Teil B: Textliche Festsetzungen

B.1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

B.1.1. Art der baulichen Nutzung

B.1.1.1. SO = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

B.1.1.2. Zulässig sind:
E-Ladestationen für LKW und PKW, Batteriewechselstationen und die für den Betrieb erforderlichen baulichen und technischen Anlagen, insbesondere Ladestationen, Stromspeicher und Trafogebäude, sowie untergeordnete Gebäude für Bistro/ Gastronomie, Toiletten- und Duscheinrichtungen.

B.1.2. Maß der baulichen Nutzung

B.1.2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,80

B.1.2.2. Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,20

B.1.2.3. Wandhöhe max. 7,50m gem. BayBO Art. 6 Abs. 4

B.1.2.4. Maximal zwei Vollgeschosse

B.1.3. Bauweise

B.1.3.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

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

B.2.1. Dächer

B.2.1.1. Dachformen:Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD) , Walmdach (WD), Tonnendach (ToD),

B.2.1.2. Max Dachneigung: 35 Grad

B.2.1.3. Eine PV-Überdachung der Lade- und Stellplätze wird zugelassen.

B.2.2. Werbeanlagen

B.2.2.1. Werbeanlagen, wie z. B. Werbepylone sind mit einer Höhe bis zu 30 m zugelassen

B.2.2.2. Werbeanlagen wie z. B. Werbepylone dürfen mit Zustimmung der Stadt Pocking aufgestellt werden.

B.2.2.3 Sie dürfen den Charakter der Straßenzüge nicht beeinträchtigen.

B.2.2.4. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass keine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der angrenzenden Straßen beeinträchtigt.

B.2.2.5. Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendwirkung für den Verkehr nicht entstehen kann.

B.2.2.6. Außerhalb dieser Festsetzungen gelten die Bestimmungen des Art. 57, Abs. 12, BayBO.

B.2.3 Einfriedungen

B.2.3.1 Einfriedungen zum Straßenraum und Ausfahrten dürfen die Höhe vom 1,0 m nicht überschreiten.

B.2.3.2 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 2.4. Niederschlagswasserbeseitigung

B.2.4.1. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über Regenwassermulden bzw. Gräben, Rigolen oder Sickerschächte breitflächig zu versickern. Die Anforderungen des ATV – DVWK Merkblattes M 153 und des Arbeitsblattes A 138 sind dabei zu beachten.

B.2.4.2. Falls eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser über Gullys und über einen Sickerschacht mit Bodenpassage und jeweils vorgeschaltetem Absetzschacht dem Untergrund zugeführt werden.

B.2.4.3. Bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Nutzung, muss vom Vorhabensträger eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden

B.2.4.4. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

B.2.4.5. Niederschlagswasser darf nicht auf den öffentlichen Straßengrund oder in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

B.2.4.5. Das Planungsgebiet ist nicht sturzflutgefährdet.

B.3. Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

B.3.1 Festsetzungen zu Pflanzenverwendung und Pflege

B.3.1.1. Randeinrünung des SO auf planlich festgesetzten Grünflächen:
Im Nordosten und im Südosten sind zur Eingrünung des Sondergebietes Sträuchergruppen gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzung im 3 m breiten Streifen 1-reihig.

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

Die Grünflächen im Südwesten und Nordwesten sind mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

B.3.1.2. 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.
- Im Bereich geplanter Gehölzflächen sind neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzulässig
- Pflanzstandorte von Sträuchern sowie Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen ein Befahren zu sichern.
- Für Neuanpflanzungen und gegebenenfalls erforderlichen Ersatzpflanzungen sind Gehölzarten entsprechend den Pflanzlisten zu verwenden.
- Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntlaubiger Sorten, bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist für sämtliche Strauchformen unzulässig.

B.3.1.3. Pflanzlisten
Für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Auf Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung soll verzichtet werden, da diese als Ansitz für Raubvögel dienen und somit zu einer zusätzlichen Gefahr für Feldvögel werden können (Plangebiet liegt am Rand der Feldvogelkulisse).

Folgende Sträucher stehen zur Auswahl:

Sträucher:
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
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

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

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

B.3.1.4 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.3.1.5. Qualifikation
Für Neupflanzungen und gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

- Sträucher: 2xv, 60-100 cm
- Schling- und Kletterpflanzen: 2 x v., mTb, mind. 2 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

B.3.1.6. Anlage / Pflege
Geforderte bzw. festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Hochund 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.3.1.7. Pflanzabstände Straßenraum
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.3.1.8. 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.3.1.9. 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 Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches.

B.3.2.2. 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 Johanniskraut - 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 zertifizierten 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 Mulchen)

Säume:
Mehrjährige bis dauerhafte Blühmischungen, zertifiziertes Regio-Saat gut (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); ein Schnitt im Herbst (kein Mulchen)

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

B.3.3. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

B.3.3.1. 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 Bäumaßnahme 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.3.3.2. Versiegelung / Versickerung
Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Die Grundwasserneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.
Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Fahrspuren dürfen asphaltiert werden.
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.3.4. 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 Leuchtenghäuses gegen das Eindringen von Insekten.
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses <60 °C
- Werbeanlagen mit Blink und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig
- Keine Himmelsstrahler

Teil C: Textliche Hinweise

C.1. Grundwasser

Alle unterhalb des anstehenden Geländes liegenden Räume seien bis mindestens zum bekannten Grundwasserhöchststand von 317,26 m ü. NN zuzüglich eines geeigneten Sicherheitszuschlags wasserdicht, beispielsweise als weiße Wanne, und auftriebssicher herzustellen.

C.1. Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Nutzung, muss vom Vorhabensträger eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

C.2. Abwasserentsorgung

C.2.1. Für das Baugebiet erfolgt die Abwasserentsorgung über einen Kanal in das Abwassernetz, das in die Kläranlage der Stadt Pocking mündet.

C.2.2. Die einzelnen Gebäude werden mit entsprechenden Hausanschlüssen an das Abwasserentsorgungsnetz angebunden.

C.3. Stromversorgung

C.3.1. Das Baugebiet wird durch eine private Stromversorgung im nordöstlichen Bereich des Grundstücks erschlossen. Für die einzelnen Gebäude sind entsprechende Hausanschlüsse vorzusehen.

C.3.2. Bei Pflanzungen ist ein Abstand zu den Versorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Bei besonderen Schutzvorkehrungen kann ein Abstand von 1,0 m ausreichend sein. Ein geringerer Abstand ist unzulässig.

C.3.3. Im Bereich eventueller Freileitungen sollen keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

C.3.4. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsanlagen sind zu beachten. Dies gilt auch für DVGW Richtlinie GW 125.

C.4. Alternative Energiesysteme

C.4.1. 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.4.2. Wärmerückgewinnungsanlagen sind bei der Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere notwendige Lüftungsanlagen.

C.4.3. Gem. Art. 44a Abs. 2 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.5. Vorbeugender Brandschutz

C.5.1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter, insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt W 405, zu beachten.

C.5.2. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte in einer Entfernung von maximal 100 m liegen und möglichst durch einen DVGW-zugelassenen Oberflurhydranten bereitgestellt werden.

C.5.3. Aufgrund der vorhandenen Brandlast in den Elektrofahrzeugen wird für wirksame Löscharbeiten eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden als erforderlich angesehen.

C.5.4. Das Hydrantennetz muss auch bei gleichzeitiger Nutzung von zwei Hydranten dauerhaft einen Ausgangsdruck am Hydranten von mindestens 1,5 bar gewährleisten.

C.5.5. Sollte dies nicht möglich sein, sind vom Hydrantennetz unabhängige Löschwasserentnahmestellen, beispielsweise ein Löschwasserteich oder ein Löschwasserbehälter, an geeigneter Stelle vorzusehen.

C.5.6. Aufgrund der bei Bränden von Lithium-Ionen-Batterien möglicherweise entstehenden umweltschädlichen Stoffe ist im Rahmen der Entwässerungsplanung auch die Rückhaltung von Löschwasser zu bewerten und gegebenenfalls sicherzustellen. Grundlage hierfür bildet die Löschwasser-Rückhalterichtlinie.

C.5.7. 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.

C.6. Abfallwirtschaft

C.6.1. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die jeweils gültige Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten.

C.6.2. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für das praktizierte 3-Tonnen – Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

C.7. Denkmalschutz

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

C.8. Bodenversiegelung

C.8.1. Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern sind Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendigste zu beschränken.

C.8.2. Befestigte Stellplatzflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen belegt werden.

C.9. Naturschutz

C.9.1. 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.9.2. Hinweise zur wünschenswerten Entwicklung von artenreichen Wiesen durch Ansaat von einer regionalen Wiesenmischung für eine insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

C.10. Bodenschutz und Altlasten

Im Altlastenkataster ABuDIS sind für den betroffenen Bereich keine Altlasten bekannt. Bei Aufschüttungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen sowie der Grundstücke sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie die Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG bei konkreten Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

C.11. Straße und Verkehr

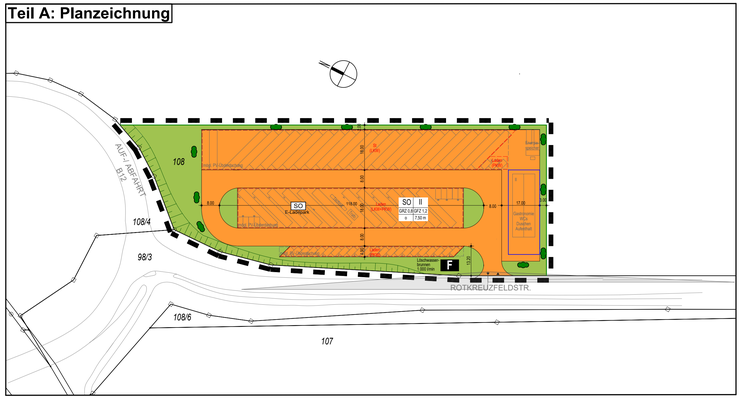
C.11.1. Anbauverbotszone und Abstände
Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist nach § 9 Abs. 1 FStrG grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, einzuhalten. Es gelten insbesondere folgende Mindestabstände:

- 20 m für bauliche Anlagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Geländeveränderungen, Stützmauern, Werbeanlagen und Einfriedungen,
- 15 m für Lagerplätze und Baustelleneinrichtungen während der Bauphase,
- 10 m für Bepflanzungen, jedoch stets außerhalb des Straßengrunds der B 12.

C.11.2. Erschließung und Entwässerung
Die Bauflächen sind ausschließlich über die städtische Rotkreuzfeldstraße zu erschließen. Einer direkten Erschließung über den Anschlussast der B 12 wird nicht zugestimmt; zusätzliche Privatzufahrten zur freien Strecke der Bundesstraße sind unzulässig. Abwasser und Oberflächenwasser aus Bau- und Verkehrsflächen dürfen weder auf den Straßengrund noch in die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße eingeleitet werden.

C.11.3. Blendwirkung der Photovoltaikanlage
Die Photovoltaikanlage ist hinsichtlich möglicher Blendwirkungen auf den Straßenverkehr anhand des Eckpunktepapiers "Photovoltaik: Blendwirkungen und Blendgutachten" zu prüfen. Soweit danach ein Blendgutachten erforderlich ist, ist dieses dem Staatlichen Bauamt zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Andernfalls ist durch eine fachliche Stellungnahme nachvollziehbar nachzuweisen, dass keine verkehrssicherheitsrelevanten Reflexionen auftreten.

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

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

SO E-Ladestation sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO,
hier: SO "E-Ladepark"

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

Art der baulichen Nutzung — SO | II — Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl — GRZ 0,80 | GFZ 1,20 — max. zulässige Geschossflächenzahl
Bauweise gem §22 Abs. 2 BauNVO: offen — o | 7,50 m — Wandhöhe gem. BayBO Art. 6 Abs. 4

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

- offene Bauweise
- Baugrenze, Fläche mit Baurecht

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

- Ein-/ Ausfahrt
- Sichtdreieck
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- SI = Lärm LÄRMSCHUTZ — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5. Grünordnung

- artenreiche Saummischung - Ursprungsgebiet 16
- Anpflanzung Sträucher

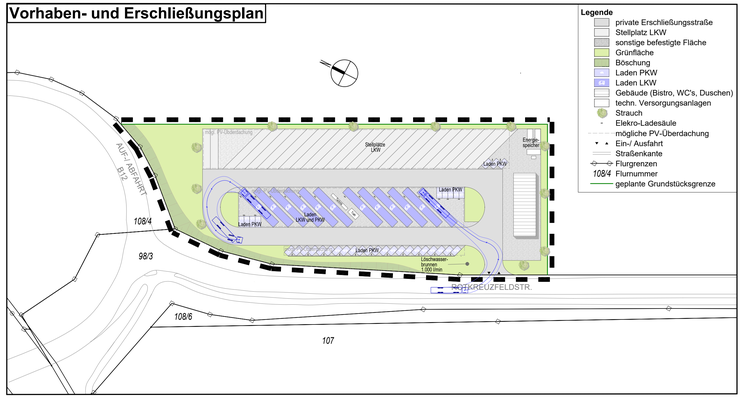
6. Flächen für Gemeinbedarf

F Löschwasserbrunnen 1.000 l/h für mind. 2h

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 108/4 Flurnummer
- Flurgrenze
- Böschung
- geplante Grundstücksgrenze

Vorhaben- und Erschließungsplan



Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **22.04.2026** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „SO E-Ladepark Oberindling" 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 „SO E-Ladepark Oberindling" in der Fassung vom **03.08.2026** hat in der Zeit vom **15.08.2026** bis **17.09.2026** stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurfs des Bebauungsplans „SO E-Ladepark Oberindling" in der Fassung vom **03.08.2026** hat in der Zeit vom **15.08.2026** bis **17.09.2026** stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO E-Ladepark Oberindling" in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Die Unterlagen wurde im Rathaus Pocking, Zimmer ….., Anschrift: Simbacher Str. 16, 94060 Pocking öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO E-Ladepark Oberindling" 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 „SO E-Ladepark Oberindling" 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 „SO E-Ladepark Oberindling" 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.

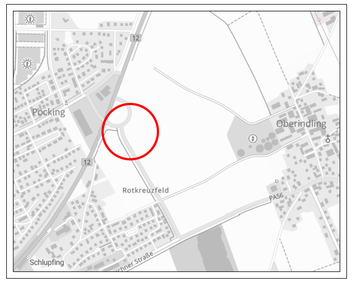
Pocking, den …… **(Siegel)**

……
Ernst Geislberger-Schießleder, Erster Bürgermeister

vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN "SO Ladepark Oberindling"

Stadt Pocking

Landkreis Passau



Lageplan M = 1 : 10.000

Vorentwurf: 03.08.2026
Entwurf: 03.11.2026
Satzungsausfertigung:

LUEHRS & BACHMANN
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Indlinger Straße 12 D-94060 Pocking
Telefon: +49 (0) 8531 / 310120 Fax: +49 (0) 8531 / 3101229
www.aib-lb.com info@aib-lb.com