

Bebauungsplan Berger Straße

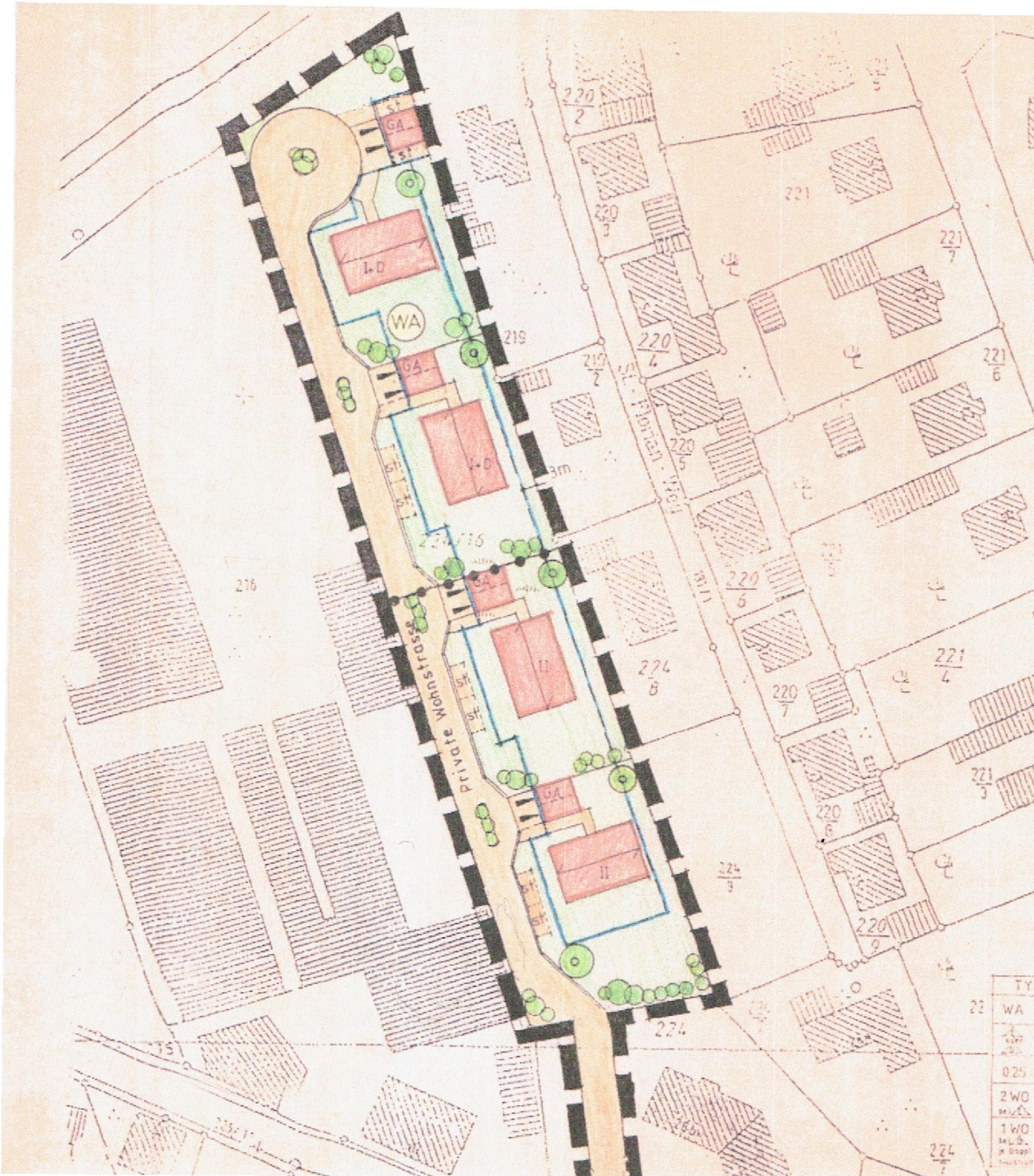
Deckblatt Nr. 1



Malching, November 2018
Satzung: Januar 2019

Morgenroth
Dipl. Ing. Architektin

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN "BERGER STRASSE" POCKING



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG DECKBLATT 1



Bebauungsplan "Berger Straße"

Änderung mit Deckblatt 1

Änderungen von textlichen Festsetzungen:

- 0.4 im südlichen Bereich wird anstelle einer Wohnbebauung ein Parkplatz mit Carport angelegt mit großzügiger Eingrünung.
- 0.41 Die Erschließung erfolgt durch eine neue Zufahrt vom Schmiedweg
- 0.51 Gestaltung der Hauptgebäude
- Geschossangabe entfällt
- Dachneigung 15° - 35°
- 7,20m max. Wandhöhe ab OK fertiger Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO
- 0.55 Dächer: Satteldach, Walmdach zulässig
- 0.57 Dachdeckung: Rot- und Grautöne
- 0.582 Fenster und Türen: entfällt
- 0.585 Vordächer, Loggien, Balkone sind auch in Massivbauweise zulässig
- 0.7 Garagen und Nebengebäude
0.71 entfällt

Änderungen von Festsetzungen durch Planzeichen:

Vollgeschosse	entfällt
Fläche für Stellplätze	St.
Fläche für Carport	CP

Weitere Festsetzungen:

- 0.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 0.91 Wasserversorgung
Für die Erschließung und den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe abzuschließen.
- 0.92 Abwasserbeseitigung
Für die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer aus dem Planbereich ist eine Sondervereinbarung mit der Stadt Pocking abzuschließen.

Hinweise:

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald

Die Entsorgung der Abfallbehälter erfolgt grundsätzlich an der nächstgelegenen öffentlichen Straße. Dies ist im Planbereich konkret die Berger Straße bzw. der Schmiedweg. Nachdem es sich im Planbereich um eine Privatstraße handelt, kann der Anschlusspflichtige die Entsorgung auf dem Privatgrundstück beantragen. Hierfür ist die Zustimmung des ZAW und eine Haftungsfreistellungserklärung erforderlich.

Bayernwerk Netz GmbH

Für die Versorgung durch die Bayernwerk Netz GmbH ist der Versorgungsträger mind. 3 Monate vorher schriftlich zu informieren.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Netzanlagen der Bayernwerk Netz GmbH darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Hausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind verwendet werden.

Energienetze Bayern

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern/ESB. Vor Baubeginn sind von der ausführenden Firma eine aktuelle Planauskunft einzuholen.

Landesamt für Denkmalpflege

Bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Passau zu informieren. Auf die Pflichten nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Malching, November 2018

Barbara Morgenroth

Dipl. Ing. Architektin

94094 Malching, Reith 1

08533 – 91 92 36

Begründung zum Deckblatt 1

Die Grundlage ist der gültige rechtskräftige Bebauungsplan "Berger Straße".

Die Änderungen mit Deckblatt 1 betreffen Fl.-Nr. 224/16 (neu.+19+20), Gmk. Pocking.

Die Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß, es soll mehr Gestaltungsfreiheit möglich sein.

Dachgestaltung und Wandhöhen sollen dem Wunsch nach komfortablem Wohnen und den Erfordernissen für Energiemaßnahmen (Dämmstärken) Rechnung tragen.

Da im Süden ein Teil des Baugebietes vom Eigentümer bereits umgenutzt wurde, um Parkfläche für Kunden der angrenzenden Gärtnerei zu schaffen, soll dies ebenfalls dokumentiert werden.

Wegen der geplanten Abweichungen sind die Festsetzungen zu ändern.

Im Änderungsverfahren wurde vom Zweckverband Wasserversorgung mitgeteilt, dass für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung der Abschluss einer Sondervereinbarung erforderlich ist, weil das Grundstück derzeit nicht durch eine öffentliche Wasserleitung erschlossen ist.

Dies gilt auch nach Aussagen der städtischen Klärwärter für die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer über den Schmiedweg. Das Grundstück könnte über die Berger Straße entwässert werden.

Nachdem der innere Planbereich mit einer Privatstraße erschlossen wird, ist für den Zweckverband Abfallwirtschaft eine Haftungsfreistellungserklärung erforderlich. Die Möglichkeit der Entsorgung über die Berger Straße bzw. über den Schmiedweg ist gegeben, wenn die Abfallbehälter am nächstgelegenen Fahrbahnrand bereitgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung im Sinne von §2 Abs. 4 BauGB ist gemäß §13a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiter.

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan „Berger Straße Dbl. Nr. 1“

Der Bau- und Grundstücksausschuss hat am 08.11.2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Berger Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 sowie §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.11.2018 bis 03.01.2019. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Berger Straße Dbl. Nr. 1“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 08.02.2019 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 08.02.2019
Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

der Änderung eines Bebauungsplanes

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat in seiner Sitzung vom 29.01.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Berger Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 als Satzung beschlossen.

(Rechtsgrundlage ist § 10 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Zi. Nr. 25, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan/die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

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).

Auf die Vorschriften des § 44 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an der Amtstafel
am 08.02.2019
abgenommen am 25.02.2019

Pocking, den 08.02.2019
Stadt Pocking

Pocking, den 25.02.2019
Unterschrift


K r a h
1. Bürgermeister

