

STADT POCKING

Bebauungs- und Grünordnungsplan Tettenweiserstraße

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/August 1996

Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat hat am 15.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tettenweiser Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 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 BayBO 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 Stromversorgung
- 2.6 Fernmeldewesen

IV. Begründung zum Bebauungsplan

Teil A. Grundlagen

Teil B. Städtebauliche Planung

45.00.01

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. 411.101 Flächennutzung und Gehölzbestand

Plan Nr. 411.102 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

SO Sondergebiet § 11 BauNVO
zulässig sind Dult-, Messe- und sonstige
veranstaltungen (Zirkus o.ä.)

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 Obergrenze

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.

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 werden hiervon nicht berührt.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Gemeinbedarf

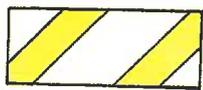


Flächen für Gemeinbedarf

§ 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



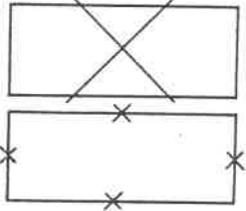
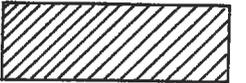
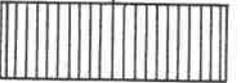
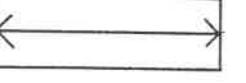
oberirdisch (110 KV-Leitung)



unterirdisch

10

6. Sonstige Planzeichen

	<p>Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p>
	<p>Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung</p>	<p>§ 1 Abs. 4 BauNVO</p>
	<p>Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung</p>	<p>§ 16 Abs. 5 BauNVO</p>
	<p>Beseitigung von Gebäuden und bzw. sonstigen baulichen Anlagen</p>	
	<p>Aufzuhebende Grundstücksgrenzen</p>	
	<p>bestehende bauliche Anlagen Wohngebäude</p>	
	<p>bestehende Nebengebäude</p>	
	<p>geplante Grundstücksgrenzen</p>	
	<p>bestehende Grundstücksgrenzen</p>	
	<p>Hauptfirstrichtung</p>	

Abbildung

SD	Satteldach
PD	Pulldach
FD	Flachdach
KD	Kehldach
— — — —	Dachtiefpunkt (Kehle)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1233/7

Flurnummer

25.00.01

Grünordnung Tettenweiser Str.

Festsetzungen durch Planzeichen

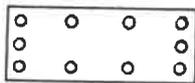
1. Bepflanzung



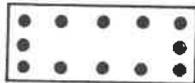
Bäume zu pflanzen nach Artenliste 1 und 2
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB



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

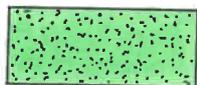


Flächen zur Anpflanzung von Bäumen nach
Artenliste 1 oder 2
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB



Flächen für die Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

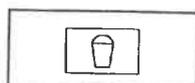
2. Grünflächen



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

BEBAUUNGSPLAN TETTENWEISER-STRASSE

23.08.1996

Maß der baulichen Nutzung:

Flur-Nr.	Fläche in qm	Wohnen in qm	GRZ		GFZ	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
4	3.368,55	133,49	0,04	0,6	0,08	1,2
6	656,55	92,20	0,14	0,6	0,56	1,6
7	208,99	127,33	0,61	0,7	1,83	2,6
7 / 2	348,70	187,31	0,54	0,6	1,07	1,6
7 / 3	400,61	131,12	0,33	0,6	0,98	2,0
8	336,27		-	0,6	-	1,6
8 / 10	585,91	145,92	0,25	0,6	0,75	1,6
8 / 2	264,00	172,47	0,65	0,8	1,31	3,0
8 / 3	591,67	147,79	0,25	0,6	0,75	1,7
8 / 4	1.251,20	672,57	0,54	0,6	1,61	1,8
8 / 6	325,93	79,89	0,25	0,4	0,74	1,0
8 / 7	368,04	77,59	0,21	0,4	0,63	1,0
8 / 8	412,28	100,36	0,24	0,4	0,73	1,0
8 / 9	324,09	93,71	0,29	0,4	0,87	1,0
9 / 2	1.014,66	690,91	0,68	0,8	2,04	2,7
9 / 3	273,98	121,11	0,44	0,6	1,33	1,9
10	710,94	149,30	0,21	0,6	0,63	1,2
11	565,97	89,39	0,16	0,6	0,47	1,6
12	2.311,19	454,17	0,20	0,4	0,39	0,8
12 / 2	167,94	110,87	0,66	0,7	1,98	2,8
12 / 3	934,95	188,39	0,20	0,6	0,40	1,6
12 / 4	1.108,15	160,01	0,14	0,6	0,43	1,6
13 / 2	668,96	155,45	0,23	0,6	0,70	2,0
14	752,96	180,18	0,24	0,6	0,72	1,8
19 / 992	311,57	122,93	0,39	0,6	1,18	2,3
1240 / 2	232,28	79,49	0,34	0,6	0,68	1,8
1240 / 3	630,89	154,28	0,24	0,6	0,49	1,2
1241 / 2	1.036,20	609,09	0,59	0,6	1,76	2,5

TETTGRZ.XLS

Flur-Nr.	Fläche in qm	Wohnen in qm	GRZ		GFZ	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
1241/3	491,16	77,73	0,16	0,6	0,32	1,6
1242	1.313,03	151,79	0,12	0,4	0,35	1,4
1242/2	673,07	108,75	0,16	0,4	0,48	0,8
1242/3	667,79	74,99	0,11	0,4	0,34	0,8
1242/4	725,68	86,46	0,12	0,4	0,24	1,4
1243	2.147,49	102,26	0,05	0,6	0,10	1,6
1244	273,48	99,16	0,36	0,4	1,09	1,4
1244/2	267,46	61,30	0,23	0,6	0,69	1,2
1244/3	522,17			0,4	-	1,4
1245/2	2.725,28	109,28	0,04	0,4	0,08	0,8
1245/3	604,10	142,23	0,24	0,4	0,47	1,2
1245/4	462,75	94,87	0,21	0,4	0,41	0,8
1245/5	159,66	67,90	0,43	0,4	0,85	0,8
1250/2	277,51	152,95	0,55	0,6	1,10	1,2
1250/4	509,27	164,60	0,32	0,4	0,65	1,0
1250/5	696,10	119,96	0,17	0,4	0,34	0,8
1251/4	295,75	76,75	0,26	0,4	0,52	0,8
1255/4	1.410,13	407,09	0,29	0,4	0,58	1,2
1255/8	948,42	153,58	0,16	0,4	0,32	0,8
1255/9	657,00	141,29	0,22	0,4	0,43	0,8
1256/34	320,62	123,65	0,39	0,8	1,16	3,0
1257	2.337,80	458,24	0,20	0,6	0,78	1,6
1257/1	202,58	122,02	0,60	0,6	2,41	1,6
1257/2	269,16	122,19	0,45	0,6	1,82	1,6
1258	1.568,90	145,06	0,09	0,6	0,28	1,2

45.20.01

Verkaufsstätten	1	Stpl. je 35 qm Nutzfläche
Praxen,	1	Stpl. je 25 qm Praxisfläche
Gaststätten	1	Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche
Hotels, Pensionen ...	1	Stpl. je Doppelbett bzw. vermietbare Einheit
Fremdenzimmer, Gästewohnungen in Doppelbett bzw. privaten Häusern	1	Stpl. je 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.

2.1.3 Immissionsschutz

Bei Fassadenflächen, die näher als 20 m an der Tettenweiser Straße u. Passauer Str. liegen, sind die Fenster von Wohnräumen in Schallschutzklasse III auszuführen.

Die Grundrisse sind möglichst so zu organisieren, daß die ruheempfindlichen Räume sich nicht zur Tettenweiser Straße hin orientieren. Der Schallschutz muß im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

2.1.4 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorberechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m beiderseits in Richtung Tettenweis/OD Pocking
im Zuge der Staatsstraße

10 m im Zuge der Einmündung der Tettenweiser Str. bei Str.-km 15.210

70 m beiderseits in Richtung Tettenweis/OD Pocking
im Zuge der Staatsstraße

10 m im Zuge der Einmündung der Gstettner Str. bei Str.-km 15.130

70 m beiderseits in Richtung Tettenweis/OD Pocking
im Zuge der Staatsstraße

3 m im Zuge der Einmündung Am Stadtplatz. bei Str.-km 15.300
(verkehrsberuhigter Bereich)

70 m beiderseits in Richtung Tettenweis/OD Pocking
im Zuge der Staatsstraße

3 m im Zuge bestehender Privatzufahrten

2.2 Äußere Gestaltung:

2.2.1 Höhenlage:

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,15 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 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.

Pulldächer (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, Vordächer).

2.2.8 Dachaufbauten:

Dachgauben sind bei ausgewiesenem Dachgeschoß als Vollgeschoß und bei einer Minstdachneigung von 35° bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm zulässig. Die Bedachung ist in Blech ohne Dachüberstand 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. Quergiebels: 32° - 38°

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

Der First des Quergiebels 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.

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.



III. Hinweise

1. 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 Regenwasserspeichern 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.

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 Ruhstorf,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!) Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungen ist bei einem Abstand $\leq 2,5\text{m}$ eine besondere Schutzvorkehrung zu treffen. Eine Bepflanzung im Bereich unter 1m ist unzulässig.

2.6 Fernmeldewesen

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

2.7 Anpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50m (freie Strecke) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern.

Ansonsten darf die Bepflanzung nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen (1,50m seitlicher Abstand und 4,50m Höhe). Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzung des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

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

2.8 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden.

2.9 Straßenentwässerung

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

Eine eventuell erforderliche Änderung und Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit dem Straßenbauamt und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

IV. Erläuterungsbericht, Begründung zum Bebauungsplan Tettenweiserstraße

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.

In diesem Sinne wird das Gebiet zwischen Bahnbereich und der Passauerstraße überplant.

Ziel der Planung ist es, auf dem Gebiet, das vor allem im nördlichen Bereich untergenutzt ist, ein attraktives Quartier mit gemischter Nutzung zu schaffen, das als Verbindungsfläche zwischen Stadtmitte und Bahnhofsgelände 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 nördlichen Stadtmitte von Pocking und wird im Norden vom Lagerhausweg bzw. Bahnhofsgelände, im Westen von den Grundstücken mit den Flur-Nr. 1, 9, 1250/3 und 1251/3, im Süden von der Passauer Straße und im Osten vom Grundstück mit der Flur-Nr. 1506/5 begrenzt.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 6,27 ha groß und umfaßt folgende Grundstücke:

4	6	7	7/2	7/3	8	8/2	8/3
8/4	8/6	8/7	8/8	8/9	8/10	8/11	
9/2	9/3	9/4	10	11	12	12/2	
12/3	12/4	12/5	13	13/2	14	15	

15/2	17/3	19/992	76	77	78/14	78/16	1240/2
1240/3	1241/2	1241/3	1241/4	1242	1242/2	1242/3	1242/4
1243	1244	1244/2	1244/3	1245/2	1245/3	1245/4	1245/5
1245/6	1250/2	1250/4	1250/5	1251/4	1255/2	1255/4	1255/8
1255/9	1256/21	1256/34	1257	1257/1	1257/2	1258	1258/3
1505							

2.2 Naturräumliche Verhältnisse/ Topographie

Das Planungsgebiet liegt in einer von Inn und Rott geprägten Flußallandschaft mit einer mehrere Meter dicken Niederterrassenschottererschicht.

Das Gelände weist kein Gefälle auf.

2.3 Nutzungen

Das Gelände wird sehr unterschiedlich genutzt:

Im Osten befindet sich die große Festwiese, die seit vielen Jahren vor allem für diesen Zweck genutzt wird.

Als unmittelbares Bahnhofsvorfeld bedarf sie dringend einer gestalterischen Verbesserung.

Der zentrale Bereich an der Passauer- bzw. Tettenweiserstraße ist mehr oder weniger dicht bebaut mit Wohn- und Geschäftshäusern/ mit z.T. großen, dazugehörigen Parkplätzen.

Am Bahnhofsweg ist kleinteilige Wohnbebauung vorzufinden. Im Nordwesten befindet sich noch eine größere unbebaute Streuobstwiese.

Südlich des Lagerhausweges befinden sich Gewerbebetriebe, die sehr nahe an Wohngebäude herangeführt sind. Im Süden des Geländes befindet sich ein großer Platz mit dem bezeichnenden Namen „Am Stadtplatz“ (derzeit Parkplatz).

Auch dieser Bereich bedarf einen funktionalen und gestalterischen Neuordnung.



2.4 Baugrund, Nutzungseinschränkungen

Die mehrere Meter dicke Schottererschicht 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

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan weist für das Planungsgebiet ein **MI** aus.

Grundsätzlich wird diese Vorgabe übernommen. Die Festwiese wird als Sondergebiet ausgewiesen.

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 wirkenden 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 und eines Sondergebietes in 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

Je nach städtebaulicher Situation wird bezogen auf das jeweilige Grundstück, offene bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.

Im wesentlichen besteht das Konzept darin, entlang der Hauptstraßen verdichtet zu bauen, in rückwärtigen Bereichen lockerer.

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 z. T. an die obere zulässige Grenze für Mischgebiete gesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen werden für die einzelnen Grundstücke unterschiedliche GRZ bzw. GFZ festgesetzt.

1.3 Abstandsfächen

Soweit baurechtlichen Belangen (insbesondere Brandschutz) nichts entgegensteht, können sich Abstandsfächen 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

Im wesentlichen werden die bestehenden Straßen für die Erschließung der einzelnen Quartiere beibehalten, jedoch durch ergänzende Maßnahmen (Anlagerung von breiten Fußgängerflächen, Eingrünung, Verkehrsberuhigung etc.) hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet.

Zusätzlich zum bestehenden Straßensystem werden Rad- und Fußwegverbindungen zwischen Stadtplatz und Tettenweiserstraße bzw. zwischen Tettenweiserstraße und Lagerhausweg als Beitrag zur fußläufigen Vernetzung der Innenstadt angelegt. Diese Flächen sind ebenfalls wie die privaten Vorgelege an der Tettenweiserstraße, am Lagerhausweg, an der Gstettnerstraße und an der Bahnhofstraße als halböffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

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. 411.101 Flächennutzung und Gehölzbestand

Plan Nr. 411.102 Flächenversiegelung

pocking/tettent2.doc

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:

Für die Baumreihe entlang der Tettenweiser Straße ist folgende Baumart nach Artenliste 1 zu pflanzen:

Aesculus carnea 'Briotii' - Rotblühende Katanie

Für die Alleen westlich und östlich der Festwiese stehen folgende Baumarten aus Artenliste 1 zur Auswahl:

Platanus acerifolia - Platane

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Davon ist eine Baumart durchgehend zu verwenden.

Die Bäume entlang der Fußwege bzw. Wohnwege sind nach Artenliste 2 zu pflanzen. Dabei ist eine Baumart je Weg durchgehend zu verwenden.

Die Bäume entlang des geplanten Fuß- und Radweges zwischen Lagerhausweg und Tettenweiser Straße sind in einem Abstand von 2,5 m vom Rad- und Fußweg zu pflanzen.

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 Anpflanzungen entlang der Straßen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m (freie Strecke) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern.

Ansonsten darf die Bepflanzung nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen (1,50 m seitlicher Abstand und 4,50 m Höhe). Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

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.

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
- Aesculus hippocastanum - Kastanie
- Fraxinus excelsior - Esche
- Platanus acerifolia - Platane
- Quercus robur - Eiche
- 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

1.2 Hecken

Nadelgehölze sowie Nadelgehölzhecken sind zur Einfriedung von Privatgärten entlang öffentlicher oder privater Straßen und Wege 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.

4. Einfriedung

Art. 9 (1) BayBO

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

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 Flächennutzung und Gehölzbestand

Entlang des Lagerhausweges, im nordöstlichen Bereich des Bahnhofsweges und im östlichen Bereich der Tettenweiser Straße werden die bestehenden Gebäude gewerblich genutzt. Die zugeordneten Freiflächen dienen demzufolge als Lager-, Anlieferungs- oder Stellplatzflächen und sind weitgehend versiegelt.

Im südlichen Bereich der Tettenweiser Straße und entlang der Passauer Straße werden die Gebäude als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen stehen oft Nebengebäude oder Werkstätten, so daß die Freiflächen auch hier weitgehend als Wirtschaftshöfe oder Parkplätze genutzt werden. Erst im Anschluß an die Nebengebäude finden sich kleinparzellierte, schmale Gartenbereiche.

Das Quartier zwischen Tettenweiser Straße und Passauer Straße wird im Süden durch den Stadtplatz und einen öffentlichen Parkplatz begrenzt. Es stellt sich weitgehend versiegelt dar. Lediglich im Innenbereich entsteht aus den einzelnen Gärten eine kleine zusammenhängende Grünfläche, die südlich durch die Freifläche des Kindergartens ergänzt wird.

Entlang des Bahnhofsweges stehen vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, deren private Freiflächen als Hausgärten genutzt werden. Hier finden sich die größten zusammenhängenden Grünflächen innerhalb des Quartiers.

Das gesamte Grundstück entlang der Gstettner Straße ist frei von Bebauung und wird derzeit als extensive Obstwiese genutzt.

Der Gehölzbestand in den Gärten setzt sich vorwiegend aus Obstbäumen, Birken und Fichten zusammen. Vereinzelte alte Linden, Kastanien, Spitzahorne, Trauerweiden, ein Walnußbaum und ein Blauglockenbaum wurden als erhaltenswerte Bäume kartiert. Der Gehölzbestand ist in der Bestandskarte im Anhang dargestellt. Raumwirksame Einzelbäume sind in der beigefügten Artenliste benannt.

1.2 Flächenversiegelung

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde ein Versiegelungsgrad von 58 % der Flächen ermittelt. Dieser Wert ist für den Kernbereich einer Kleinstadt im ländlichen Raum nicht zu hoch. Es muß jedoch berücksichtigt werden, daß dieser positive Wert durch die Einbeziehung der Festwiese und des unbebauten Grundstücks entlang der Gstettner Straße zustande kommt. Diese Flächen bilden Ausgleichsflächen für den bebauten Bereich, dessen Versiegelungsgrad sich mit 76 % als bereits sehr hoch darstellt. Mit der künftig möglichen baulichen Verdichtung des Bestandes und der Bebauung des Grundstückes entlang der Gstettner Straße muß dringen eine Entsiegelung der Freiflächen einhergehen, eine weitere Zunahme des Versiegelungsgrades ist unter stadökologischen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar.

2. Gestaltungskonzept

Mit der Grünordnung und Freiflächengestaltung für das Bestandsquartier Tettenweiser Straße werden zwei grundsätzliche Planungsziele verfolgt: die Durchlässigkeit des Quartiers und damit die Erreichbarkeit des Stadtzentrums für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten sowie eine intensive Durchgrünung des Quartiers trotz baulicher Nachverdichtung zu erhalten.

Zur Gliederung des Stadtquartiers werden nord-süd-gerichtete Fußwege neu geschaffen, die ihre Zielpunkte an der Passauer Straße bzw. am Stadtplatz finden. Diese Fußwege werden durch begleitende Baumreihen aus kleinkronigen Bäumen betont, ein wiederkehrendes Thema der Stadtgestaltung für das Pockinger Zentrum.

Regelmäßige, strenge Baumreihen entlang der Gstettner Straße und des Lagerhausweges sowie eine lockere Baumreihe entlang des Bahnhofsweges werden zur Unterstützung der städtebaulichen Prägnanz der Straßenräume eingeführt. Durch die Baumreihen wird das Erscheinungsbild der Straßen verbessert und die Ablesbarkeit der Straßenhierarchie ermöglicht.

Die Tettenweiser Straße soll eine Aufwertung als innerstädtische Geschäftsstraße erfahren. Demzufolge werden großzügige Fußgängerbereiche mit einer begleitenden Baumreihe entlang der nördlichen Straßenseite vorgesehen, die auch Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Um der Straße ein

besonderes Gepräge zu verleihen, wird die Verwendung einer Baumart vorgeschlagen, die durch ihre Blütenpracht besonders auffällt.

Die derzeit unbefriedigende räumliche Situation am Stadtplatz wird durch den Bau einer Tiefgarage behoben. Die Konstruktion der Tiefgarage muß darauf ausgelegt werden, daß auf der Oberfläche ein Baumplatz entstehen kann, der eine räumliche Zäsur zwischen Stadtplatz und dem Vorfeld des Kindergartens darstellt. Die Fläche vor dem Kindergarten soll eine dem historischen Gebäude entsprechende Platzgestaltung erfahren. Als Kontrast zum 'steinernen' Stadtplatz wird die Anlage eines 'grünen' Schmuckplatzes mit Aufenthaltsmöglichkeiten vorgeschlagen. Da die Flächen für den Platz jeweils zur Hälfte in privatem und in öffentlichem Besitz sind, ist eine intensive Abstimmung notwendig, um die dringend erforderliche einheitliche Gestaltung zu erreichen. Zwischen Kindergarten und Stadtplatz entsteht eine Abfolge unterschiedlicher Plätze - vom 'grünen Schmuckplatz' über einen 'Baumplatz' bis hin zum 'steinernen Stadtplatz' - die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten und damit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum beitragen.

Die Festwiese als großer grüner Platz an einer städtebaulich bedeutenden Stelle im Vorfeld des Bahnhofes wird beidseitig durch eine eng gestellte Allee räumlich gefaßt. Die Alleebäume können als architektonische, grüne Raumkante streng geschnitten werden, um als Rahmen für die Festwiese einen besonderen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Die privaten Freiflächen innerhalb des Quartiers sind derzeit meist als Obstwiesen angelegt. Diese Obstwiesen sind als charakteristische Freiraumstruktur in Pocking anzusehen. In Bereichen, in denen keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, werden sie als zu erhaltende Vegetation festgesetzt. Grünflächen, die als neu zu bepflanzen festgesetzt sind, sollten weitgehend wieder als Obstwiesen angelegt werden.

3. Ökologisches Konzept

3.1 Grundwasserschutz - Flächenversiegelung

Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen 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) redu-

ziert werden. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen ergibt sich für den Umgriff des Bebauungsplanes ein Gesamtversiegelungsgrad von ca. 56 %. Obwohl sich die bebaute Fläche gegenüber dem Bestand erhöht, nimmt der Versiegelungsgrad um 2 % ab. Voraussetzung hierfür ist die Reduzierung der Erschließungsflächen trotz zusätzlicher Bebauung sowie die Ausführung der Erschließungsflächen mit den festgesetzten wasserdurchlässigen Belagsmaterialien. Ein Versiegelungsgrad von ca. 56 % 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 Versickerungsmulden, Rigolen oder Sickerschächte zu entwässern, soweit dies die Versickerungsfähigkeit des Bodens zuläßt.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Passau vom 18.09.95 kann auch das Straßen- und Hofflächenwasser oberflächlich versickert werden. Falls eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser über Sickerschächte mit Bodenpassage und jeweils vorgeschaltetem Absetzbecken dem Untergrund zugeführt werden. Für das Einleiten in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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 Toilettenspülung und 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.

