

Bebauungsplan Franz von Stuck Straße Stadt Pocking Landkreis Passau



Inhalt:

- Übersichtsplan M = 1 : 5000
- Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan
- Begründung

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Franz von Stuck Straße

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6
VG max.	2

Wohnungen	zulässig sind höchstens bei E + OG
- bei Einzelhäuser	2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Wandhöhe E+DG	max. 4,8 m ab bestehender oder geplanter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.
----------------------	--

Wandhöhe E+I	max. 6,5 m ab bestehender oder geplanter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO.
---------------------	--

3. Bauweise	offene Bauweise
--------------------	-----------------

4. Weitere Festsetzungen

Gelände	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden.
----------------	--

Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
Dächer	Grasdach bis max. DN 3° Blech bis max. DN 10° Ziegel naturrot/grau DN 22° - 35° Dachform SD, PD, WD bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
Dachaufbauten	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 1,5 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen, L:B darf 4:3 nicht unterschreiten Ausnahme: Gebäude mit WD Verhältnis L:B darf bis 1:1 sein
Einfriedung	max. 1,0 m hoch, aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Errichtung an der Grenze entweder auf der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m mit den Regeln des Art. 7 Abs. 4 der BayBO. Der Nachbauende hat sich bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Grünordnungsplan im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Die neu zu errichtenden untergeordneten Verkehrsflächen (Geh- und Radwege) werden mit versickerungsfähigen Belägen errichtet.

Die Straßenentwässerung erfolgt breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 4 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).
Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 5).

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 319,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von +/- 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 320,50 m ü. NN. geschätzt werden.

Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) eine entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

Textliche Festsetzungen des GOP für den Bebauungsplan

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Wohnraumgrundstücke im neu geplanten Baugebiet ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein mittel großer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen sollen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Dies gilt nicht für die Anpassung des Grundstückes an das Straßenniveau (max. OK Straße).
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Wegen der hohen Metallkonzentration von kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen sollte auf diese Materialien verzichtet werden.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden noch folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- 2.6 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser sollen nur wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen, etc. verwendet werden.
- 2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.
- 2.8 Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- 2.9 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Klima und Luft

- 3.1 Hausfronten ohne Öffnungen sollten mit hochwüchsigen Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Wein etc. eingegrünt werden.
- 3.2 Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen. Vorzugsweise wird eine (Erd-)Gasheizung empfohlen.

4. Landschaftsbild

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Bäumen ersichtlich ist.

5. Anpflanzungen

5.1 Pflanzliste

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

- Großkronige Bäume
- Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche
- Kleinkronige Bäume
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere
- Obstbäume
Folgende Kulturobstbäume werden empfohlen:
Jakob Fischer, Grahams, Gravensteiner, Brettacher, Cox Orange, Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Winterrambur, Bohnapfel, Danziger Kant, Maunzenapfel, Trierer Weinapfel, Godparamäne, Bunte Julibirne, Stuttgarter Gaishirtle, Alexander Lucas, Convergence, Gräfin von Paris, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Süßkirsche Marmotte, Sauerkirsche Montmorency, Hauszwetschge
- Sträucher
Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

- Rank- und Kletterpflanzen

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

5.2 *Negativliste*

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen, buntlaubige Gehölze

5.3 *Qualifikation*

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 14/16
Höhe 250 – 300

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 – 80

5.4 *Pflege*

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heran zu ziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens 3 Jahre.

Bewertung von Natur und Landschaft

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Im geplanten Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Bei beiden Bewertungen ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Mit den unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für den Wohnungsbau festgesetzt. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen ein durchgrüntes WA zu schaffen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

Mit der Umsetzung der Bebauung im Westen von Pocking zwischen der vorhandenen Bebauung der Franz von Suck Straße und der Carlonestraße kann den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. hierzu den integrierten GOP).

Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).

Schutzgut Luft und Klima ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet liegt zwischen einer bestehende Bebauung. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll auch landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erforderlich.

Begründung:

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 25.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Franz von Stuck Straße beschlossen. Mit dem Bebauungsplan kann dabei ein noch vorhandener Lückenschluss im Bereich der Franz von Stuck Straße sowie der Carlonestraße und im Süden der Richard Wagner Straße baulich genutzt werden. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Vielmehr ist es Ziel der Landesplanung unbebaute Bereiche einer geordneten Bebauung zu zuführen.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Pocking entwickelt.

Bestandsaufnahme und Bewertung

- **Lage und Größe**

Das Baugebiet liegt ca. 1 Kilometer westlich von der Stadtmitte entfernt. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 1,15 ha.

- **Topographische Verhältnisse**

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf 324 m über NN.

- **Angrenzende Bereiche**

Das Baugebiet grenzt im Osten an die bereits bestehende Bebauung der Franz von Stuck Straße und im Westen an das Baugebiet Lohrfeld an. Der südliche Planbereich grenzt an die bestehende Bebauung der Richard Wagner Straße.

- **Planungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3

- Dachformen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von SD, PD und WD soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.

- Sport- und Spielanlagen

Im Plangebiet selbst sind keine Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Spielplätze an der Franz von Stuck Straße bzw. der Carlonestraße.

- Verkehr

Ein überörtlicher Verkehr ist im Planbereich nicht gegeben. Der örtliche Verkehr wird durch die Herstellung der Erschließungsstraßen geregelt.

- Versorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

Ebenso die Löschwasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON.

Die Gasversorgung durch die Erdgas Südbayern.

Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG sichergestellt.

- Grünflächen
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Die Grundstücke liegen auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert.
- Schutzgebiete
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

Umweltschutz

- **Allgemein**
Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- **Umweltverträglichkeit**

Auf Grund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001, der Novellierung des BauGB vom 27.07.2001 und der Richtlinie (Nr. 85/337 EWG) des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG werden die erforderlichen Grenzwerte weder für die UVP noch für die allgemeine Vorprüfung erreicht. Bei einer GRZ von 0,3 errechnet sich eine maximal bebaubare Fläche von ca. 3400 m².

Naturschutz

- **Allgemein**
Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- **Eingriffsregelung**

Die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, werden nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.