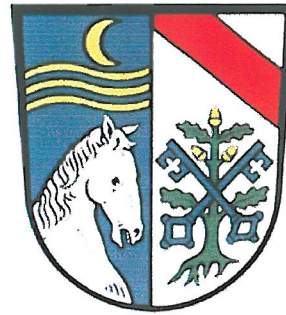


STADT POCKING



**BEBAUUNGS - UND
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**“ SONDERGEBIET SCHREBERGARTENANLAGE
WEIZAU “**

Inhaltsverzeichnis:

1. Festsetzungen durch Text und Planzeichen
2. Übersichtsplan M 1 : 5000
3. Begründung für Bebauungsplan
4. Verfahrensvermerke

Planung, im Juli 1999
geändert: Feb. 2000
geändert: Aug. 2001

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN




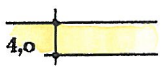






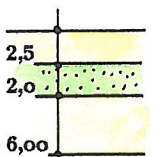

ING. MAX STINGL

D - 94060 POCKING RICH.-WAGNER-STR. 30 TEL/FAX 08531 / 7582

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

.....

1. ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.01 **SO** Sondergebiet
nach § 1o BauNVO
- 1.02  Grenze des räumlichen Geltungsbereich
des Bebauungsplanes
- 1.03  vorgeschlagene Parzellengrenze
- 1.04  Baugrenze
- 1.05  innerörtliche Erschließung
- 1.06  Stellplätze
- 1.07  Parkplatz
- 1.08  vorgeschlagene Bäume
- 1.09  bestehende Bäume
- 1.10  Sträucher / Hinterpflanzung mit 1/3 Baum-
anteil.
Vorgeschlagene Bäume:
Eberesche, Traubenkirsche, Feldahorn,
Elsbeere, Hainbuche
Vorgeschlagene Sträucher:
Schwarzer Holunder, Waldhasel, Schneeball,
Wildrose, Weißdorn, Kornelkirsche, Felsenbirne
- 1.11  Parzellennummer
- 1.12  Geh - u. Radweg
Grünstreifen
Straße
- 1.13  Grünfläche - Straßenbegleitgrün
(Gstettner Straße)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:
.....

1.o Art der baulichen Nutzung

SO Dauerkleingartenanlage gem. §1o BauNVO,
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB §1 BkleingG

2.o Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudegrößen

**15o m² maximale Größe (Grundfläche) für das
Gemeinschaftshaus mit Lagergebäude**

**25 m² maximale Größe (Grundfläche) für die
Gartenlaube inkl. Terrassenfläche und Freisitz**

2.2 Wandhöhe max. 3,0 m

2.3 Umbauter Raum max. 85 m³

2.4 Dachform: Satteldach, Pultdach

2.5 Dachneigung 15°- 25°

3.o Grünordnung

3.1 Folgende Bäume sind vorzugsweise zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Querus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus lavalleyi	- Hagedorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus floribunda	- Zierapfel
Obstbaumhochstämme	- Apfel, Birne, Zwetsche, Mirabelle, Pflaume, etc.

3.2 Folgende Sträucher sind vorzugsweise zu pflanzen:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer ginnala	- Feuerahorn
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Cydonia oblonga	- Quitte
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sargentii	- Zierapfel
Mespilus germanica	- Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Syringa vulgaris	- Flieder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum lantana	- Schneeball, wolliger
Jasminum nudiflora	- Jasmin
Rosa centifolia	- Bauerngarten-Rose
Syringa chinesis	- Flieder
Schling- und Kletterpflanzen	

4.0 Belange Naturschutz

- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.**
- 4.2 Im Geltungsbereich ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.**
- 4.3 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugsteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbeton ect. herzustellen.**
- 4.4 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.**
- 4.5 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.**
- 4.6 Auf dem Grundstück können organische Abfälle kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugefügt werden.**
- 4.7 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosfat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.**

5.0 Sonstige Belange

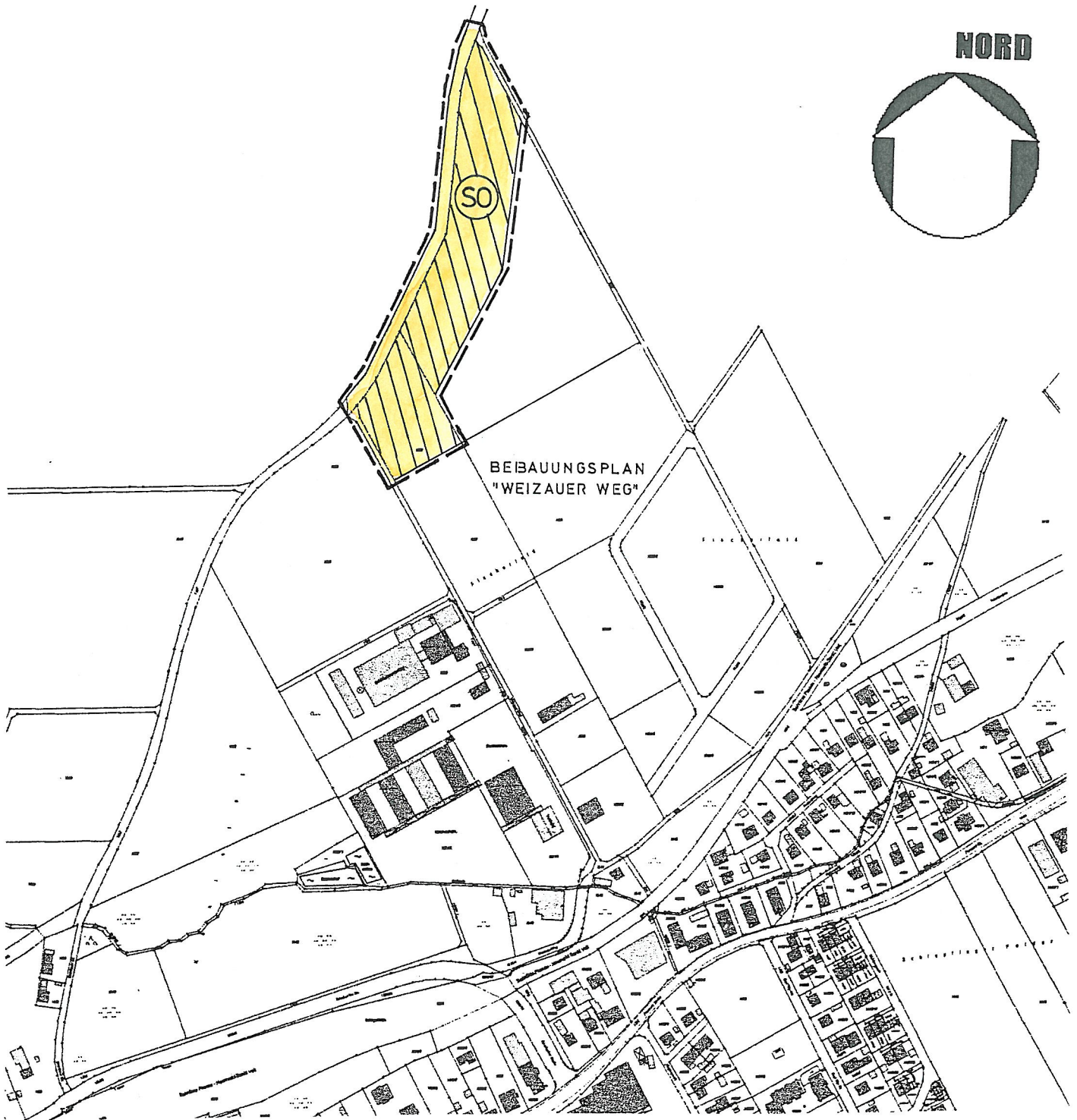
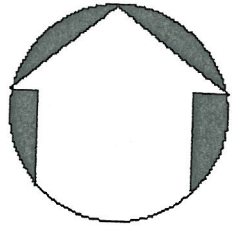
5.1 Thüga

Zu den Versorgungsleitungen der Thüga AG ist ein Pflanzabstand von < 1,0 m unzulässig

5.2 Wasserwirtschaftsamt

- **Entlang des Deichfußes ist ein 3 m Streifen von jeglicher Bepflanzung freizuhalten**
- **geplante Einfriedungen müssen einen Abstand von 3 m zum Deichfuß haben**
- **Neupflanzungen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 10 m zum Deichfuß zulässig**
- **Für Sträucher gilt ein 3 m Abstand**
- **Abgrabungen zum Deichfuß sind unzulässig**
- **Ausführung und Durchführung der Abfahrten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen**
- **Die Wasserversorgung hat durch den ZV Ruhstofer Gruppe zu erfolgen**
- **Die Abwasserbeseitigung muss durch die städtische Kanalisation erfolgen**

NORD



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEGRÜNDUNG

A Planungsrechtliche Voraussetzungen:

.....

1. Der Stadtrat hat am 22. 07. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "SONDERGEBIET SCHREBERGARTENANLAGE WEIZAU" beschlossen.
2. Der Bebauungsplan "SONDERGEBIET SCHREBERGARTENANLAGE WEIZAU" dient folgenden Zielen und Zwecken:
Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Schrebergartenanlage mit einer Größe von ca. 2,25 ha im Norden von Pocking geschaffen, die sich von der Lage und Beschaffenheit harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die Grundstücke hat die Stadt Pocking von der Pfarrpfründe-Stiftung Pocking langfristig angepachtet.

Im SO sind Kleingärten festgesetzt.
3. Der Bebauungsplan entspricht genau den ortsplanerischen Zielen des bestehenden Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wurde mit der Ortsplanungsstelle und dem Landratsamt Passau vorbesprochen.

B Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

.....

1. Das Baugebiet liegt nördlich des Ortskernes von Pocking, und hat eine Größe von ca. 2,25 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle	800 m
Kirche	1500 m
Versorgungsläden	600 m
3. Das Gelände ist eben, der Grundwasserspiegel liegt ca. 5,00 m unter dem Gelände.

4. **Der Boden besteht aus einer ca. 30 cm starken Humus - schicht, darunter vorwiegend sandiger Kies. Es sind Keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen, sicheren Baugrundes erforderlich.**
5. **Die Schrebergartenanlage schließt sich unmittelbar an die bisherige Bebauung an.**
6. **Die eingezeichneten Bausymbole sind als Planungsvorschlag zu betrachten. Es wird empfohlen, die einzelnen Parzellen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern nach den Richtlinien "Kleingartenwesen" einzugrünen.**

C Geplante bauliche Nutzung:

.....

1. **Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als SO festgesetzt. Art und Umfang der geplanten Nutzung ist ausführlich im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen dargelegt.**
2. **Es ist damit zu rechnen, dass die Schrebergartenanlage Innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes voll genutzt wird.**

D Erschließung:

.....

1. **Die Schrebergartenanlage erhält über die geplanten Straßen Anschluß an das bestehende Wegenetz.**
2. **Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs - straßen werden in 2 Bauabschnitten hergestellt.**
3. **Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage. Der Anschluß ist sofort möglich.**

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Pocking, der Anschluß ist sofort möglich.
Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Im übrigen wird auf die Ziff. 4.o der textlichen Festsetzungen verwiesen.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der AG für Licht und Kraftversorgung München - Überlandwerk Rothalmünster.
6. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt auf eigenen-, oder Gemeinschaftskompostieranlagen.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Pocking.

Pocking, im Juli 1999
geändert: Feb. 2000
geändert: Aug. 2001



VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Pocking hat am 22. 07.1999 Aufstellung des Bebauungsplanes "SONDERGEBIET SCHREBERGARTEN-ANLAGE WEIZAU" gem § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 1999 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. 08. 1999 bis 24.09.1999 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.**

**Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes vom Februar 2000 wurde mit Begründung vom 17. 08. 2000 - 18. 09. 2000 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.**

Die Stadt Pocking hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18. Oktober 2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung,
das ist am 07. Aug. 2001 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 07. Aug. 2001
bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der
Bebauungsplan im Rathaus Pocking während der Dienststun -
den von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die frist -
gemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche
Für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungs -
plan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1
Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens - und Formvor -
schriften 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 sieben Jahren seit dem
Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der
Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

07. Aug. 2001
Pocking, den

Stadt Pocking



Jakob

Jakob

1. Bürgermeister