

BERGER STRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bauweise
- 0.11 offene Bauweise
- 0.12 Art. 6 Abs. 4-5 BayBo findet Anwendung, soweit die zeichn. dargestellten Baugrenzen geringere Abstände vorsehen würden!
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 0.21 bei Einzelhausbebauung 700 qm
 - 0.22 bei Doppelhausbebauung (je Hälfte) 350 qm
- 0.3 Allgemeine Gestaltung
Die baulichen Anlagen und die Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten dörflichen Charakter im gesamten Bereich des Bebauungsplanes einzuordnen.
- 0.4 Gestaltung des Geländes
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
- 0.41 Anzahl der Wohneinheiten
 - a, bei Einzelhausbebauung sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig
 - b, bei Doppelhausbebauung ist pro Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig
 Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, welche für ein größeres Verkehrsaufkommen nicht geeignet ist. Ferner soll auf die vorhandene ostseitige Bebauung Rücksicht genommen werden.
- 0.5 Gestaltung der Hauptgebäude
- 0.51 Typ A-II - Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Höchstgrenze, Kniestock max. 0,50 m zulässig, gemessen von RFB bis OK Plette
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Dachneigung 25° - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt 0.56
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 6,00 m
 - Stellplätze: je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen (nach Art. 58 BayBo).
 Der Stellplatzbedarf ist zeichnerisch nachzuweisen

- 0.52 Typ B I + D
 - Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß als Höchstgrenze, DG kann Vollgeschoß sein. Kniestock max. 1,30 m, gemessen von RFB bis OK Plette, bei Holzverschalung Kniestock max. 1,50 m.
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Dachneigung 30° - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt 0.56
 - Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeroberfläche max. 4,55 m bis Oberkante Dachhaut
 - Stellplatz: wie bei Punkt 0.51
- 0.53 Sockel
Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.
- 0.54 Firstrichtung
← ist die Firstrichtung bei Gebäuden mit vorstehendem Symbol festgelegt, so muß sie parallel zu dieser Linie verlaufen. Ansonsten ist der Verlauf der Firstrichtung freigestellt.
- 0.55 Dächer
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig
- 0.56 Dachgauben
Zulässig ab mind. 30° Dachneigung, jedoch nur als stehende Giebelgauben. Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,50 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang muß mind. 2,50 m betragen.
- 0.57 Dachdeckung
Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein- o.ä.-deckung
- 0.58 Fassaden
Als Material sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung zulässig. Schalungen sind zu überlappen. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis zu mittleren Brauntönen imprägniert zulässig.

- 0.582 Fenster und Türen
Glänzende Materialien oder helleoxiertes Metall sind unzulässig. Als Formate sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden.
- 0.583 Die Farbgebung der Fassaden und Einzelbauteile ist nur einheitlich je Baukörper zulässig.
- 0.584 Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.
- 0.585 Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind in Holzbauweise und Stahl zulässig.
- 0.6 Heizungsanlagen
Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage, vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.
- 0.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
- 0.71 Die Gestaltung der Garagen 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 Wohngebäudegedaches über eine Grenzgarage ist zur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.
Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 0.72 Wandhöhe
Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 3,00 m
Firsthöhe
Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 5,00 m
- 0.8 Einfriedungen
- 0.81 Ausführung
- 0.811 Höhe der Einfriedungen
 - a) über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche max. 0,80 m
 - b) als seittl. und rückwärtige Begrenzung max. 1,20 m über Gelände
 - c) bei offenen Vorgärten in der Gebäudeflucht verlaufen max. 1,20m über Verkehrsfläche
 Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtl. Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstige Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

Verfahrensblatt

Die Aufstellung des Bebauungsplan wurde am 15.07.1992 beschlossen. Der Bebauungsplan vom 14.09.1994 mit Begründung vom 14.09.1994 wurde gemäß § 3. Absatz 2 BauGB vom 21.06.1995 bis 24.07.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 13.06.1995 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.

Pocking, 14.08.1995
1. Bürgermeister

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.08.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung beschlossen.

Pocking, 14.08.1995
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.08.1995 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Pocking, 14.08.1995
1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom in gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 des BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Zeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Pocking,
1. Bürgermeister

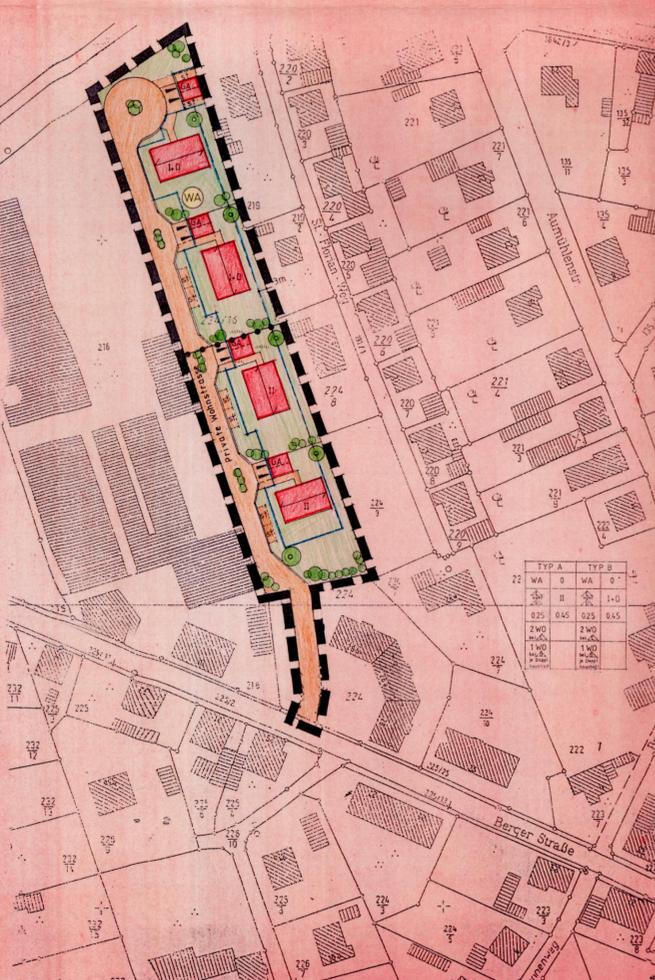
- 0.812 Zaunart
Als straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen Holzlatenzäun und Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. (Die Pfeiler dürfen 1,0 m Breite nicht überschreiten und sind nur als verputztes Mauerwerk zulässig.) Bei offenen Vorgärten verputztes Mauerwerk mit Ziegel- bzw. Natursteinabdeckung zulässig.
- 0.82 Bewegliche Abfallbehälter
Sind in den Zaunpfeilern oder im oder am Haus unterzubringen.
- 0.9 Wasserversorgung und Entwässerung
- 0.91 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.
- 0.92 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über die Kanalisation der Stadt Pocking (Klärwerk Erben). Die Oberflächenwasser (Hofbefestigung) sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Wasserdurchlässige Beläge sowie bewachsene Bodenoberflächen sind zu wählen.
- 0.93 Für die Gartenbewässerung soll in Zisternen o. ä. gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
- 10.00 Grünanlagen
- 10.01 Öffentliche Grünanlagen
Die öffentlichen Grünanlagen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerische anzulegen und zu unterhalten. Je 150 qm Grundfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung ACBB Art. 47-53 beliebig, jedoch ist mind. 1 Baum an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. In den öffentlichen Grünanlagen 1, 2 und 3 sind Sandmulden und sonstiges Spielgerät zu integrieren.
- 10.02 Private Grünflächen
Die privaten Vorflächen, sowie die sonst. privaten Freiflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Parzelle mind. 1 Großbaum.
- 10.03 Bodenständige Bäume und Sträucher
 - a) Bäume: Obstbäume (auch als Spalierbäume), Eiche, Linde, Ahorn, Birke, Ulme, Buche, Pappel, Kastanie.
 - b) Sträucher: Holunder, Hasel, Liguster, Hainbuche, Traubeneiche, Vogelbeere, Paoldahorn, Schneeball, Wildrosen.

ZEICHNERKLÄRUNGEN FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (nach § 17 BauNVO)
Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt folgendes:
 - 2.1 II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
 - bei I + D GRZ = 0,25 GFZ = 0,45
 - bei II GRZ = 0,25 GFZ = 0,45
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 (WA) offene Bauweise im gesamt. Baugebiet m. Ausnahme
 - 3.3 Baulinie
 - 3.4 Baugrenze
 - 3.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Private Wohnstraße als Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Privatwege
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 5. Grünflächen
 - 5.1 Straßenbegleitgrün in Form von Verkehrsinseln
 - 5.2 Private Grünflächen
 - 5.3 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

- 6.0 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 6.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 7.0 Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
 - 7.1 Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
 - 7.2 Wohngebäude
 - 7.3 Wirtschafts- und Nebengebäude
 - 7.4 Flurstücksnummern
 - 7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



BEBAUUNGSPLAN "BERGER STRASSE"

NORDEN

MASZSTAB
1 : 1000

PLANUNGSGRUNDLAGE IST DER LAGEPLAN M 1:1000 DES VERMESSUNGSAMTES

KEINE AMTLICHE MESSGENAUIGKEIT ZUR GENAUEN MASZENTNAHME, NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES, NICHT GEEIGNET!

GEMEINDE: **POCKING**

LANDKREIS: **PASSAU**

REG.BEZIRK: **NIEDERBAYERN**

ENTWURF: FA. BRAY GmbH, ANTONIUSWEG 2 TEL:08531/22074
94072 BAD FÜSSING, WÜRDING FAX:08531/22157

DATUM: WÜRDING, DEN 14. SEPT. 1994

GEÄNDERT: 04.10.94
16.01.95
07.08.95 MAY