

Bebauungsplan WA am Marktplatz Hartkirchen Stadt Pocking Landkreis Passau

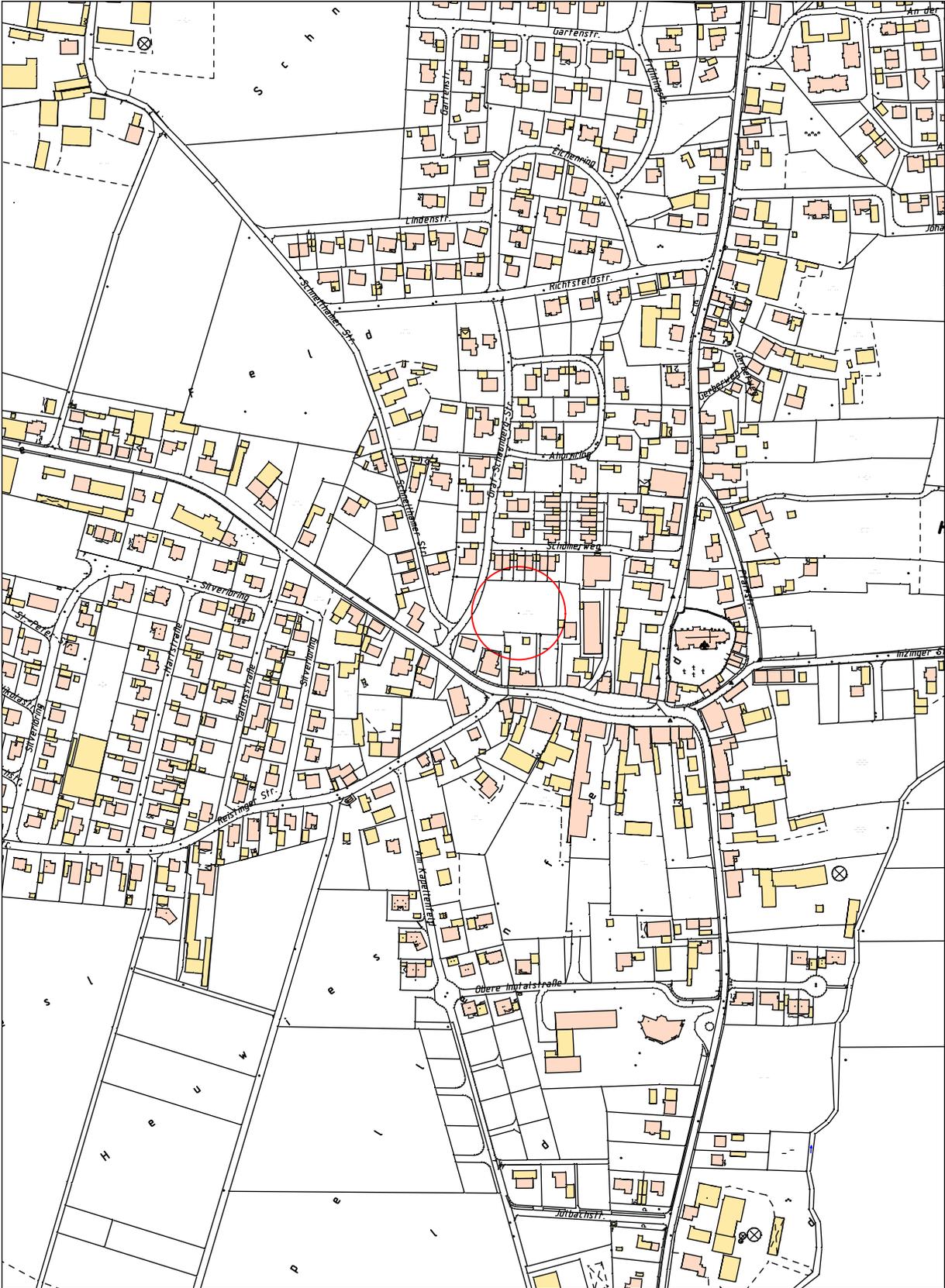


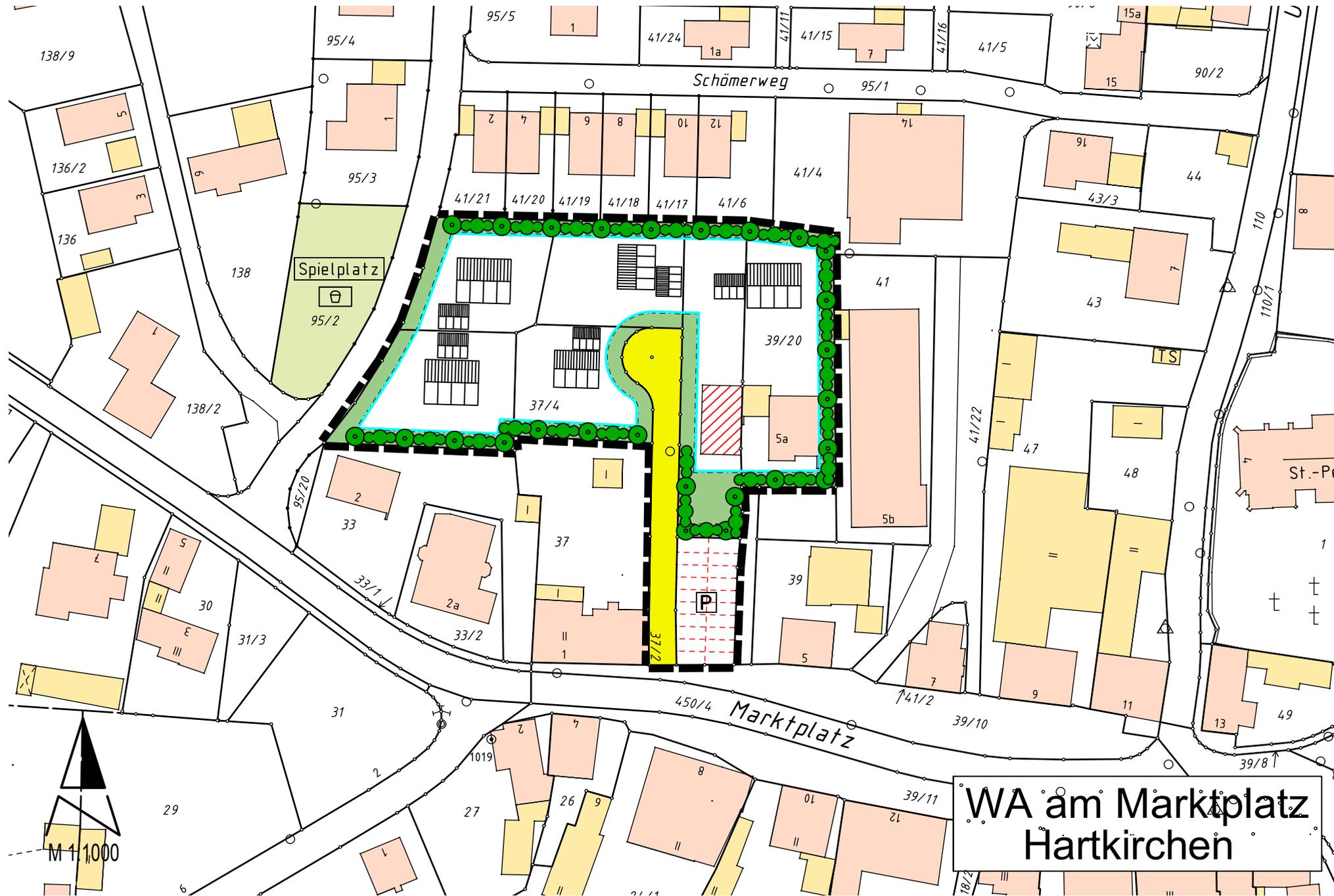
Inhalt:

- **Übersichtsplan M = 1 : 5000**
- **Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000**
- **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan**
- **Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan**
- **Begründung**

Übersichtsplan

M = 1 : 5000





WA am Marktplatz Hartkirchen

138/9

95/4

95/5

Schömerweg

95/1

15a

90/2

136/2

95/3

2

7

9

8

01

12

71

91

44

136

138

Spielplatz

95/2

41/21

41/20

41/19

41/18

41/17

41/16

41/4

43/3

44

138/2

95/20

2

33

37

37/4

5a

41

39/20

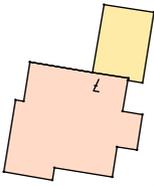
43

TS

47

48

St.-Pe



M 1:1000

29

31/3

31

33/1

33/2

37

1

37/2

39

5

5b

41/22

47

48

1

t

t

450/4

Marktplatz

41/2

39/10

9

11

13

49

1019

2

7

26

9

8

10

11

12

39/11

18/2

III

III

III

III

III

III

Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



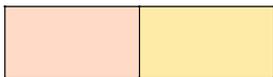
Grundstücksgrenze



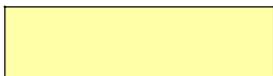
Baugrenze



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Haupt- Nebengeb. Bestand



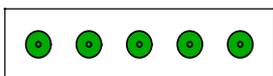
öffentliche Verkehrsfläche



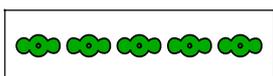
öffentliche Grünflächen



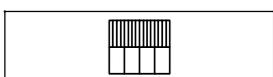
private Grünflächen



Bäume geplant



Sträucher geplant



vorgeschlagenes Gebäude



Nordpfeil

untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m

Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Keller	Bei der Errichtung von Kellern sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
Einfriedung	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Auf das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen im Straßenbau, DVGW-Richtlinie GW 125 wird hingewiesen.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Dezentrale Regenwasserrückhaltung und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt über dezentrale Versickeranlagen (Schlammfang + Sickergrube kleiner 1000 m² Fläche nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), TRENGW Nr. 4 i.V.m. Anhang Tabelle 2 sowie nach dem Merkblatt DWA-M 153. Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten. Falls eine direkte Entsorgung nicht möglich ist, werden die Abfallbehälter am Marktplatz entleert.

10. Abwehrender Brandschutz

Im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes kann von Seiten des ZV Ruhstorfer Gruppe die Mindestversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 hergestellt werden. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

1.2 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Schwarzerle, Grauerle, Esche, Feldulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Obstbäume

Heimische Hochstämme

Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

1.3 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

1.4 Qualifikation

Laubbaum:	3 xv. mit Db.; STU 10/12 Höhe 150 - 200
Obstgehölze:	3 xv. mit Db.; STU 10/12 Hochstamm
Strauch:	2 xv., 60 - 100

1.5 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

2. Private Frei- und Grünflächen

2.1 Begrünungen

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

2.2. Schutz von Wasser und Boden

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix- oder Mineralbeton.

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

2.3 Erhalt Vegetation

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.