

Haftungsausschluss

Die Darstellung der Bebauungspläne erfolgt ohne Gewähr und ist ausschließlich zur Information der Öffentlichkeit bestimmt.

Planungsrechtlich verbindlich sind ausschließlich die bei der Stadt Pocking im Bauamt einsehbaren Originalfassungen.

Für Abweichungen von den Originalfassungen kann von Seiten der Stadt Pocking keinerlei Haftung übernommen werden.

„Wolfinger Feld - Süd III“

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 §4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 II, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2.1.1 GRZ 0,25
 - 2.1.2 GFZ 0,50
 - 2.2 Zulässig sind höchstens
 - 2.2.1 Bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - 2.2.2 Bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
3. Bauweise
 - 3.1 Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 3.2 Baulinie
 - 3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 3.3.1 Einzelhaus 500m²
 - 3.3.2 Doppelhaus 350m²

3.4 Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Lauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.
Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist auch durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten.

3.5 Gestaltung der Gebäude

3.5.1 Typ A – II – VG

- EG und OG als Obergrenze
- KG darf nicht sichtbar werden
- Kniestock unzulässig, max. nur konstruktiver Dachfuß bis max. 50cm von RFB bis OK. Pfette
- Wandhöhe, OK angrenzendes Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK
Dachkonstruktion max. 6,30m
- Bei gewerblichen Nutzungen max. 7,00m im Übrigen wie oben

3.5.2 Typ B – II – VG (siehe hierzu Anlage 2 ff)

- EG und OG als Obergrenze, wobei im OG Wandhöhe incl. Pfette max. 2,50m
- KG darf nicht sichtbar werden
- Wandhöhe abweichend von Typ A-II 5,55m bzw. 6,25m bei gewerblicher Nutzung

3.5.3 Typ C – EG + DG

- EG und DG als Obergrenze
- KG darf nicht sichtbar werden
- Kniestock max. 1,30m von OK. RD bis OK Pfette
Bei außen mit Holzverschalung verkleidetem Dachgeschoss ist auch ein höherer Kniestock bis max. 1,50m OK. RD bis OK. Pfette zulässig
- Wandhöhe, OK angrenzendes Gelände bzw. Verkehrsflächen und UK
Dachkonstruktion max. 4,55m
- Bei gewerblicher Nutzung max. 5,25m, im Übrigen wie oben

3.5.4 Grundriss

Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudetiefe 4:3

3.5.5 Sockel

Max. Zulässig ist ein farblich nicht abgesetzter Sockel von 0,30m

3.5.6 Dachgestaltung

- Typ A 22°-30°
- Typ B 18°-22°
- Typ C 22°-35°

Dachform: SD und PD, ausnahmsweise Krüppelwalm, wenn die Walmfläche $\leq 1/3$ des Giebelfläche ist und die Dachneigung mind. 33° beträgt.

3.5.7 Dachdeckung

- Typ A und C, Tondachziegel, naturrot oder rot engobiert oder Betonpfannen rot durchgefärbt
- Typ B auch zulässig Metalleindeckung und Dachbegrünung

3.5.8 Dachgauben

Nur zulässig bei Typ C; max. 2 Gauben je Dachseite (bei Doppelhäusern eine je Haushälfte), jedoch nur aber einer Dachneigung von 33° als stehende Giebelgauben; die Ansichtsfläche darf max. 1,5m² betragen. Der Abstand vom Ortgang und untereinander muss mind. 2m betragen.

3.5.9 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt. Sie verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes.

3.5.10 Fassade

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen oder ausgebautem Dachgeschoss darf das oberste Geschoss mit senkrechter Holzverschalung verschalt werden (gilt nicht für Holzhäuser).

3.5.11 Stellplätze

Je Wohnung sind 2 Stell- bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch darzustellen.

3.5.12 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

3.6 Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage (Stand der Technik), vorzugsweise mit Erdgas installiert werden.

3.7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Die Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen muss sich an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Werden Nebengebäude oder Garagen an der Grenze errichtet, so hat der Nachbauende bzgl. Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandene anzupassen.

Ein Grenzabstand von 1,0m ist aus städtebaulichen Gründen zulässig. Bei gemeinsamen Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an den Grenzabstand zu halten. Vor der Garage ist ein PKW-Stellplatz von 5,0m Tiefe zu errichten bzw. einzuhalten. Auf dem Grundstück ist uneinsehbar ein Platz für 3 Müllbehälter vorzusehen. Müllboxen aus Beton sind unzulässig.

3.8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.
Im Bereich der Südallee auch ein Stabgitterzaun. Gemauerte Zaunpfeiler sind nur verputzt zulässig.
Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,0m betragen.

4. Freiflächen

- 4.1 Die Bodenversiegelung bei Grundstückszufahrten und Garagen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

In diesen Bereichen dürfen nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Betonverbundsteine, Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Rasenfuge, Schotter etc.) verwendet werden.

- 4.2 Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

5. 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 Gartenentwässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist nicht zulässig.

6. Sonstige Hinweise, Belange der Fachbehörden

6.1 Erdgas

Im Baugebiet ist die Erschließung mit Erdgas vorgesehen.

Ansprechpartner ist die Erdgas Südbayern, Zweigstelle Ruhstorf a.d.R.

6.2 Stromversorgung/Fernmeldewesen

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist Einsicht in die Bestandspläne der Thüga zu nehmen.

Das Fernmeldeamt Landshut ist 6 Monate vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu informieren.

6.3 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.

6.4 Landwirtschaft

Aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen und Geruchsbelästigungen stattfinden (z.B. Gülleausbringung). Die Landwirtschaft ist zu dulden

6.5 Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Versorgungsleitungen ohne besonderen Schutz mindestens 2,5m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,50m und 1,0m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Ein Abstand unter 1,0m ist unzulässig.

Festsetzungen durch Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden.

1.2 Pflanzliste

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

1.2.1 Bäume

Großkronige Bäume

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuss, Rotbuche, Kastanie

Kleinkronige Bäume

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

Obstbäume

Uneingeschränkt zulässig.

1.2.2 Sträucher

Großsträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder

Klein- und mittelgroße Sträucher

Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Schneeball

Rosen

uneingeschränkt zulässig

Beerensträucher
uneingeschränkt zulässig.

1.2.3 Spalier- und Kletterpflanzen

uneingeschränkt zulässig

1.2.4 Negativliste

An den bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden
Birke, Trauerweide, Kiefer-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse.

1.2.5 Wuchsklasse

Laubbaum 4xv. mit Db.: STU 20-25;
Höhe 400-500; Breite 150-200

1.3 Standorte für Pflanzung/Pflege

1.3.1 Lage Baum

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2m abgewichen werden.

1.3.2 Lage kleinkroniger Baum oder Strauch

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum oder Strauch zu pflanzen. Hierzu zählen gleichwertig Obst- und Nussbäume. Von der Pflanzstelle kann bis zu 2m abgewichen werden.

1.3.3 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.

1.4 Schutz von Wasser und Boden

1.4.1 Mutterboden

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

1.4.2 Wasserschutz

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.
Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

1.4.3 Regenwasser

Für die Gartenbewässerung soll in Zisternen o. ä. gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

2. Öffentliche Grünflächen

Gehwege

Die Gehwege sind mit einer wassergebundenen Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Die Wegbreite soll 2m nicht übersteigen.

3. Private Frei- und Grünflächen

3.1 Befestigte Flächen

Gehwege dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Kiesmatrix- oder Mineralbetonwege. Garageneinfahrten dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden.

3.2 Einfriedungen

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die berankt werden sollen. Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzlattenzäune auszubilden. Der Zaun soll 50cm hinter der Grundstücksgrenze sitzen. Höhe der Zaunfelder max. 1,0m. Zaunsockel sind nicht zulässig. Gartentore aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig.

3.3 Grünflächen

Pro 250m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Im Innenbereich des Grundstückes ist die Art freigestellt. Grenzen Grundstücke an den Ortsrand oder den Straßeraum, so sind die im Grünordnungsplan festgesetzten Standorte einzuhalten und vorrangig zu bepflanzen. Eine Abweichung bis zu 2m ist möglich. Die zu pflanzende Art richtet sich nach der in Ziffer 1.2 festgesetzter Pflanzliste.

Die hier festgesetzten Pflanzgebote sind vom Bauwerber auf privatrechtlichem Wege mit der Stadt Pocking abzusichern.