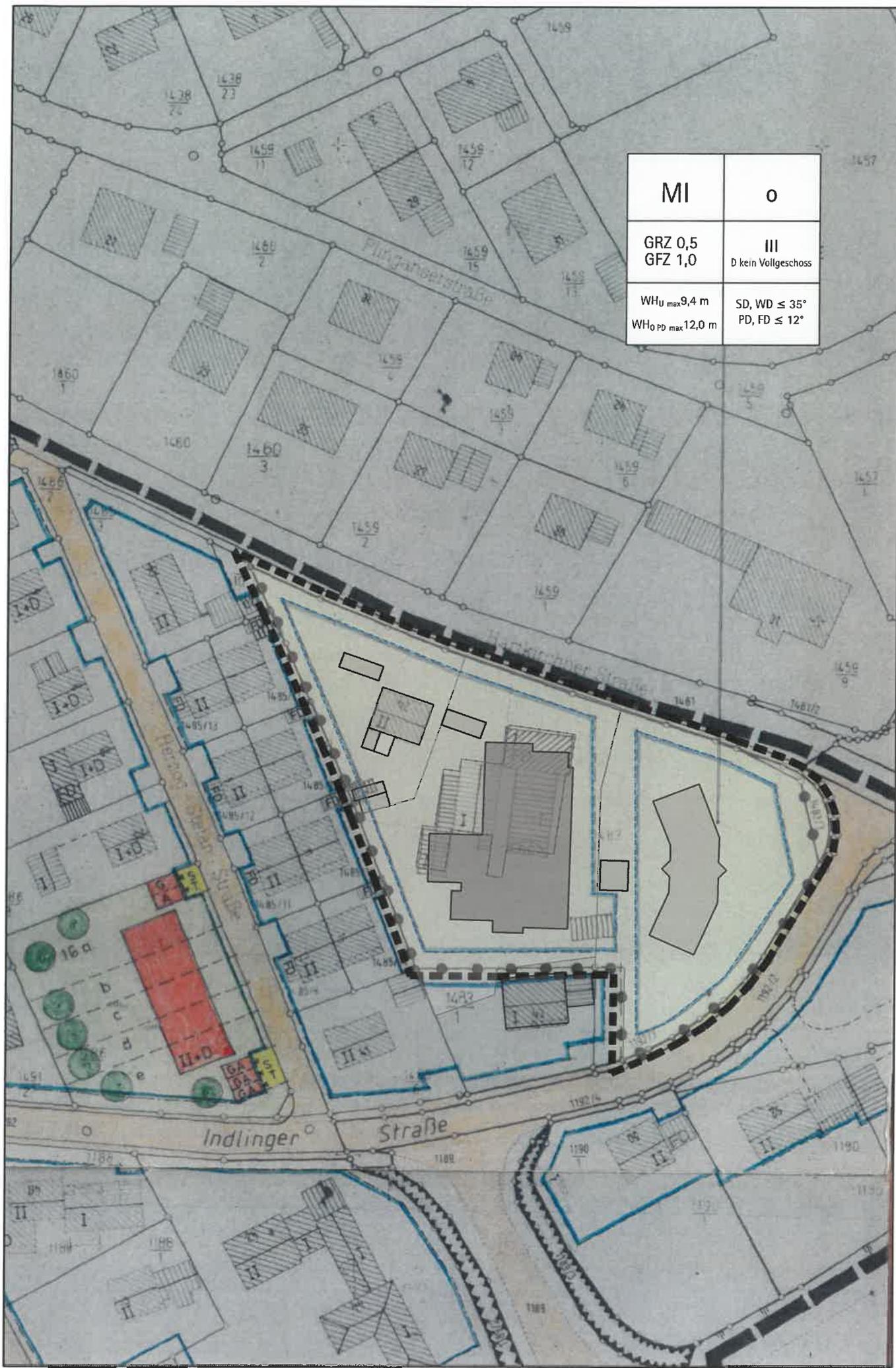


Stadt Pocking  
Änderung des Bebauungsplanes  
Indlinger Straße durch  
Deckblatt Nr. 2



Pocking, Dezember 2016  
Stadt Pocking

Krahe  
Bauverwaltung



MI	O
GRZ 0,5 GFZ 1,0	III D kein Vollgeschoss
WH <sub>U</sub> max 9,4 m WH <sub>0</sub> PD max 12,0 m	SD, WD ≤ 35° PD, FD ≤ 12°

## Ergänzende textliche Festsetzungen Dbl. Nr. 2

### 0.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (Ergänzung für Bereich MI)

- 0.22 Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO  
(MI) Mischgebiet, § 6 BauNVO
- |     |          |
|-----|----------|
| GRZ | max. 0,5 |
| GFZ | max. 1,0 |

### 0.6 Gestaltung des Hauptgebäudes (Ergänzung für Bereich MI)

- 0.61 Typ A - III
- Zulässige Dachformen PD, SD, WD, FD

### 0.65 Stellplätze (Ergänzung für Bereich MI)

Für den Bereich der ambulant betreute Wohngemeinschaften im Baugebiet MI wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 12 (6 je Wohngemeinschaft) festgelegt; Im Übrigen wird auf den im Bebauungsplan festgelegten Stellplatzschlüssel verwiesen.

### 0.67 Firstrichtung (Ergänzung für Bereich MI)

Wegen der besonderen Zweckbindung des Gebäudes für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften im Baugebiet MI ist aufgrund der zu erwartenden Gebäudetiefe bzw. winkelförmigen Anordnung des Baukörpers ein Wechsel der Firstrichtung zulässig.

### 0.68 Dächer (Ergänzung für Bereich MI)

Für die Hauptgebäude sind  
Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis max. 35°;  
Pulldächer mit einer Dachneigung bis max. 12° und  
für Nebengebäude zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachvorsprung: Traufe: bis zu 1,60 m  
Ortgang: bis zu 1,80 m

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pulldach beträgt die Wandhöhe im unteren Bereich max. 9,40 m und im oberen Bereich max. 12,0 m.

## 0.69 Dachdeckung (Ergänzung für Bereich MI)

Im Bereich MI sind zusätzlich Dachdeckungen aus Titanzink, Aluminium oder beschichtetem Stahlblech in der jeweiligen Materialfarbe bzw. in Grautönen sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

### **Fachstellen:**

**Löschwasser:** Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW Arbeitsblätter W405 und W331 sowie die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 + 4 und Abs. 2 BayBO zu berücksichtigen.

**Bayernwerk:** Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Das Merkblatt über Baumstandorte sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

# Begründung

## gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **Geltungsbereich:**

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Indlinger Straße‘. Die Änderung betrifft den Bereich MI.

### **Planungsanlass, Planungsziel**

Die Firma Kellhuber GmbH möchte im Bereich MI (hier Parzelle Fl.-Nr. 1483/9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Indlinger Straße‘ ein Gebäude für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften erstellen.

Die derzeit vorgesehene Bauleitplanung im Bereich MI soll daher geändert werden um die Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Gebäude für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Bewohnern zu schaffen.

Dies ermöglicht aufgrund der überschaubaren Größe der Bebauung eine städtebaulich und sozial verträgliche Durchmischung des Baugebietes mit seniorenrechtlichen Wohnformen.

Die städtebauliche Struktur und die wesentlichen Festsetzungen zur Gestaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in ihren Grundzügen beibehalten.

## **Planinhalte und Festsetzungen**

Das Baufenster für die geplante Bebauung wird im Bereich des MI zusammenhängend angeordnet. Nördlich davon zur Erschließungsstraße hin werden die Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen vorgesehen.

Die zulässige Anzahl der Geschosse (III, D kein Vollgeschoss) und die zulässige Wandhöhe (8,90 m bzw. 9,40 m) im Bereich des MI bleiben unverändert. Die GRZ wird hier auf 0,5 und die GFZ auf 1,0 angehoben.

Wegen der besonderen Zweckbindung des Gebäudes für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften im Baugebiet MI ist aufgrund der zu erwartenden Gebäudetiefe wird als Dachneigung max. 35° für Sattel-, und Walmdächer, sowie max. 12° für Pult- bzw. Flachdächer als zulässig festgesetzt.

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung muss entlang der längeren Gebäudeseite verlaufen. Aufgrund der zu erwartenden winkelförmigen Anordnung des Baukörpers ist jedoch ein Wechsel der Firstrichtung zulässig. Die zulässigen Materialien für die Dachdeckung und die Dachüberstände werden an die zu erwartende Gebäudegröße erweitert bzw. angepasst.

Die Anzahl erforderlichen Stellplätze im Baugebiet MI wird aufgrund der geplanten besonderen Zweckbindung des Gebäudes für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Bewohnern auf 12 (6 je Wohngemeinschaft) festgelegt. Aufgrund der Nutzung der Stellplätze für Besucher oder den ambulanten Pflegedienst können die Stellplätze oberirdisch ohne Überdachung ausgeführt werden.

## **Auswirkungen der Planung**

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Indlinger Straße‘ werden durch die Änderung nicht berührt und verbleiben unverändert gültig.

Die geplante Bebauung fügt sich in das Planungskonzept des Bebauungsplanes ‚Indlinger Straße‘ ein. Die Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

## **Verfahren**

Mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 2 werden wesentliche Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass das Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung angewandt werden kann.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Belange hierzu sind im Wesentlichen auch nicht ersichtlich, nachdem es sich in diesem Bereich bereits um einen fast nahezu versiegelten Bereich handelt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich eine Nachverdichtung durchgeführt. Belange des Naturschutzes im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB sind insofern nicht ersichtlich, so dass auf eine ausführliche Abhandlung verzichtet werden kann.

Entwurfsverfasser  
der Bebauungsplan-  
änderung

breu + eckmeier architekten/stadtplaner PartGmbH  
Alexandra Breu und Helmut Eckmeier  
Dipl.-Ing.(FH) Architekten, Stadtplaner  
Hofmark 13, 84307 Eggenfelden

## Verfahrensvermerke

### für den Bebauungsplan „Indlinger Straße Dbl. Nr. 2“

Der Bau- und Grundstücksausschuss hat am 19.09.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Indlinger Straße durch Deckblatt Nr. 2 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 07.10.2016 bis 09.11.2016. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 07.12.2016 die Änderung des Bebauungsplans „Indlinger Straße durch Deckblatt Nr. 2“ als Satzung beschlossen.

Die Ausfertigung für die Änderung des Bebauungsplanes Indlinger Straße durch Deckblatt Nr. 2 erfolgte am 08.12.2016.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 08.12.2016 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 08.12.2016  
Stadt Pocking

  
K r a h  
1. Bürgermeister

