



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 1 Baunutzungsverordnung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur für Betriebe mit bis zu 20 Fremdenbetten zulässig.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt Folgendes:
- 2.1 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I+D** 1 Vollgeschoss mit Dachausbau (kein Vollgeschoss)
- GRZ = 0,35 bzw. GRZ = 0,25
- GFZ = 0,45 bzw. GFZ = 0,50
- 2.2 Es dürfen nur 2 Wohnungen pro Gebäude gebaut werden.
- 2.3 **ST** Pro Wohnung müssen 1,5 Stellplätze vorhanden sein.
- 2.4 Garage mit Angabe der Einfahrt
- 3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzel-, Doppel-, Dreier-, und Viererhäuser zulässig
- 3.2 Baulinie
- 3.3 Baugrenze
- 4.0 VERKEHRSPFLÄCHEN**
- 4.1 Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege, mit Angabe der Ausbaubreite.
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenebene nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.
- 5.0 GRÜNFLÄCHEN**
- 5.1 Öffentliche Grünflächen
- 5.2 Lärmschutzwand
- 5.3 Zu pflanzende Bäume als Lärmschutzpflanzung
- 5.4 Private Vorgärten 0.103
- 5.6 **ST** = Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 6.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu messen)
- 7.0 KARTENZEICHEN DER BAYRISCHEN FLURKARTEN**
- 7.1 Flurgrundstücke mit Grenzstein
- 7.2 Best. Wohngebäude
- 7.3 Best. Wirtschafts- und Nebengebäude
- 7.4 710 Flurnummern
- 7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.6 Böschungen
- 7.7 Parzellennummern

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG**
- 0.1 Bauweise**
- 0.11 offen
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**
- 0.21 Bei Grundstücken mit I + D Bebauung 600 m<sup>2</sup>
- Bei Grundstücken mit II Bebauung 600 m<sup>2</sup>
- Bei Doppelhäusern 300 m<sup>2</sup>
- 0.3 Allgemeine Gestaltung**
- Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden. Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen im Rahmen eines harmonischen Gesamtbildes auszustatten.
- 0.4 Gestaltung des Geländes**
- 0.41 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeschüttungen oder Abgrabungen.
- In Bauantrag ist in den Bauplänen das bestehende und das geplante Gelände darzustellen, der fertige Fußboden des EG ist im Bezug auf das Straßenniveau durch Höhenkote zu vermaßen. Die Oberkante des Fußbodens darf dabei nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau liegen.
- 0.5 Gestaltung der Hauptgebäude**
- 0.51 **Typ A** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss II
- 0.52 **Typ A** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
- Kniestock: Unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß mit max. 0,40 m bis OK-Pfette Unzulässig
- Dachgauben: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 6,00 m
- Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 9,25 m
- Typ B** Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder nur Erdgeschoss
- Kniestock: Zulässig bis max. 1,30 m bis OK-Pfette Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,50 m
- Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 8,50 m
- 0.53 Dachneigung: Typ A 22° - 33° Typ B 28° - 35°
- 0.54 Sockel: Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser soll farblich nicht abgesetzt werden.)
- 0.55 Firstrichtung: Auf eine Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet. Sie muß allerdings parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 0.56 Dachform: Satteldach
- 0.57 Dachgauben und Dachfenster Dachgauben sind als stehende Giebelgauben oder als abgeschleppte Fullgauben zugelassen, ab einer Dachneigung von 33° Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschlossene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 2 m betragen.
- Dachfenster Liegende Dachfenster bei I + D Bebauung pro Satteldachfläche 2 Stück, größte Breite 1,10 m Außenmaß.
- 0.58 Dachdeckung: Dachziegel naturrot bzw. naturrot eingefärbte Betonstein-, o.Ä. -deckung.
- 0.59 Fassaden: Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem

Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterstellungen zulässig.

- 0.6 Heizungsanlagen**
- Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage vorzugsweise mit Erdgas installiert werden.
- 0.6.1 Lärmschutz**
- Für die Parzellen 17, 18, 19 und 20 wird empfohlen, die Gebäude nördsseitig mit Schallschutzfenstern auszustatten sowie Schlaf- und Kinderzimmer von der Kreisstraße abgewandt zu orientieren.
- 0.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
- 0.71 Die Gestaltung der Garagen muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. (Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich) 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 Wohngesäßes über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an diese Stelle angrenzen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 0.72 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 2,80 m
- Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,00 m
- 0.8 Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)**
- 0.81 Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßensbild harmonisch anzupassen. Ziffer 0.59 gilt entsprechend.
- 0.8.2 Höhe der Einfriedung**
- Sträßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max. 1 m über Straßenebene; im übrigen gem. BayBO bis 1,50 m, Hecken ausnahmsweise bis max. 1 m Höhe. Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnebene zulässig.
- 0.8.3 Zaunart**
- An der Straßenseite Holzlatenzäun, Jägerzaun, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
- 0.84 Stellplätze und Zufahrten Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
- 0.9 Bewegliche Abfallbehälter**
- Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.
- 0.10 Grünflächen**
- 0.101 Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.
- 0.102 Bei Anpflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Abstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Zu Neupflanzungen an Straßenkörper ist nur der Straßenaustaussträger befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes.
- 0.103 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 0.104 Die privaten Grünflächen im Bereich von Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden und sind wie folgt zu gestalten.
- a) Gehflächen, Möblierungsflächen (z.B. Hausbank) Pkw-Stellplatz sollen eine Pflasterung mit Natur- oder Kunststein erhalten.
- b) Pflanzfläche nicht über 10 m<sup>2</sup> bindig in Boden mit heimischen Pflanzen (Höhe nicht über 30 cm) Baumpflanzungen sind nur im Abstand von mind. 2,50 m zur Wasserleitung zulässig.
- 0.105 Pflanzliste**
- Für Neuanpflanzungen wird empfohlen:
- z.B.
- Bäume: Obstbäume, Bergahorn, Sandbirke, Winterlinde, Eberesche, Vogelkirsche, Rotbuche, Hainbuche, Gemeine Eberesche
- Nadelbäume: Nadelbäume sind nicht zulässig
- Gehölze: Holunder, Haselnuß, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Wildrosen, Pfaffenhütchen

# VERFAHRENSVERMERKE

11. Feb. 1992

Der Stadtrat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 21. Juli 1992 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. Okt. 1992 bis 23. Nov. 1992 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 14. Okt. 1992 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16. Dez. 1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

23. Jan. 1993

Pocking, ..... STADT POCKING

JAKA ..... 1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt. Das Landratsamt hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... geltend gemacht/nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 23. Nov. 1992, gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am ..... 1993 bekanntgemacht.

Pocking, 24. Nov. 1992.

STADT POCKING

Bürgermeister

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Pocking während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der im § 214 Abs.1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs.1 BauGB).

18. Mai 1993

Pocking, ..... STADT POCKING

Bürgermeister

## BEBAUUNG AN DER HADZINGER STRASSE II

### STADT POCKING

### LKR. PASSAU

## M 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO LUDWIG A. BAUER AM KALVARIENBERG 15 8395 HAUZENBERG

PLANAUSFERTIGUNG	E.H.	JUNI 1992
ÄNDERUNG	E.H.	SEPT.1992
ÄNDERUNG	F.A.	DEZ. 1992
ÄNDERUNG	E.H.	04.01.1993
ÄNDERUNG	E.H.	16.04.1993

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing. LUDWIG A. BAUER Am Kalvarienberg 15 8395 HAUZENBERG