



BEARBEITUNG:
mitschelen gerstl
architekturbüro
architekten dip.-Ing. (FH) neubauer str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mischelen-gerstl.de



M 1:1000
PASSAU, DEN 20.11.2006
geändert am 03.12.2007

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung Vorplanungsbereich
- Art der Nutzung**
 - GE1** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lebensmittelbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - GE2** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lebensmittelbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung GE**
 - 0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,6** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 55/40** Maximaler flächenbeengender, immissionswirksamer Schallleistungspegel von 55 dB (A) am tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und von 40 dB (A) am nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Maß der baulichen Nutzung WA**
 - 0,3** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - ED** Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**
 - Offene Bauweise
Die Abstandsflächen nach Art. 6/7 BayBO sind einzuhalten.
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 BayBO)**
 - Gebäude im Gewerbegebiet (GE)**
 - Dachform und Dachneigung**
Satteldach 18°-35° (Hauptfirstrichtung parallel zur langen Gebäudeseite)
Pultdach 5°-15°
Flachdach
 - Dachdeckung:** Ziegel- oder Betondachsteinen
Blecheindeckung in gedeckten Farben
 - Wandhöhe**
Wandhöhe max. 8,50 m ab OK Straße bis Schnittpunkt Dachhaut.
 - Nebengebäude**
Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und mit dem Baumt der Stadt abzustimmen.
 - Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**
 - Dachform und Dachneigung**
Satteldach 20°-35° (Hauptfirstrichtung parallel zur langen Gebäudeseite)
Pultdach 5°-15°
 - Verhältnis der Baukörperproportionen 1:1,3** ist anzustreben (Hausbreite zu Hauslänge)
 - Dachdeckung** hat mit naturroten Ziegel- oder Betondachsteinen zu erfolgen
 - Wandhöhe**
Wandhöhe max. 6,50 m ab OK Straße bis Schnittpunkt Dachhaut.
 - Dachaufbauten**
Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bis zu zwei Giebelgäuben zulässig.
Zulässig sind nur stehende Giebelgäuben mit einer Ansichtfläche von max. 2,50 qm.
Abstand vom Ursprung und untereinander mind. 2,0 m. Aneinandergerichtete Dachgäuben sind unzulässig.
 - Dacheinschnitte** sind unzulässig.
 - Kniestock**
Kniestock über Decke Obergeschoss: max. 50 cm (OK Rohdecke – OK Pfette)
 - Nebengebäude/ Garagen**
Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Lage und Gelände**
 - Höhenlage der Gebäude**
Das Urelände und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen
 - Geländegestaltung**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung)

- Einfriedigung**
 - zulässig sind:
 - freiwachsende Hecken aus heimischen Laubbgehölzen.
 - Metallgitterzäune ohne Sockel
 - Maschendrahtzaun mit Hinterplanung mind. 1,50 m breit
 - Höhen max. 1,80 m im GE und max. 1,20 m im WA.
 - Sonstige Einfriedigungen sind unzulässig
- Verkehrsflächen**
 - 4.1 Geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, die Beläge möglichst wasser-durchlässig zu gestalten.
- Straßenflächen im GE:** – Asphaltbelag
– Pflasterbelag
- Stellplätze im GE:** – Betonpflaster
- Grünordnung**
 - private Grünflächen
 - zu pflanzender großkroniger Laubbäume lt. Artenliste
 - zu pflanzender kleinkroniger Laubbäume lt. Artenliste
 - 1-mehrrheilige Gehölzplanung aus Strüchern, zu pflanzen, lt. Artenliste, Pflanzabstand ca. 1,20 m
 - Baum-pflanzung als Vorschlag
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzulassen.
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Strüchern und Stauden zu erfolgen.
Große Parkplatzzflächen im GE-Gebiet sind mit Pflanzinseln zu gliedern.
- Für die Bauvorhaben im GE-Gebiet ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freilichengestaltungsplan vom Bauherrn vorzulegen.

- Private Grünflächen**
 - Straßenbegleitgrün**
Die Bepflanzung an der Bürgermeister-Schönbauer-Straße und der Bürgermeister-Wenig-Straße erfolgt mit Alleebäumen.
Hochstamm, mind. 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpfl., mit Ballen
zulässige Baumarten: Acer platanoides Spitzahorn
Das Lichtprofil und der vom Straßenbausträger vorgeschriebene Abstand zum Fahrbahnrand sind einzuhalten.
Gliedernde Baumpflanzungen auf Parkplätzen im GE-Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet
Pflanzgebiet bzw. Pflanzvorschlagn gemäß Planzeichen.
Die Parkplatzzflächen beim GE-Gebiet sind mit Pflanzinseln zu gliedern.
zulässig sind groß- und kleinkronige heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpfl., mit Ballen
zulässige großkronige Baumarten:
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterlinde
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
zulässige kleinkronige Baumarten:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Birke
Cornus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbäume, Hochstamm in standorttypischen Regionalorten
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt zusätzlich zu den Festsetzungen durch Planzeichen: mind. 1 großkroniger Laubbau je Grundstück über 700 m² Fläche mind. 1 kleinkroniger Laubbau je Grundstück unter 700 m² Fläche
zulässige Arten lt. Liste oben
 - Landschaftsgerechte Einbindung der Parkplatzzflächen im GE-Gebiet**
heimische Strüchler, nach Möglichkeit autochthoner Herkunft, mind. verpfl. Strüchler, 60-100 cm, 1- bis mehrreihig zu pflanzen, Pflanzabstand 1,20-1,50 m
zulässige Gehölzarten:
Cornus avellana Hasel
Ornithoglossum monogynaeingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea Hortensie
Cornus mas Kornelektische
Elaeagnus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Spiraea alba Schneidorn
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa arvensis Ackerrose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Begrünung von Pflanzinseln mit niedrigen Gehölzarten, Qualität nach Art, Pflanzdichte nach Art**
ergänzend zulässige Gehölzarten:
Cornus stolonifera "Kelsey" Zwerg-Hortensie
Colonia spec. Fettnispel in Sorten
Hypericum calycinum Johanniskraut
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Potentilla fruticosa spec. Fünffingerstrauch in Sorten
Rosa spec. Bodendeckerrose in Sorten
- Die Kabeltrassen von 20-kV-Erdkabeln sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.
Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits vom Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers mit dem Einvernehmen der EON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Garagen-Vorfächer, Zufahrten, Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Garagen-Vorfächer sind mit mind. 5,0 m Länge auszubilden und mit Rosenpflaster oder Rosenmittlersteinen nach DIN zu befestigen.
Versiegelte Flächen sind unzulässig.
Zufahrten, Gehwege und Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu gestalten.
- Sichtdreiecke**
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke sichtbehindernde Anlagen und Pflanzungen unzulässig, deren Höhe 0,80 m überschreiten.
- Niederschlagswasser** auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist zu versickern bzw. in Rigolen zu entwässern.

- Schallschutz**

Die schalltechnische Beurteilung des IB Geoplan vom 08.01.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen der flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) am Nacht der Teilfläche der als GE bezeichneten Flächen wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei den Anliegern sichergestellt.

Es sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der geltenden zulässigen Immissionsrichtwerte führt. Diese erreichen sich aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten IFSP. Der Nachweis der Einhaltung der flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel von 55 dB(A) am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) am Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) hat in einem Gutachten im Einzelbauvorhaben zu erfolgen.

Schlaf- und Ruheräume von Wohnhäusern mit einem geringeren Abstand als 30 m zur Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes dem Fenster eine direkte Sichtverbindung zum GE aufweisen und diese Fenster die einzige Lüftungsmöglichkeit darstellen, müssen mit einer Fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung versehen werden.
- Hinweise und Auflagen der Fachstellen:**
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**
Bei Bekantwerden von Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
 - F-ON Bayern**
Bei der Realisierung des Wohngebietes sind die Schutzzonenbereiche der 20 kV-Kabeltrassen zu berücksichtigen bzw. eine Verlegung vorzunehmen.
 - Wasserwirtschaftsamt Deggendorf**
Niederschlagswasserbeseitigung
Da weder Oberflächenwasser in hinreichender Nähe noch eine Regenwasserkanalisation vorhanden sind, kann das anfallende Niederschlagswasser nur durch Versickern beseitigt werden. Die Anforderungen der TREGW bzw. des ATV-DWK Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten. Deshalb ist eine flächenhafte (dreiflächige) Versickerung anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.
Soweit es sich um kein GE handelt, kann das gesammelte Niederschlagswasser von den Dachflächen erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Summe der betestigten Flächen je Versickerungsanlage 1000 qm nicht überschreitet.
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Sind die v.g. Dachflächen insgesamt größer als 50 qm (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.
Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser von den PKW-Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist hier grundsätzlich erlaubnisfähig, da es sich um gemeinlich genutzte Flächen handelt.
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
– Maßnahmen zur Wasserregulierung in öffentlichen Grünflächen
– Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
– Begrünung der neu zu verlegenden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
– Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
In der Regel gewährleistet eine breitflächige Versickerung durch poröse Deckbeläge mit anschließender Bodenpassage eine ausreichende Behandlung für das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Parkplatze. Die Entwässerung der Fahrbahne hat dagegen über bewachsene Mulden zu geschehen.
Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung auf den öffentlichen und privaten Flächen ist nach aufzuzeigen und soweit erforderlich wasserrechtlich zu behandeln.
 - Stadt Pocking:**
Die Ausgleichsflächen werden von der Stadt Pocking auf Fl.-Nr. 2073/ 2074/ 2075 Gemarkung Hartkirchen bereit gestellt.

- Hinweise:
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 538/3 Flurnummer
 - Ein- und Ausfahrt
 - Elektrizität/ Trafostation
 - Vorgesehener Baukörper
 - Bestehende Baukörper
 - Stellplätze
 - Versorgungsleitungen unterirdisch

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Stadtrat der Stadt Pocking hat in der Sitzung vom die Neuauflistung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht.
Pocking, den
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Pocking, den
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Neuauflistung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Füssinger Straße III" und Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Pocking, den
1. Bürgermeister
- Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Neuauflistung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" und Begründung in der Fassung vom gebilligt.
Pocking, den
1. Bürgermeister
- Auslegung:**
Der Entwurf zur Neuauflistung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden fand gem. § 4 Abs.2 in der Zeit vom bis statt.
Die Auslegung wurde ortsüblich am (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht.
Pocking, den
1. Bürgermeister
- Satzung:**
Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Neuauflistung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Pocking, den
1. Bürgermeister
- Bekanntmachung – Inkrafttreten:**
Die als Satzung beschlossene Neuauflistung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ist die Neuauflistung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.
Pocking, den
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN für das Gebiet "FÜSSINGER STRASSE III"

Stadt: Pocking
Landkreis: Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art 89 Abs. 1 Nr. 17 und BayBO, erlässt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1
Die Neuauflistung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III." in der Fassung vom wird hiermit als Satzung beschlossen.

§ 2
Die Festsetzungen der Neuauflistung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Füssinger Straße III" – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung bestandskräftig.

Pocking, den
1. Bürgermeister

Siegel