

BEBAUUNGSPLAN POCKING - ZELL

GEMEINDE:	POCKING
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

DECKBLATT NR.: 4

PLANUNG:

HR Bautechnisches Büro
Beratung **Herbert Rainer**
Planung Albert-Schweitzer-Str. 17
Bauleitung Büro: Mozartstraße 22
Statik 94060 POCKING
Tel. (0 85 31) 82 06
Fax 1 26 30

POCKING, 13.06.2001

II ZEICHENERKLÄRUNG

0.8 Sonstige Festsetzungen

0.8.3 Erweiterung und Anpassung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen der Flur Nr.: 1661/3 und 1661/8 Zell 9c und 9b, und der Flur Nr.: 1661.

BEGRÜNDUNG:

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches auf eine Teilfläche der Flur Nr.: 1661 wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben, ein privilegiertes Bauvorhaben (Betriebsleiterwohnhaus) zu errichten.

An der Hofstelle ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses aus immisionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr möglich.

Die Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches ist die nächstgelegene Grundstücksfläche zur Hofstelle.

Die Grundzüge der Planung werden mit der geringfügigen Erweiterung nicht berührt, so daß das vereinfachte Änderungsverfahren zur Anwendung kommt.

UNTERSCHRIFTEN:

Die Gemeinde und die Angrenzer stimmen der Vereinfachten Änderung der Flur Nr.: 1661 Gemäss § 13 Abs. 1 BauGB zu.

Bebauungsplan Zell Deckblatt Nr. 4

Grünordnung

1. Bewertung nach vereinfachter Vorgehensweise

- Für den Deckblattbereich wird ein GOP aufgestellt.
- Die Art der baulichen Nutzung = WA; das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3
- Der Deckblattbereich grenzt an einen bereits bebauten Bereich an. Flächen höherer Bedeutung liegen nicht vor; insbesondere ist die Hangkante nicht betroffen.
- Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.
- Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers vorhanden.
- Schutzgut Klima und Luft ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch den L-/F-plan der Stadt Pocking).
- Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ist das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Vorhaben kann am Betriebssitz aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht errichtet werden.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist, nachdem die vereinfachte Vorgehensweise in allen Punkten erfüllt ist, nicht erforderlich.

2. Textliche Festsetzungen GOP

- Neue Zaunanlagen dürfen nur ohne durchgehenden Sockel errichtet werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Neue Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengitter, Schotterrasen etc. herzustellen.
- Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Im Haushalt sollen nur wassersparende Sanitäreinrichtungen verwendet werden.
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
- Hinweis: bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des ZV Ruhstorfer Gruppe erforderlich.
- Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert werden.
- Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.
- Um den Ortscharakter zu erhalten sind im Bereich des Deckblattes heimische Obstbäume, Hochstamm, zu pflanzen.

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 610-3/19

Gem. § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 4

Stadt Pocking
Simbacher Str 16

94060 Pocking

Landkreis Passau

Pocking, den 08. Aug. 2001

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO in
der Sitzung

vom 23.07.2001

Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung wurde ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel
am 08. Aug. 2001 bekanntgemacht.

Mit diesem Tage wird die Bebauungsplan-Änderung rechtskräftig.

Pocking, den 08. Aug. 2001



Jakob
.....
Jakob
1. Bürgermeister