

**Bebauungsplan  
Pocking Ost I  
Deckblatt Nr. 22**

**Stadt Pocking  
Landkreis Passau**



Pocking, Dezember 2011

geändert: Februar 2012

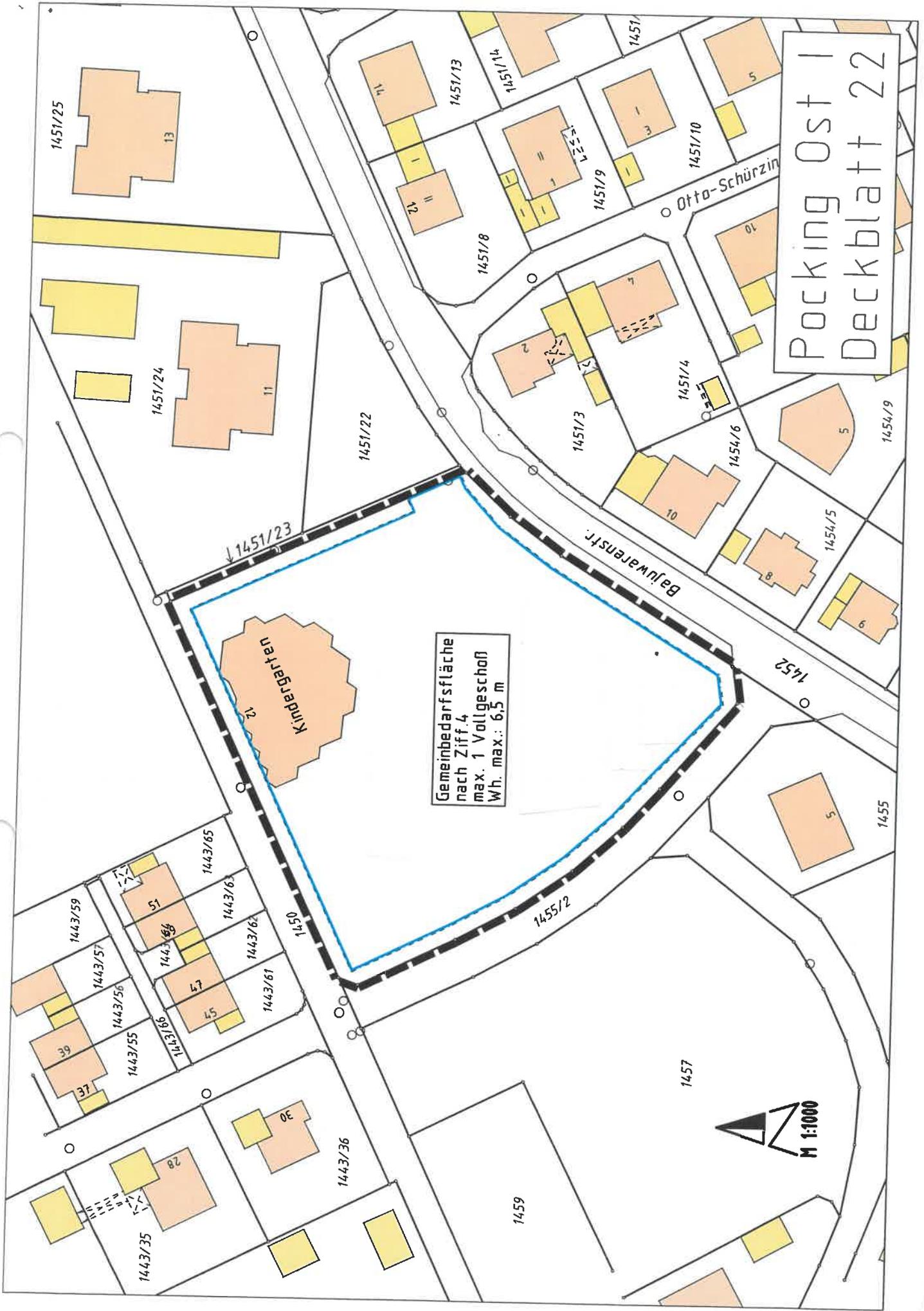
Stadt Pocking

Krah

Bauverwaltung

Pocking Ost I  
Deckblatt 22

Gemeinbedarfsfläche  
nach Ziff. 4  
max. 1 Vollgeschöß  
Wh. max.: 6,5 m



**Die Änderung des Bebauungsplanes Pocking Ost I durch Deckblatt Nr. 22 umfasst den Bereich „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.**

## **I. Textliche Festsetzungen:**

zu Ziff. 0.3 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist grds. freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen;

zu Ziff. 0.4.11 Einfriedungen:

auch zulässig Metallzäune in schlichter Ausführung;

zu Ziff. 0.5.3 Garagen und Nebengebäude:

anstelle der Traufhöhe wird eine Wandhöhe festgesetzt;  
Wh. max.: 3,0 m

zu Ziff. 0.6.2 Gebäude:

zulässige Gebäude nach Planziffer 2.1.10

Dachform: auch zulässig Flachdach, Pultdach; Zeltdach

Dachneigung: 3° - 12° bei Pultdach;

3° - 15° bei Zeltdach;

12° - 30° bei Satteldach;

Traufhöhe: entfällt

Wandhöhe: max. 6,50 m ab bestehender Straßenoberkante  
(Bajuwarenstraße)

## **II. Festsetzungen durch Planzeichen:**

zu Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung

max. 1 Vollgeschoß

zu Ziff. 3 Bauweise

Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind auch Gebäudelängen über 50 m, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

zu Ziff. 4 Bauliche Anlagen Gemeinbedarf

auch zulässig: Wohnnutzung mit Pflege und Betreuung für Mitmenschen mit Behinderung

## **Belange TöB**

- E.ON  
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse;  
Die Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.  
Die E.ON ist 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.
- Landesamt für Denkmalpflege  
Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.
- Deutsche Telekom  
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die Einholung von Bestandsplänen erforderlich.  
Für einen möglichen rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen 3 Monate vorher der Telekom angezeigt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## **Begründung:**

Das gegenständliche Plangebiet zeichnet sich als Schnittstelle zwischen der umliegenden Wohnbebauung mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern und einer Bebauung mit Hochhäusern ab.

Im Plangebiet befindet sich ein bestehender Kindergarten. Dieser wurde als eingeschossiger Flachdachbau errichtet. Für diesen Bereich war ursprünglich auch eine Kirche vorgesehen. Da sich für diesen Nutzungszweck kein Bedarf abzeichnet, soll die Bebaubarkeit dem konkreten Bedarf angepasst werden.

Es soll in diesem Baufeld eine Wohnnutzung mit Pflege und Betreuung für Mitmenschen mit Behinderung errichtet werden. Insofern soll sich das Plangebiet am bestehenden Kindergarten orientieren.

Der Kindergarten stellt sich gedrungen aber mit flächiger Ausdehnung dar. Aus diesem Grund wird auch hier eine eingeschossige Bebauung mit flächiger Ausdehnung angestrebt. Für diesen Nutzungszweck sind, vor allem in den Gemeinschaftsbereichen, größere Raumhöhen zu erwarten. Außerdem sollen flach geneigte Dächer zwischen 3° bis 15° ermöglicht werden. Aus oben genannten Gründen ist auch für diesen Bereich mit Wandhöhen von mit bis zu 6,5 m zu rechnen. Diese ergibt sich aus der Kombination der flächigen Ausdehnung und der Topographie des Geländes. Durch gleiche Wandhöhen in der umliegenden bestehenden Bebauung, kann die neue Bebauung trotz Flächigkeit gut in das Gefüge der bestehenden Bebauung eingebunden werden. Dadurch wird die bestehende Hochhausbebauung durch eine Art Bebauungsspanne mit homogener Höhenentwicklung gefasst.

Für die Änderung des Bebauungsplanes liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB vor. Bei dieser Änderung handelt es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Mit dieser Planung kann im konkreten Bereich eine Nachverdichtung realisiert werden.

Nachdem im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung finden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ebenso gelten Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als planerisch erfolgt bzw. zulässig.

## Verfahrensvermerke

### für den Bebauungsplan „Pocking Ost I, Dbl. Nr. 22“.

Der Stadtrat Pocking hat am 14.12.2011 die Änderung des Bebauungsplanes Pocking Ost I durch Dbl. Nr. 22 gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung waren erhebliche Umweltauswirkungen nicht ersichtlich.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.01.2012 bis 09.02.2012. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 29.02.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Pocking Ost I durch Dbl. Nr. 22 als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 12.03.2012 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs.3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 12.03.2012  
Stadt Pocking



K r a h  
1. Bürgermeister