



STADT POCKING

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER OBEREN INNTALSTRASSE"

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

- I. Festsetzungen durch Planzeichen
- II. Festsetzungen durch Text
- III. Übersichtsplan M 1:5000
- IV. Begründung zum Bebauungsplan

Planung, 09. März 1994 geändert 14. Mai 1996

INGENIEURBÜRO ING. MAX STINGL

94060 Pocking Sudetenstraße 146 Tel. 08531 / 7582

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig:
§ 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 mit Abs. 3

2. Maß der baulichen Nutzung

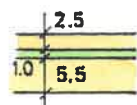
II Zahl der Vollgeschoße als
Höchstgrenze

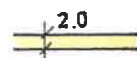
3. Bauweise, Baugrenzen

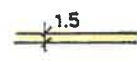
O offene Bauweise

 Baugrenze


4. Verkehrsflächen

 **2.5**
1.0 **5.5** Haupterschließungsstraße
mit Fuß - und Radweg, und Grünstreifen


 **2.0** Fuß - und Radweg

 **1.5** Erschließungsstraße - bestehend -
mit Fußweg

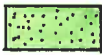

zu 4. Verkehrsflächen


 Fläche für private Stellplätze

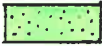
 Garagen


 Straßenbegrenzungslinie


5. Grünordnung

 öffentliche Grünflächen  Hinterpflanzung/
Hecke, mind. 2reihig


 private Grünflächen nach Artenliste


 private Fläche, landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

 Bäume zu pflanzen nach Artenliste 1


 Bäume zu pflanzen nach Artenliste 2


6. Baukörper, Firstrichtung

 Vorgeschlagener Baukörper,
Firstrichtung nicht vorgeschrieben

 Turm L/B max: 6,00 x 6,00 m
max. Höhe 15,00 m

7. Geltungsbereiche

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Abgrenzung der Art der baulichen
Nutzung

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen


----- Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwicklung


—○— Flurstücksgrenze und Grenzsteine

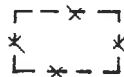
—×— aufzuhebende Grundstücksgrenzen

196 Flurstücksnummern

1 Parzellennummern

 bestehende Hauptgebäude

 bestehende Nebengebäude
und Betriebsgebäude

 Beseitigung von Gebäuden



Sichtdreieck

Anlagen aller Art die mehr als 80 cm
über die Fahrbahnoberkante der Staats-
straße ragen, sind unzulässig.

Einzelne Bäume, Lichtmasten o.ä. sind
möglich, wenn den Verkehrsteilnehmern
die Sicht nicht verdeckt wird.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

o.1 Bauweise

o.1.1 allgemeine Gestaltung:

- Die vorgesehenen Wohnhäuser samt ihren baulichen Anlagen sind so zu planen, daß sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.
- Bei Parzelle 4 ist die Errichtung und der Betrieb eines privaten Auto-Museums vorgesehen, außerdem sollen Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen möglich sein.

o.1.2 Bauweise offen

o.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

o.2.1 MI - Parzelle 1-4, Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Höchstmaße: GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

max. 2 Wohneinheiten
pro Grundstück

MI - Parzelle 4, Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Höchstmaße: GRZ = 0,6 GFZ = 0,8

o.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

o.3.1 bei Einzelhausbebauung 550 m²

o.4 Gestaltung des Geländes

o.4.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

o.5 Gestaltung der Hauptgebäude

- o.5.1 Typ A II - Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Höchstgrenze.
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.
 - Dachneigung 25 - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt o.5.8
 - Kniestock max. 0,50 m von OK. RD. bis OK. Pfette
 - Zwerchgiebel siehe Punkt o.5.9
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK. angrenzenden Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK. Dachkonstruktion max. 6,80 m
 - Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß.
- o.5.2 Typ B I+D - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Dachneigung 25 - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt o.5.8
 - Kniestock max 1,00 m von OK. RD. bis OK. Pfette.
Bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß ist auch ein höherer Kniestock, bis max. 1,30 m von OK. RD. bis OK. Pfette zulässig.
 - Zwerchgiebel siehe Punkt o.5.9
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK. angrenzenden Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK. Dachkonstruktion max 4,75 m
 - Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß.

o.5.3 Typ C II - für Auto-Museum - Fl.-Nr. 196 + 196/1

- Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Höchstgrenze.
- Turm L/B max. 6,00 x 6,00 m
max. Höhe 15,00 m zulässig
- Dach: Tonnendach
Eindeckung: Metalleindeckung (Titan-Zink,
Kupfer, Alu)
- Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig,
sind bereits vorhanden.
- Wandhöhe max. 7,50 m
- Pavillon japanischer Stil ist zulässig,
siehe Anlage 1

o.5.4 Stellplätze: Je Wohnung sind 1,5 Stell- bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch darzustellen.

Befestigungsart: Natursteinpflaster,
Betonsteinpflaster
mit Rasenfuge,
Rasengittersteine
Betonverbundsteine,
Schotter.

o.5.5 Sockel: Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzendes Gelände. Er darf farblich nicht abgesetzt werden.

- o.5.6 Firstrichtung: Die Firstrichtung bei Parzelle 1 - 4 ist nicht vorgeschrieben, muß jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- o.5.7 Dächer: Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig.
- Ausnahmen:
- Bei einer Dachneigung von 37° sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Die Walmfläche darf max. $1/3$ der Dachfläche betragen, Dachvorsprung max. $0,50$ m.
 - Bei Parzelle 4 - Auto-Museum ist auch ein Tonnendach zulässig.
- Dachvorsprung:
- Traufe min. $0,50$ m, max. $1,20$ m
 - Ortgang min. min. $0,50$ m, max. $1,20$ m
 - Bei vorspringenden Bauteilen ist der Dachüberstand auf die Vorderkante dieses Bauteils abzustimmen.
- o.5.8 Dachgauben: Zulässig ab mind. 30° Dachneigung. Die Vorderfläche jeder Gaube darf $1,50$ m² nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. $2,5$ m betragen, der Abstand zwischen den Gauben muß mind. $2,00$ m betragen. Es sind nur stehende Giebelgauben zulässig. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte sind unzulässig.

- o.5.9 Zwerchgiebel: Sind nur zulässig, wenn sie zur Bebauung des Eingangs oder des Treppenhauses dienen, und dieser mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung der Zwerchgiebel muß mindestens 37° betragen. Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf maximal 1,20 m aus der Fassade hervortreten und höchstens 3,00 m breit sein.
- o.5.10 Dachdeckung: Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein - o. ä. - deckung.
Für Parzelle 4 - Auto-Museum
siehe Punkt o.5.3
- o.5.11 Fassaden: Es sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen, sowie senkrechte Holzschalungen für untergeordnete Bauteile zulässig. Konstruktive Bauteile, Schalungen, Balkone und Wintergarten aus Holz sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Brauntönen imprägniert zulässig.

- o.5.12 Farbgebung: Die Farbgebung der Fassaden soll in hellen Farbtönen erfolgen.
- o.5.13 Balkone: Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind dem Gebäude anzupassen.
- o.5.14 Wintergarten: Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

o.6 Heizungsanlagen

- o.6.1 Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundlichen Heizanlage, vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

o.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- o.7.1 Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen. Vor jeder Garage ist ein Pkw-Stellplatz von 5,0 m Tiefe einzuhalten.
- o.7.2 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Gelände - oberfläche bis OK. Dach - Schnittpunkt max. 3,00 m
- Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Gelände - oberfläche max. 4,70 m
- Fassade: Wie Punkt o.5.12

o.8 Einfriedungen

- o.8.1 Als Einfriedung zum Straßenraum hin sind Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Gemauerte Pfeiler sind nur verputzt bis zu 1,0 m Breite und 1,0 m Höhe zulässig. Seitliche und rückwertige Einfriedungen sind nur mit Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
Bei Parzelle 4, Bereich Auto-Museum ist auch ein Metallzaun - Stabgitter zulässig.
- o.8.2 Abfallbehälter: Bewegliche Abfallbehälter sind soweit möglich, in die Nebengebäude und Einfriedungen zu integrieren.

o.9 Lärmschutz

- o.9.1 Die Anforderungen der DIN 4109 vom September 1989 "Schallschutz im Hochbau" sind zu beachten. Vom Bauherrn ist ein Nachweis, z.B. durch Angabe des bewerteten Schalldämmmaßes der Bauteile zu führen, daß die max. zulässigen Innenlärmswerte von 35 dB (A) tagsüber und 25 dB (A) nachts angehalten werden, und mit dem Bauantrag vorzulegen.
Schlaf- und Kinderzimmer sollten der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden.

o.1o Grünflächen - und Grünordnung

o.1o.1 Allgemeines, Freiflächengestaltungspläne:

Für alle privaten Grünflächen sind Freiflächen -
gestaltungspläne im Maßstab M 1:200 anzufertigen,
die Bestandteil des Bauantrages sein sollen.
Die Bepflanzung soll ausschließlich mit heimischen
Bäumen und Sträuchern erfolgen, je 200 m² freie
Fläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

o.1o.2 Artenliste 1 - Großkronige Bäume

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde,
Zitterpappel, Rotbuche, Winterlinde,
Kastanie, Esche

o.1o.3 Artenliste 2 - Kleinkronige Bäume

Eberesche, Traubenkirsche, Feldahorn,
Elsbeere, Hainbuche

o.1o.4 Sträucher:

Schwarzer Holunder, Waldhasel, Schneeball,
Wildrose, Glanzrose, Weißdorn, Heim. Liguster,
Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Felsenbirne

o.1o.5 Obstbäume, uneingeschränkt zulässig

o.1o.6 Negativliste:

Bei allen öffentlichen und privaten Grünflächen
dürfen zur Straße hin nicht gepflanzt werden:

Trauerweide, Blaufichte, Lebensbaum, Scheinzypresse,
Berberitze.

Bei Parzelle 4 - Auto-Museum - Innenhof ist beim
vorgesehenen Teehaus-Pavillon ein Kirschblüten-
garten zulässig.

o.10.7 Anpflanzungen:

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

o.10.8 Für Parzelle 4 - Auto Museum ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

o.11 Anbaubeschränkungen

o.11.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

o.12 Kreuzungsvereinbarung

o.12.1 Die durchgehende Fahrbahn der Staatsstraße darf in allen ihren Bestandteilen durch die Einmündung nicht verändert werden.

o.12.2 Die Ein- bzw. Auslenkungsradien der Einmündung sind nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) so zu bemessen, daß beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur benutzt werden müssen (siehe Tabelle 5 der RAS-K-1). In der untergeordneten Straße soll kein Fahrbahnteiler vorgesehen werden (siehe Bild 23 RAS-K-1).

- o.12.3 Die Einmündung in die Staatsstraße ist höhenmäßig so auszubilden, daß auf 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße kein größeres Längsgefälle als 2,5 % entsteht (siehe Bild 11 der RAS-K-1).
- o.12.4 Der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser der Erschließungsstraße zugeführt werden. Gegebenfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z.B. Pflastermulde, Entwässerungsrinne) in der Unterhaltungslast der Stadt vorzusehen.
Die Entwässerungsmaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.
- o.12.5 Die Querneigung der Einmündung ist so auszubilden, daß die Längs- und Querneigung der Staatsstraße hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- o.12.6 Die Einmündung der Erschließungsstraße ist auf eine Länge von mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 86, ergänzte Fassung 1989) zu befestigen.
- o.12.7 An der Einmündung der Erschließungsstraße sind Sichtdeiecke mit folgenden Schenkellängen, gemessen vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der Staatsstraße mit der Achse der einmündenden Straße wie folgt einzuhalten:
- 70 m beidseitig in Richtung Haar/Hartkirchen
im Zuge der Staatsstraße
 - 10 m im Zuge der Erschließungsstraße

zu

o.12.7 Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Pflanzungen, Bebauung, Stapelung, Zäunen usw.) freizumachen und 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 die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

o.13 Elektrische Stromversorgung

- o.13.1 Bei Bauarbeiten in der Nähe von Freileitungen ist ein Sicherheitsabstand von 5,5 m einzuhalten. Standorte der Baukräne sind mit der Thüga AG abzusprechen.
- o.13.2 Der Bauantrag von Parzelle 1 ist der Thüga AG vorzulegen
- o.13.3 Soweit Kabel in private Grundstücke verlegt werden müssen (auch Hausanschluß-Säulen und Straßenbeleuchtungsanlagen) besteht eine Duldungspflicht.
- o.13.4 Entlang der Erschließungsstraßen ist zwischen Versorgungsleitung und Baumstandort ein Pflanzabstand von 2,50 m einzuhalten.
- o.13.5 Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (DIN VDE 0132) entsprechen.

o.14 Regenwasser

- o.14.1 Zur Gartenbewässerung kann in Zisternen gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

o.15 Denkmalpflege

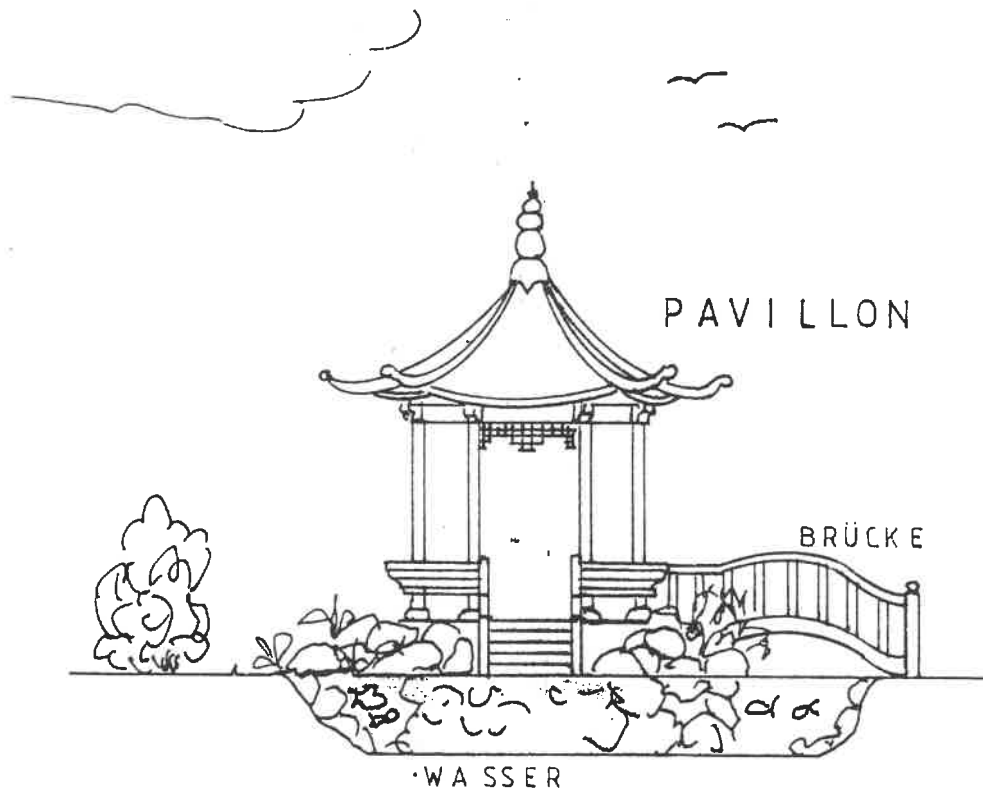
- o.15.1 Sollten sich nicht mehr sichtbare, dem Landesamt unbekannt, Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind diese sofort dem Bay. Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

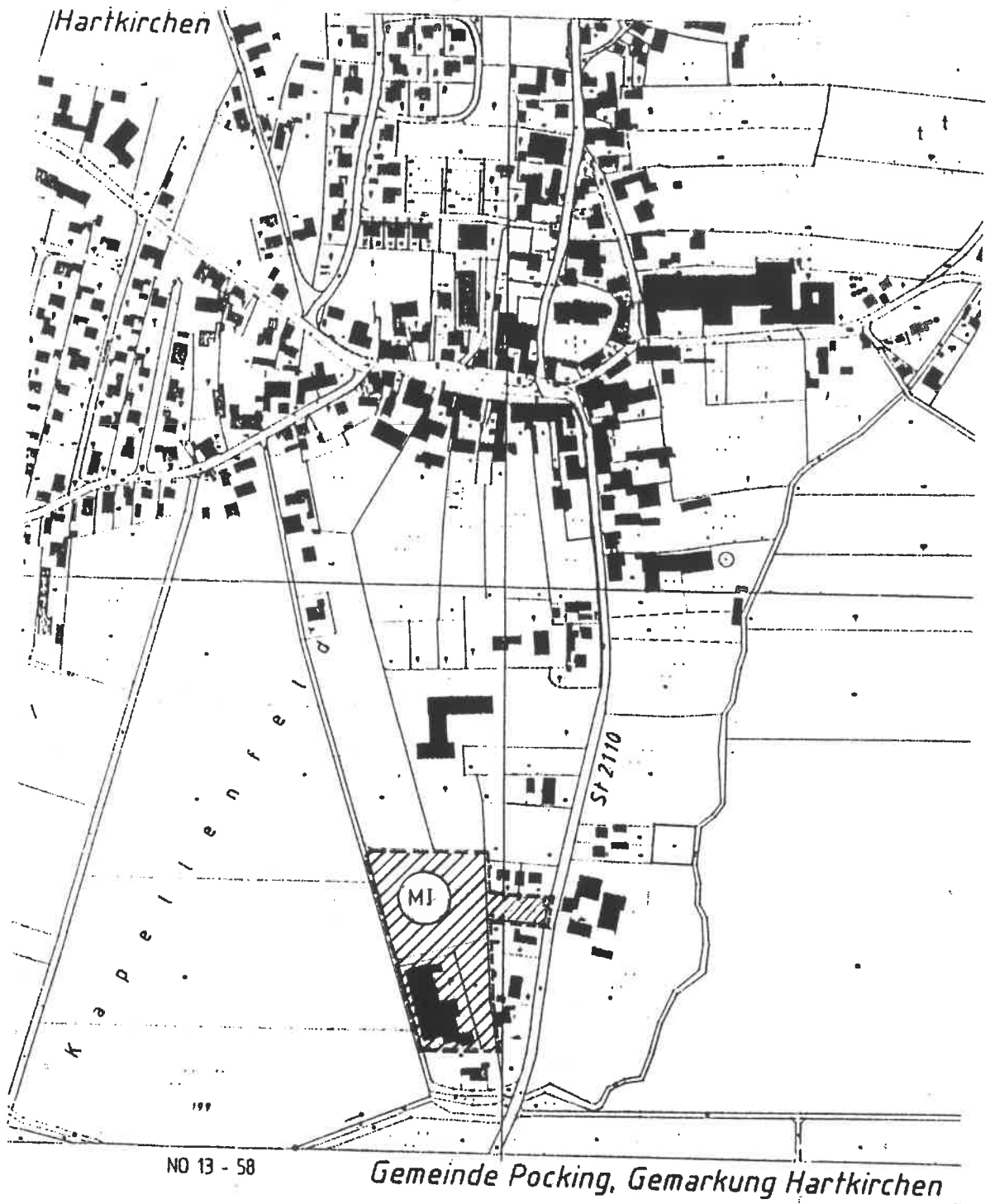
o.16 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß ein erhöhter Grundwasserstand vorhanden ist.

Es wird empfohlen, den Keller wasserdicht auszubilden.

Anlage 1





ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000

B E B A U U N G S P L A N

" A N D E R O B E R E N I N N T A L S T R A S S E "

Stadt: P o c k i n g
Landkreis: P a s s a u
Regierungsbezirk: N i e d e r b a y e r n

B E G R Ü N D U N G

=====

A Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Stadtrat hat am 16. Februar 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Oberen Inntalstraße" beschlossen.
2. Der Bebauungsplan "An der Oberen Inntalstraße" dient folgenden Zielen und Zwecken:
Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,26 ha im Süden von Hartkirchen geschaffen, daß sich von der Lage und Beschaffenheit harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.
Ein Großteil der neuen Baugrundstücke befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Pocking.
Die maximale Zahl der Vollgeschoße wurde im allgemeinen Wohngebiet auf II festgesetzt.
3. Der Bebauungsplan entspricht genau den ortsplanerischen Zielen des bestehenden bzw. des geänderten Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wurde mit der Ortsplanungsstelle und dem Landratsamt Passau vorbesprochen.

B Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt südlich des Ortskernes von Hartkirchen.
Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,26 ha

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

| | |
|--------------------|-------|
| Omnibushaltestelle | 250 m |
| Kirche | 500 m |
| Versorgungsläden | 500 m |
| Grundschule | 350 m |
| Hauptschule | 350 m |

3. Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 2,00 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus einer ca. 30 cm starken Humusdecke, darunter vorwiegend sandiger Kies. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen, sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Die künftige Bebauung schließt sich unmittelbar an die bisherige Bebauung an.
6. Die eingezeichneten Bausymbole sind als Planvorschlag zu betrachten. Es wird empfohlen, die einzelnen Bauparzellen nach der Errichtung der Gebäude mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

C Geplante bauliche Nutzung:

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Art und Umfang der geplanten Bebauung ist ausführlich in den textlichen Festsetzungen und im Bebauungsplan dargelegt.
2. Im Baugebiet "An der Oberen Inntalstraße" sind 3 zweigeschoßige Wohngebäude mit Garagen, sowie ein privates Auto-Museum mit Betriebsleiter-Wohnhaus vorgesehen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut ist.

D Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die neu geplante Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Pocking. Der Anschluß ist sofort möglich.
Das Oberflächenwasser wird auf den einzelnen Grundstücken über Versitzgruben abgeleitet.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der AG für Licht und Kraftversorgung München - Überlandwerk Rotthalmünster.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Abfallbeseitigung Donau - Wald.
7. Die Erschließung für die Parzellen 1 - 4, erfolgt vollständig durch die Stadt Pocking.

Pocking, 09. März 1994

geändert 14. Mai 1996