TEIL B: Textliche Festsetzungen

B 1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

B.1.1. Art der baulichen Nutzung

B.1.1.1. GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

B.1.1.2. Zulässig sind:
Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens, großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha

B 1.1.3. Nicht zulässig nach §1 Abs. 5 BauNVO sind:
Alle anderen, bisher nicht genannten, und in Gewerbegebieten regelmäßig zulässigen Nutzungen, wie z.B. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsgeschäfte, Autohäuser, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

B 1.1.4 Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Kreisstraße beeinträchtigen können.

B 1.2. Maß der baulichen Nutzung

B 1.2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

B 1.2.2. Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 2,4

B 1.2.3. max. Wandhöhe: 18,00 m

B 1.2.4. Wandhöhendefinition gemäß Art. 6, Abs. 4, BayBO. (betriebstechnische Anlagen wie z.B. Kamine und Spänesilos auch höher)

B.1.3 Bauweise

B.1.3.1. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

B.1.3.2. Abweichung: Gebäudelängen > 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß der BayBO einzuhalten.

B 2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

B 2.1. Dachform

B 2.1.1. Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD),

B 2.1.2. Max Dachneigung: 35 Grad

B 2.2 Einfriedungen

B 2.2.1 Einfriedungen zum Straßenraum und Ausfahrten dürfen die Höhe vom 1,0 m nicht überschreiten.

B 2.2.2 Sonstige Einfriedungen vorzugsweise mit Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,0 m. Bei besonders schützenswerten Anlagen können ausnahmsweise Höhen bis 3.0 m zugelassen werden.

B 2.3 Werbeanlage

B 2.3.1 Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Pocking aufgestellt werden.

B 2.3.2 Werbeanlagen dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen.

B 2.3.3 Werbeanlagen sind so zu errichten, dass keine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Kreisstraße und der Autobahn beeinträchtigt.

B 2.3.4 Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendwirkung für den Verkehr nicht entstehen kann.

B 2.3.5 Außerhalb dieser Festsetzungen gelten die Bestimmungen des Art. 57, Abs. 12, BayBO.

B 2.4 Technischer Umweltschutz

B 2.4.1 Der höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt am Tage 65 dB(A) und nachts max. 55 dB(A) im GE.

B 2.4.2 Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren von jedem anzusiedelnden Betrieb unter Anwendung der geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (z. B. TA Lärm, VDI – Richtlinien) anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen. Das Gutachten ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

B 3. Festsetzungen zur Grünordnung

B.3.1 Festsetzungen zu Pflanzenverwendung und Pflege

B.3.1.1 Randeingrünung des GE auf planlich festgesetzten Grünflächen:
Im Norden sind zur Eingrünung des GE (ausgenommen Ein- und Ausfahrten) Sträucher gemäß der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 6 m breiten Streifen in Gruppen von 3-5 Pflanzen; Abstand zwischen den Gruppen ca. 5 m. Die Zwischenfläche ist mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Im Süden sind zur Eingrünung des GE (ausgenommen Ein- und Ausfahrten) Sträucher gemäß der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 5 m breiten Streifen in Gruppen von 3-5 Pflanzen; Abstand zwischen den Gruppen ca. 5 m. Die Zwischenfläche ist mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Im Westen sind zur Eingrünung des GE (ausgenommen Ein- und Ausfahrten) der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 4 m breiten Streifen, Abstand zwischen den Bäumen ca. 15 m.

Die östliche Eingrünung ist dreigeteilt: Im nördlichen Teil zur Feldvogelkulisse wird die Randeingrünung als artenreicher Saum (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angelegt. Im mittleren Bereich zu den angrenzenden Gebäuden wird eine 3-reihige Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste ab S. 5 gepflanzt. Im südlichen Bereich sind zur Eingrünung Sträucher gemäß der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 10 m breiten Streifen in Gruppen von 5-7 Pflanzen; Abstand zwischen den Gruppen ca. 5 m. Die Zwischenfläche ist mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Alle Bereiche, die aufgrund von Abstandsflächen von Bepflanzung freizuhalten sind, sind mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Die artenreichen Säume sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Kein Mulchen, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Entlang der Feuerwehrzufahrt zwischen den beiden Baufeldern ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen.

B.3.1.2 Pflanzgebote Private Flächen
Zur Durchgrünung des GE sind Sträucher und Bäume gemäß Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Bei Grundstücken
- unter 15.000 m²: pro 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum
- zwischen 15.000 m² und 30.000 m²: pro 625 m² ein Laubbaum
- ab 30.000 m²: pro 750 m² ein Laubbaum

B.3.1.3 Begrünung von Stellplätzen
Pro 10 m² angefangenen oberirdischen Stellplatz ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. im direkten Umfeld der Stellplätze vorzusehen. Pflanzflächen für Bäume sind als offene, nicht befestigte Grünfläche von mind. 16 m² Größe anzulegen.

B.3.1.4 Allgemein
- Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen Grundstücksbereiche sind als Grünflächen, bzw. als offene Vegetationsflächen anzulegen. Versiegelungen sowie Anlage von Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.
- Sämtliche zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
- Die innerhalb des Geltungsbereichs zur Neupflanzung festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche mit einer Mindestgröße von 16 m² und Pflanzstreifen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.
- Im Bereich geplanter Gehölzflächen sind neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzulässig
- Pflanzstandorte von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen ein Befahren zu sichern.
- Im Bereich geplanter Gehölzflächen sind neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzulässig
- Pflanzstandorte von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen ein Befahren zu sichern.
- Die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen, gebietseigenen Sträuchern und Heistern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung von gestuften und naturnahen Hecken.
- Für Neuanpflanzungen und gegebenenfalls erforderlichen Ersatzpflanzungen sind Gehölzarten entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden.
- Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntlaubiger Sorten, bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist für sämtliche Baum- und Strauchformen unzulässig.

B.3.1.5 Pflanzlisten
Für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte Gehölze, verwendet werden.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung, hochwüchsig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung, mittelwüchsig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide

Sträucher für geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Rank- und Kletterpflanzen
Mit Kletterhilfe: Waldrebe, Glycinie, Kletterrose (Ramblerrose), Kletterhortensie, Immergrünes Geißblatt, Pfeifenwinde
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein

Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen, da eine Eingrünung des GE mit hochwachsenden Bäumen aufgrund der Lage in der Feldvogelkulisse nicht möglich ist (Kulissenwirkung).

B.3.1.6 Negativliste
An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern- und Tannengewächse; Thujen; Kirschlorbeer, sämtliche Arten von Kugelbäumen.

B.3.1.7 Qualifikation
Für Neupflanzungen und gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:
- Laubbaum, I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 16-18
- Laubbaum, II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, StU 14-16
- Heister: Hei, 3xv, 15-200 cm
- Sträucher: 2xv, 60-100 cm
- Schling- und Kletterpflanzen: 2 x v., mTb, mind. 2 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

B.3.1.8 Anlage / Pflege
Geforderte bzw. festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr, bzw. Herbst) durchzuführen.
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

B.3.1.9 Pflanzabstände Straßenraum
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der Gemeindestraße einzuhalten.
Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzung freizuhalten.
Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

B.3.1.10 Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken
Art. 47 (1) AGBGB:
Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

B.3.1.11 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen
Art. 48 (1) AGBGB:
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

B.3.2 Festsetzungen für Flächen Funktionsbereiche

B.3.2.1 Neupflanzungen
Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches.

B.3.2.2 Rodung
Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. bis 28.02. stattfinden.

B.3.2.3 Grünflächen
Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.

Rasen:	Gebrauchsrasen RSM 2.3
Bodendecker:	Felsen-Steinkraut - Alyssum saxatile
	Blaukissen - Aubrieta-Hybriden
	Felsen-Storchschnabel 'Spessart' - Geranium macrorrhizum ' Spessart'
	Niedriges Johannniskraut - Hypericum calycinum
	Immergrüne Schleifenblume (Iberis sempervirens)
	Dickmännchen – Pachysandra terminalis
	Sand-Thymian - Thymus serpyllum
	Kleinblättriges Immergrün – Vinca minor
	Waldsteinie – Waldsteinia geoides
Wiesen:	Extensive Wiese, Aufbringung von Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder von Saatgut aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde; zweimalige Mahd im Jahr

Kein Einsatz von Torf, bzw. torfhaltigen Produkten, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden sowie Düngemitteln.

B.3.3 Festsetzungen zum Artenschutz

• M1: Zum Schutz von Vögeln werden alle Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) durchgeführt.

• M2: Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zulässig.

• M3: Unnötige Lichtemissionen werden vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke). Notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder eingebaut. Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile verwendet (Natriumdampfhochdrucklampe oder LED-Lampen). Es werden geschlossene Lampengehäuse verwendet, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird.Die Lampen sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).

• M4: Erfolgt der Baubeginn während der Brutzeit der Feldlerche und des Kiebitzes (01.03. – 31.08.), wird spätestens ab dem 01.03. eine Vergrämung auf der Eingriffsfläche durchgeführt, um zu verhindern, dass dort brütende Vögel zu Schaden kommen. Die Vergrämung erfolgt durch ein breites Flatterband, welches an Metall- oder Holzstäben in ca. 1 m Höhe flächig auf dem gesamten UG angebracht wird. Dabei ist darauf zu achten, dass keine zu großen Lücken zwischen den Bändern entstehen (> 10 m). Die Flatterbänder bleiben auch während der Bauphase auf allen noch nicht bebauten Flächen bestehen. Dadurch wird eine Ansiedlung der Feldlerche und des Kiebitzes auf der Eingriffsfläche und somit das Eintreten des Tötungsverbots vermieden.

• M5: Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen werden nicht verbaut bzw. werden durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft (vgl. z. B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

• M6: Im Zuge der Bebauung der Ackerfläche ist der am südwestlichen Rand gelegene Hof mit allen Bestandsgebäuden zu erhalten. Es wird ein Abstand von mindestens 10 Metern zum Gehöft eingehalten. Veränderungen an den Fassaden der Gebäude sind in Absprache mit der Ökologischen Baubegleitung zu treffen.

• M7: CEF-Maßnahme für Kiebitz und Feldlerche

• M8: Vermeidung von Wanderbarrieren durch Ausschluss von Zaunsockeln und Mauern

B.3.4 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

B.3.4.1 Geländegestaltung
Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich aus Sicherheitsgründen, zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig. Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.
Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Verkehrsflächen, etc. darf nur natürliches unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.

B.3.4.2 Versiegelung / Versickerung
Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Die Grundwasseremeuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.
Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton.
Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

Hinweis: Für die gezielten Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

B.3.5 Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Zur Berücksichtigung der Insektenfreundlichkeit von Leuchtmitteln sind folgende Aspekte zu beachten:

- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.
- Vermeidung direkter Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötiger Lichtemissionen zum Beispiel durch nach oben abgeschirmten Leuchten, zielgerichtete Projektion und Blendschutz.
- Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig zu wählen.
- Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten.
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses <60 °C
- Werbeanlagen mit Blink und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig
- Keine Himmelsstrahler

B.3.6 Freiflächengestaltungsplan

Für jede Parzelle des Gewerbegebietes ist ein Freiflächengestaltungsplan (M = 1:500 oder größer) unter Berücksichtigung dieses Grünordnungsplanes zu erstellen.
Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Daraus müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze, Grünflächen, Bepflanzungsmaßnahmen sowie ggf. Wand- und Dachbegrünung ersichtlich sein. Ebenso Lage, Dimension und Gestaltung der Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung.
Berechnung und Nachweis des erforderlichen Grünflächenanteils der notwendigen Baumpflanzungen, sowie der Bodenfunktionszahl sind darzustellen.

TEIL C: Textliche Hinweise

C.1 Alternative Energiesysteme

C.1.1 Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden – speziell in dem Baugebiet, da es sich um keine Dauerwohngebäude handelt. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

C.1.2 Wärmerückgewinnungsanlagen sind bei der Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere notwendige Lüftungsanlagen.

C.1.3 Gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO sind mind. 1/3 der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu belegen, sofern dies technisch möglich ist. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn der Netzanschluss vor Ort keine Einspeisung ermöglicht. Dächer unter 50 m² sind von dieser Festsetzung ebenfalls ausgenommen. Alternativ können Photovoltaikanlagen auch an den Fassaden der Außenwände realisiert werden.

C.2 Vorbeugender Brandschutz

C.2.1 Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die DVGW Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten. Erforderliche Volumen und Ausbildung des zugehörigen Leitungsnetzes sowie Lage der Hydranten sind mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.
Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz steht aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 nur eine begrenzte Löschwassermenge von weniger als 10 l/s zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf ist für jedes Bauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung, der Größe und Bauart der baulichen Anlagen, der vorhandenen Brandlasten sowie gegebenenfalls vorgesehener Löschanlagen im jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Soweit der erforderliche Löschwasserbedarf nicht nachweislich und dauerhaft aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, ist die fehlende Löschwassermenge durch zusätzliche, vom öffentlichen Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen. Planung, Bemessung, Lage und Ausführung der Löschwasserversorgungsanlagen und Entnahmestellen sind unter Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331, mit dem zuständigen Kreisbrandrat beziehungsweise der Kreisbrandinspektion, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorger abzustimmen.
Die ausreichende Löschwasserversorgung muss vor Aufnahme der jeweiligen Nutzung hergestellt, dauerhaft funktionsfähig und für die Feuerwehr jederzeit zugänglich sein.

C.2.3 Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten. Die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die einschlägigen Bestimmungen der BayBO sind zu beachten bzw. Stellungnahmen von den zuständigen Stellen einzuholen.

C.2.4 Die Umsetzung der ergänzend zum öffentlichen Trinkwassernetz erforderlichen Löschwasserversorgung wird durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Pocking und den jeweiligen Vorhabenträgern gesichert. Darin werden insbesondere die Planung, Herstellung, Finanzierung, Unterhaltung, regelmäßige Prüfung und dauerhafte Funktionsfähigkeit der erforderlichen Löschwasserversorgungsanlagen, deren jederzeitige Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für die Feuerwehr sowie die Übernahme der Verpflichtungen durch etwaige Rechtsnachfolger geregelt. Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen sind vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen.

C.2.4 Die privaten Erschließungsflächen sind unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr auszulegen. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch die Bauherren im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltende Erschließungsflächen nachzuweisen.

C.3 Denkmalschutz

Bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalschutz bzw. der Kreisarchäologe beim LRA Passau zu verständigen.

C.4 Bodenversiegelung

C.4.1 Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern sind Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendigste zu beschränken.

C.4.2 Befestigte Stellplatzflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen belegt werden.

C.5 Naturschutz

C.5.1 Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an neu entstehenden Gebäuden (Animal Aided Design)

C.5.2 Hinweise zur wünschenswerten Entwicklung von artenreichen Wiesen durch Ansaat von einer regionalen Wiesenmischung für eine insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

TEIL A: Planzeichnung



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung/ Nutzungsschablone (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	GE II		
max. zul. Grundfläche § 19 BauNVO	GRZ 0,8	GFZ 2,4	max. zul. Geschossfläche § 20 BauNVO
Bauweise § 22 BauNVO	a	WH max. 18,00	max. Wandhöhe gem. BayBO Art. 6 Abs. 4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze, Fläche mit Baurecht

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

5. Grünordnung

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung
Baum zu pflanzen
Strauchgruppen zu pflanzen
3-reihige Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
108/4 Flurnummer
Flurgrenze
geplante Grundstücksgrenze
bestehende Gebäude
GE 1 Parzelle Nr.

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **05.04.2023** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Haidequartier" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Haidequartier" in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurfs des Bebauungsplans „Am Haidequartier" in der Fassung vom ……..hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Haidequartier" in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Bauamt der Stadt Pocking, Simbacher Straße 16, 90460 Pocking, Zimmer 21, während der allgemeinen Dienststunden für jedermann öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Internet-plattform DiPlanung veröffentlicht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Haidequartier" in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

6. Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrats vom …… den Bebauungsplan „Am Haidequartier" in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Pocking, den …… (Siegel)

……
Ernst Geislberger-Schießleder, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pocking, den …… (Siegel)

……
Ernst Geislberger-Schießleder, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Haidequartier" wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Pocking zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

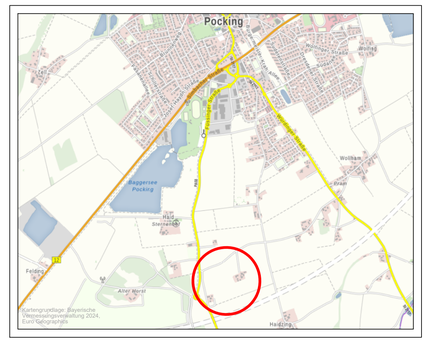
Pocking, den …… (Siegel)

……
Ernst Geislberger-Schießleder, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Am Haidequartier"

Stadt Pocking

Landkreis Passau



Lageplan M = 1 : 25.000

Vorentwurf: 03.11.2026
Entwurf:
Satzungsausfertigung:

LUEHRS & BACHMANN
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Fuchswirtsweg 6 - 10 D-94072 Bad Füssing
Telefon: +49 (0) 8531 / 310120 Fax: +49 (0) 8531 / 3101229
www.aib-lb.com info@aib-lb.com