Dachwässer in Zisternen vorgeschlagen. Das Regenwasser kann als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sinnvoll genutzt und der Verbrauch wertvollen Trinkwassers in den Haushalten reduziert werden. Beim Betrieb einer 'Kundenanlage' ist darauf zu achten, daß farblich gekennzeichnete und getrennte Leitungen installiert werden.

3.3 Klimaschutz

Mit der Bebauung und der Freiflächenversiegelung im innerstädtischen Bereich ist durch zunehmende Aufheizung immer eine Veränderung des Kleinklimas verbunden. Um diesen negativen Auswirkungen zu begegnen, werden die befestigten Flächen weitgehend mit großkronigen Bäumen überstellt, deren Blattmasse durch Verdunstung Feuchtigkeit spendet sowie Staub filtert und somit das Kleinklima günstig beeinflusst.

Darüberhinaus wird zur Anreicherung der Grünmasse und zur Reduzierung der abstrahlenden Gebäudeflächen eine Fassadenbegrünung für Garagen, Nebengebäude und fensterlose Fassaden gefordert.