

Stadt Pocking

Bebauungsplan Pockinger Heide

Deckblatt Nr. 12



aufgestellt: Juni 2006
geändert: September 2006
geändert: November 2006

Pocking, November 2006
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Ergänzende textliche Festsetzungen für Flur – Nr. 704/2, Gemarkung Pocking:

(Verfasser: Thomas Schmied, Dipl.-Ing. Architekt)

Ziff. 0.51: Wandhöhe max. 7,60 m, gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche nur in Verbindung mit erhöhter Attika für erneuerbare Energien – Wasserkollektoren für Heizung und Brauchwasser;

Max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

Stellplätze: je Wohnung mind. 2 Stellplätze; Der Stellplatzbedarf ist zeichnerisch nachzuweisen, oberirdisch oder in TG

Ziff. 0.56: auch zulässig:

- ⇒ Flachdach als Kiespressdach bzw. begrünt;
- ⇒ Pultdach mit ein DN von 5° - 15°; Dachdeckung in Blech, Titan oder Edelstahl, nicht reflektierend;

Ziff. 059: erhält folgende neue Fassung:

- Putzfassaden;
untergeordnet: Holzschalung in waagrechter Ausführung;
Natursteinbekleidung;
- Großflächige Verglasungen für die passive Sonnenenergienutzung,
Fensterprofile eloxiert oder farbig;
- Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen in Stahl bzw. Holz

Ziff. 073: Wandhöhe 3,80 m;
Firsthöhe 4,50 m

Ziff. 0822: auch zulässig Metallzäune in schlichter Ausführung

Ziff. 0.93: Zu jedem Bauantrag muss ein qualifizierter Grünordnungsplan erstellt werden.

Planliche Festsetzungen:

Ziff. 2: **Maß der baulichen Nutzung:**

Ziff. 2.1: bei II: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ: 0,3;
GFZ: 0,6

Ziff. 2.2: Baufenster; Baugrenze

Für das Grundstück Flur – Nr. 704/2, Gemarkung Pocking wird die max. bebaubare Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude mit insgesamt 520 m² festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO).

Nachrichtliche Übernahmen:

⇒ **Staatliches Bauamt**

⇒ **Anbaubeschränkungen:**

bis zu allen baulichen Anlagen	mind.	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mind.	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung	mind.	5 m
bis zu Lagerplätzen bzw. Baustelleneinrichtungen	mind.	15 m
bis zu Bäumen	mind.	10 m
bis zu Sträuchern	mind.	6 m

⇒ **Einmündungen und Kreuzungen:**

die Bauflächen sind über die neu zu errichtende GV – Straße bei Str. km 33.980 an die Staatsstraße zu erschließen.

Dies gilt auch für Erweiterungsflächen des Baugebietes.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Die technischen Auflagen der erforderlichen Kreuzungsvereinbarung sind zu beachten.

⇒ **Privatzufahrten:**

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

Ausgenommen sind die Zufahrten bei Str. – km 33.865 und 33.920

⇒ **Entwässerung der Bauflächen:**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

⇒ **Sichtdreiecke**

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtdreiecke freizuhalten (bei 70 km/h)

- 110 m beiderseits in Richtung Bad Füssing / Pocking im Zuge der Staatsstraße
- 5,50 m im Zuge der neuen Gemeindestraße bei Str. km 33.980
- 3 m im Zuge der best. Privatzufahrten bei Str. – km 33.865 und Str. – km 33.920
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

⇒ **Wasserwirtschaftsamt**

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 318,25 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand bei ca. 319,75 m ü. NN. geschätzt werden.

⇒ **Landesamt für Denkmalpflege**

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern sind diese unverzüglich dem Landratsamt Passau als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

⇒ **Technischer Umweltschutz**

Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringeren bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der St 2117 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalt- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

tags 35 dB(A) und
nachts 25 dB(A)

nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.

Hinweise:

- Abfallwirtschaft:

Den Anforderungen des ZAW ist ggf. durch eigene bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

- Energieversorgung:

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der elektrischen Anlagen der E.ON darf nicht beeinträchtigt werden. Falls Änderungen veranlasst sind hat der Verursacher die Folgekosten zu tragen.