

Festsetzungen
zum Bebauungsplan

**Neuindling
Deckblatt Nr. 5**

der Stadt

Pocking

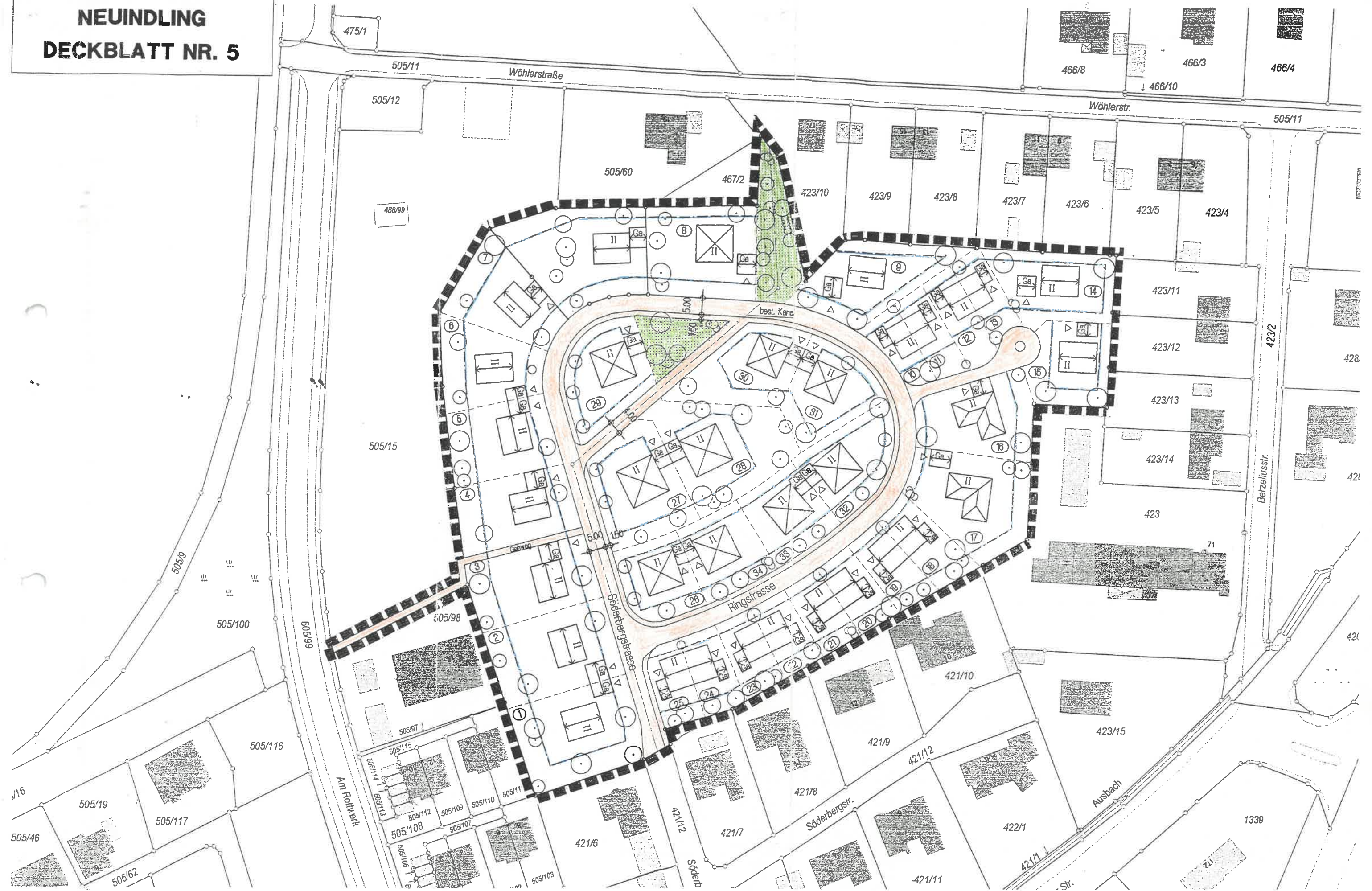
Landreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:
Pocking, den 14.04.2000

Ing.-Büro
Karl Daschner
Passauer Straße 77
94060 Pocking

BEBAUUNGSPLAN
NEUINDLING
DECKBLATT NR. 5



A. Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Fuß- und Radweg

B. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	max. zul. Grundflächenzahl 0,3
GFZ	max. zul. Geschossflächenzahl 0,6
Wohnungen	je Wohngebäude sind max zwei Wohnungen zulässig bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur eine Whg. zulässig
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
Wandhöhe	Wohnhäuser im WA, max 6,5 m ab OK angrenzender Fahrbahn bzw. Gehweg bis Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2

2. Weitere Festsetzungen

Dächer	Ziegel	naturrot od. grau DN 15 - 35° Dachform SD, WD, ZD,
	Blech	DN max. 10°
	Grasdach	DN max. 3°
Dachaufbauten	zul. ab einer Dachneigung von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche maximal 1,5 qm, Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2 m maximal zwei Stück pro Dachfläche.	
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muß jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen, das Verhältnis von L:B darf 4:3 nicht unterschreiten (längsgerichteter Baukörper). Ausgenommen hiervon ist das ZD. Verhältnis ZD L:B auch 1:1.	
Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,35 m, das Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.	
Einfriedungen	max. 1 m hoch, aus senkrechten Holzlatten ohne Sockel sowie aus senkrechten Metallstäben in schlichter Ausführung; zwischen privaten Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig.	

Bei Straßeneinmündungen ist in der notwendigen Sichtdreiecksfläche max. Höhe von Zäunen und Bepflanzung 0,8 m.

- Abstandsflächen Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.
Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
- Stellplätze Je Wohnung sind 2,0 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück zu erstellen.
- Garagen und Nebengebäude Gestaltung angepaßt an das Hauptgebäude.
Bei Errichtung an der Grenze entweder auf der Grenze oder mit einem Abstand von 1,0 m.
Der Nachbauende hat sich bezgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung den Vorhandenen anzupassen.
- Hausbaum Auf jeder Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen.
Obstbaum-Hochstamm
Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzgröße: H2xv.mB. 10-12)
- | | |
|------------|--------------------------|
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Kastanie | (Aesculus hippocastanum) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
- 2-reihige freiwachsende Heckenpflanzung zur Eingrünung entlang Bahnlinie und im Osten der östlichen Grundstücke aus heimischen Strauch- und Baumarten
- Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung) siehe Hausbaum (außer Kastanie)
- Kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung): Pflanzgröße 2xv.mB 8-10:
- | | |
|-----------|--------------------|
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Salweide | (Salix caprea) |
- Sträucher
- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | (Euyonymus europaeus) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Holuner | (Sambucus nigra) |
| Schneeball | (Viburnum-Arten) |
| Haselnuß | (Corylus avellana) |
| Gewöhnliche Berberitze | (Berberis vulgaris) |
- Straßenbäume Entlang der Söderbergstraße Laubbäume
1. Ordnung: Pflanzgröße H 3xvmB. 12-14
Schattenahorn Summershade (Acer platanoides "Summer-shade")
Baumhasel (Corylus colurna)
Entlang der Seitenstraßen und Fußwege Laubbäume

2. Ordnung: Pflanzgröße H 3xvmB. 10-12

Purpur-Kastanie (*Aesculus x carnea*)

Säulen-Weißdorn (*Crataegus monogyna* "Sticta")

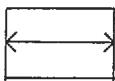
Straßenakazie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera")

Negativliste	Nadelgehölze sind bis zu einem Anteil von max. 20 % möglich.
Schutzmaßnahmen	Bei Pflanzungen im Bereich von Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschränken, Hausanschlußsäulen und Versorgungsleitungen sind geeignete Schutzmaßnahmen bis zu einem Abstand von 2,5 m zu treffen.
Befestigung von privaten Freiflächen	Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Als Befestigung ist möglich Schotterrasen, Rasengittersteine, Granit- und Betonpflaster. Asphaltflächen sind nicht möglich.
Duldungspflicht	In den Seitenstreifen, ebenso soweit notwendig in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind öffentliche Leitungen zu dulden und gegebenenfalls durch Dienstbarkeit zu sichern. Öffentliche Pflanzungen sowie die festgesetzten Hausbäume und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

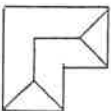
C. Planzeichen als Hinweise

———— bestehende Grundstücksgrenze

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude



vorgeschlagene Bäume, Hecken und Sträucher (standortheimische Pflanzen)

D. Hinweise:

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5.

Die Dachformen sollen wie im Bebauungsplan vorgeschlagen verwirklicht werden.

Thüga

Zu den Versorgungsleitungen der Thüga ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand unterschritten wird, sind besondere Schutzmaßnahmen zu prüfen. Ein Abstand unter 1 m ist unzulässig.

Begründung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Pocking dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach. Insbesondere auch der großen Nachfrage nach Baugrundstücken.

Bei der damaligen Planung sind im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von über 1100 m² sehr großzügig festgesetzt worden (Insgesamt 22 Parzellen).

Die nunmehr geplanten Grundstücke (insgesamt 29 Parzellen) haben eine Größe von durchschnittlich ca. 700 m². Damit kommt die Stadt Pocking der nach wie vor sehr großen Nachfrage nach Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken nach.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde die GRZ und die GFZ in der Weise verringert, so dass auf den Grundstücken eine großzügige Eingrünung erfolgen kann.

Die Erschließung des Baugebietes wurde nur in der Weise geändert, dass die Gehwegverbindung von Norden nach Westen verlegt wurde

Sonstige Änderungen des seit April 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes waren nicht veranlasst.