

# Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Gstettner Straße durch Deckblatt Nr. 5



Pocking, Oktober 2008  
geändert: Januar 2009  
Satzung: April 2009  
Stadt Pocking

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kraus'.

Kraus  
Bauverwaltung

## **Planliche Festsetzungen:**

### **zu Ziff. 1 Art der baulichen Nutzung**

zu Ziff. 1.1: MI gem. § 6 BauNVO entfällt;

### **zu Ziff. 7 Geltungsbereich**

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung entfällt

## **Textliche Festsetzungen:**

0.1: Bauweise

0.1.1 allgemeine Gestaltung GE(e):

SD, WD, PD,

Dachneigung 20° bis 35°

Dachneigung PD 5° - 15°

Wandhöhe max. 8,50 m gemessen von OK angrenzender Straße bis UK

Dachkonstruktion

ausnahmsweise Flachdach zulässig, wenn von untergeordneter Bedeutung.

Bei der Geländegestaltung soll ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft beachtet werden.

0.1.2 Bauweise offen

0.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

0.2.1 GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet

zulässig: siehe Ziff. 1.2 Festsetzungen durch Planzeichen

GRZ: 0,8

GFZ: 1,6

0.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Planbereich 1000 m<sup>2</sup>.

0.4 Höhenlage der Gebäude

04.1 FOK (EG) mind. 322,30 m ü. NN (einschließlich Kellerlichtschächte)

04.2 GOK mind. 322,0 m ü. NN

0.5 Gestaltung des Geländes

Bei den Eingabeplänen sind das bestehende sowie das neue Gelände darzustellen. Ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken sowie in die freie Landschaft ist einzuplanen.

- 0.6 Gestaltung der Hauptgebäude
- 0.6.1 Sockel:  
Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 40 cm Höhe über angrenzendem Gelände. Er darf farblich nicht abgesetzt werden.
- 0.6.2 Firstrichtung:  
Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben, jedoch bei Planung eines Satteldaches ist die Firstrichtung zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- 0.6.3 Dachgauben:  
Zulässig ab mind. 30° Dachneigung. Die Vorderfläche der Gaube darf max. 2,5 m<sup>2</sup> betragen. Der Abstand vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,5 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 0.6.4 Dacheindeckung  
Im Planbereich ist die Dacheindeckung nicht vorgeschrieben. Glänzende Materialien sind unzulässig
- 0.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
- Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude hat sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.  
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Ein Abschleppen des Wohngebäudes über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargarage an dieser Stelle angrenzt.
- 0.8 Einfriedungen
- Die Einfriedung zum Straßenraum hin darf max. 1,0 m nicht übersteigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs darf dabei nicht beeinträchtigt sein.
- 0.9 Lärmschutz
- Tagsüber ist ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.  
Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist ein max. immissionswirksamer Schalleistungspegel von 40 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.
- 0.10 Wasserwirtschaft
- 0.10.1 Überschwemmungsbereich:  
Der Planbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rott. Unter Berücksichtigung des errichteten Hochwasserschutzdammes sind zur Standsicherheit im Bereich der Flur – Nr. 1565, Gemarkung Pocking folgende textliche Festsetzungen einzuhalten:
- Entlang des Deichfußes ist ein 3 m – Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten;

- Neuanpflanzungen von Bäumen sind nur mit einem Abstand von 10 m zum Deichfuß zulässig;
- Abgrabungen entlang des Deichfußes sind unzulässig;
- Unterirdische Leitungen (Rohre und Kabel) parallel zur Dammschneise müssen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten;
- Abfahrten von der Deichkrone zur Bauparzelle sind nicht zulässig.

Zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sowie einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 10 m breiter Uferstreifen entlang des Ausbaches von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten.

#### 0.10.2 Grundwasser:

- ⇒ Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 317,75 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von bis zu 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 319,25 m ü. NN geschätzt werden.
- ⇒ Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig eine wasserrechtliche Verfahren erforderlich
- ⇒ Neubauvorhaben auf Grundstücken, die unmittelbar an den Hochwasserdamm angrenzen, sind wegen der Deichsicherheit ohne Keller auszuführen.

#### 0.10.3 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, etc.) ist möglichst breitflächig zu versickern. Sofern eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser an jedem Gully über einen Sickerschacht mit Bodenpassage und jeweils vorgeschalteten Absetzschacht dem Untergrund zugeführt werden. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Einleitungen von verschmutzten Niederschlagswassern sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei ist die fachkundige Stelle in wasserwirtschaftlichen Fragen des LRA Passau einzuschalten.

#### 0.10.4 Bodenversiegelung:

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sind Bodenversiegelungen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Parkplätze, etc. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

#### 0.11 Grünflächen und Grünordnung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.09.1995 (nachrichtlich als Anlage beigefügt).

#### 0.12 Landesamt für Denkmalpflege

Bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalschutz bzw. der Kreisarchäologe beim LRA Passau unverzüglich zu informieren.

0.13

## Straßenbauverwaltung

### Anbaubeschränkungen

- zu allen baulichen Anlagen mindestens 20 m
- zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m
- zu einer einfachen Einzäunung (Maschendrahtzaun) mindestens 5 m
- bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 15 m
- bis zu Bäumen mindestens 10 m
- bis zu Sträuchern, Stammdurchmesser < 0,1 m, mindestens 6 m

### Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

### Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden.

## **Begründung:**

### **Aufstellungsgrundlage**

Der Stadtrat Pocking hat am 29.10.2008 die Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes GE Gstettner Straße beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung wird dahingehend Rechnung getragen, dass ein Teil des bisherigen GE als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde. Das bisher dargestellte MI entfällt ebenfalls. Die textlichen Festsetzungen incl. der bisherigen Deckblätter wurden zusammengefasst.

### **Raumordnung und Landesplanung**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht. Die vorgesehene Trassenführung ist noch südlich der Ortsteile Wollham und Pram.

### **Landschafts- und Flächennutzungsplan**

Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit den künftigen Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes überein. Dieser wird in diesem Bereich durch Deckblatt Nr. 31 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Griesbacher Straße II geändert.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **- Lage und Größe**

Das Baugebiet liegt ca. 700 m nördlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 5,9 ha.

#### **- Topographische Verhältnisse**

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 321,50 m über NN. Beim Hochwasser 1954 wurde eine Kote von ca. 322,30 m ü. NN erreicht.

### **Angrenzende Bereiche**

Das Baugebiet grenzt im westlichen Bereich an die vorhandene Bebauung (§ 34 BauGB) des Gewerbegebietes. Im östlichen Bereich grenzt künftig ein weiteres allgemeines Wohngebiet an. Im Norden begrenzt der neu errichtete Hochwasserdamm der Rott das Plangebiet. Im Süden wird das Baugebiet mit der Griesbacher Straße begrenzt.

#### **- Änderungen**

Das Plangebiet soll im Wesentlichen die bisherige Funktion eines Gewerbegebietes beibehalten. In der planerischen Darstellung ist der nunmehrige Geltungsbereich gefasst. Das Baurecht des Deckblattes Nr. 4 vom 01.03.2004 wird zurückgenommen und dem bisherigen Baurecht angepasst. Der privaten Grünfläche im Deckblatt Nr. 3 vom 08.12.2003 wird eine bauliche Möglichkeit eröffnet. Auch hier gelten die Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes.