

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen vom Deckblatt 6 Indlinger Str. II

Abweichende Festsetzungen

Bebauungsplan

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Pkt. 2
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II + D festgesetzt.
 - Die maximale Traufhöhe wird auf 6.50m begrenzt.
 - Für den gesamten Geltungsbereich des Deckblattes 11 wird die GRZ auf 0.30 und die GFZ auf 0.80 festgesetzt.
2. Pkt. 3

Werden Carport bzw. Garagen als Garagenhof ausgeführt, so kann in diesem Fall die Baulinie bis zur Strassenbegrenzungslinie überschritten werden (siehe Anlage).

II. Festsetzungen durch Text

3. Pkt. 2.1.1

Für Mehrfamilienwohnhäuser wird ein Stellplatzschlüssel von 1,50 festgelegt.
4. Pkt. 2.2.3

Walmdächer und Kehldächer sind für diesen Bereich nicht zulässig. Werden Carport bzw. Garagen als Garagenhof (siehe Anlage) ausgeführt, so ist in diesem Fall nur ein nach innen geneigtes Pulldach zulässig.
5. Pkt. 2.2.6

entfällt (Dachüberstände)

Grünordnungsplan

Teil B Festsetzung durch Text

6. Pkt. 1.1.2

Die Bäume entlang der neuen Erschliessungstrasse, der Indlinger Straße und die Baumgruppe im Bereich des Kinderspielplatzes sind nach Artenliste 1 zu pflanzen.
7. Pkt. 3.2

Für die Verbindungsstraßen zwischen den einzelnen Plätzen ist zusätzlich Asphalt als Belag möglich.

Begründung:

Anlass der Planungsänderung:

Die bisherige Planung beinhaltet im Änderungsbereich neben einem durchgängigen Grünzug mit Rad- und Fußwegen vom Schulbereich im Süden zum Bahnhofsbereich im Norden Baufelder für verdichteten (Geschoss-)Wohnungsbau mit in TG unterzubringenden Stellplätzen.

Nachdem derzeit keine Investitionsbereitschaft in derartige Wohnbauprojekte existiert und auch nicht absehbar ist, möchte die Stadt Pocking durch Ausweisung von kleineren Parzellen mit oberirdisch angelegten und von einer Wohnstraße erschlossenen Stellplätze auf die reelle Marktsituation reagieren und damit zeitnah eine innerstädtische Wohnbauentwicklung fördern.

Die wichtige Rad- und Fußwegbeziehung mit begleitenden Baumreihen wird grundsätzlich beibehalten.

I. Textliche Änderungen:

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird von III auf II + D reduziert, um gut proportionierte Baukörper auf den nun verkleinerten Baufeldern zwischen den 2-geschossigen Reihenhäusern im Osten und den 3-geschossigen (geplanten) Häusern im Westen zu gewährleisten.
Durch die kleineren Parzellen in Kombination mit der geringen Anzahl der Vollgeschosse bedingt wird die Bebauungsdichte erhöht, insbesondere wird die GRZ und die GFZ an die zulässige Obergrenze gesetzt.
2. Die zu den Wohnflächen gehörigen Stellplätze werden nunmehr oberirdisch parzellenweise zugeordnet. Textlich werden unterschiedliche Organisationsformen zugelassen. Die Wahl der Stellplatzgestaltung (Hofform, Stange) muss, um eine abgestimmte Gestaltung zu erhalten, immer gruppenweise erfolgen.
D.h. Parzellen 1-3, 4-6 und 7-8 haben jeweils die gleiche Stellplatzgestaltung.
3. Der Stellplatzschlüssel wird von 1 auf 1,5 St./WE erhöht, um den realen Zahlen aus vergleichbaren Baugebieten Rechnung zu tragen.
Die Stellplätze im Straßenbereich zwischen den Bäumen sollen reine Besucherstellplätze und nicht anrechenbar sein.
4. Im Sinne eines möglichst geschlossenen Ortsteilbildes sollen nur Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig sein. Sonderformen, die im westlichen Teil zulässig sind, werden deswegen ausgeschlossen.
5. Die damit getroffene Regelung für die Ausbildung der Dachranddetails kann damit entfallen.
6. Das Pflanzgebot für die straßenbegleitende Baumreihe mit Artenliste 1 wird im Sinne einer deutlich spürbaren Grünzäsur im städtischen Kontext festgesetzt.

7. Die Straßenraumgestaltung ist auf die Aspekte der Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldqualität abgestellt, für die verbindenden Fahrflächen zwischen den Plätzen ist aus wirtschaftlichen und schallschutztechnischen Gründen Asphalt möglich.
8. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, da sie auf den Parzellen nachgewiesen werden können. Im übrigen wird auf den bestehenden Grünordnungsplan verwiesen.

II. Zeichnerische Änderungen

1. Baulinien und Baugrenzen wurden bezogen auf die nunmehr kleineren Parzellen so gelegt, dass sich durch entsprechende Anordnung von Haupt- und Nebengebäude sinnvolle öffentliche, halböffentlich und private Freiräume ergeben, die insbesondere auch auf die benachbarte Bebauung reagieren (Raumbildung).
2. Die Erschließungsflächen wurden so konzipiert, dass einerseits unnötiger Flächenverbrauch vermieden wird, andererseits durch entsprechende Platzaufweitungen und Richtungsänderungen Verkehrsberuhigung und damit Wohnumfeldqualität erzeugt wird.
Der durchgängige Fuß- und Radweg wird durch die geplanten Baumreihen vom motorisierten Verkehr getrennt.
3. Der vorhandene Parkplatz wird ersetzt durch die Parkplätze zwischen den Bäumen und an der Indlinger Straße.
Damit kann das Quartier auch im Süden baulich gut abgeschlossen werden.

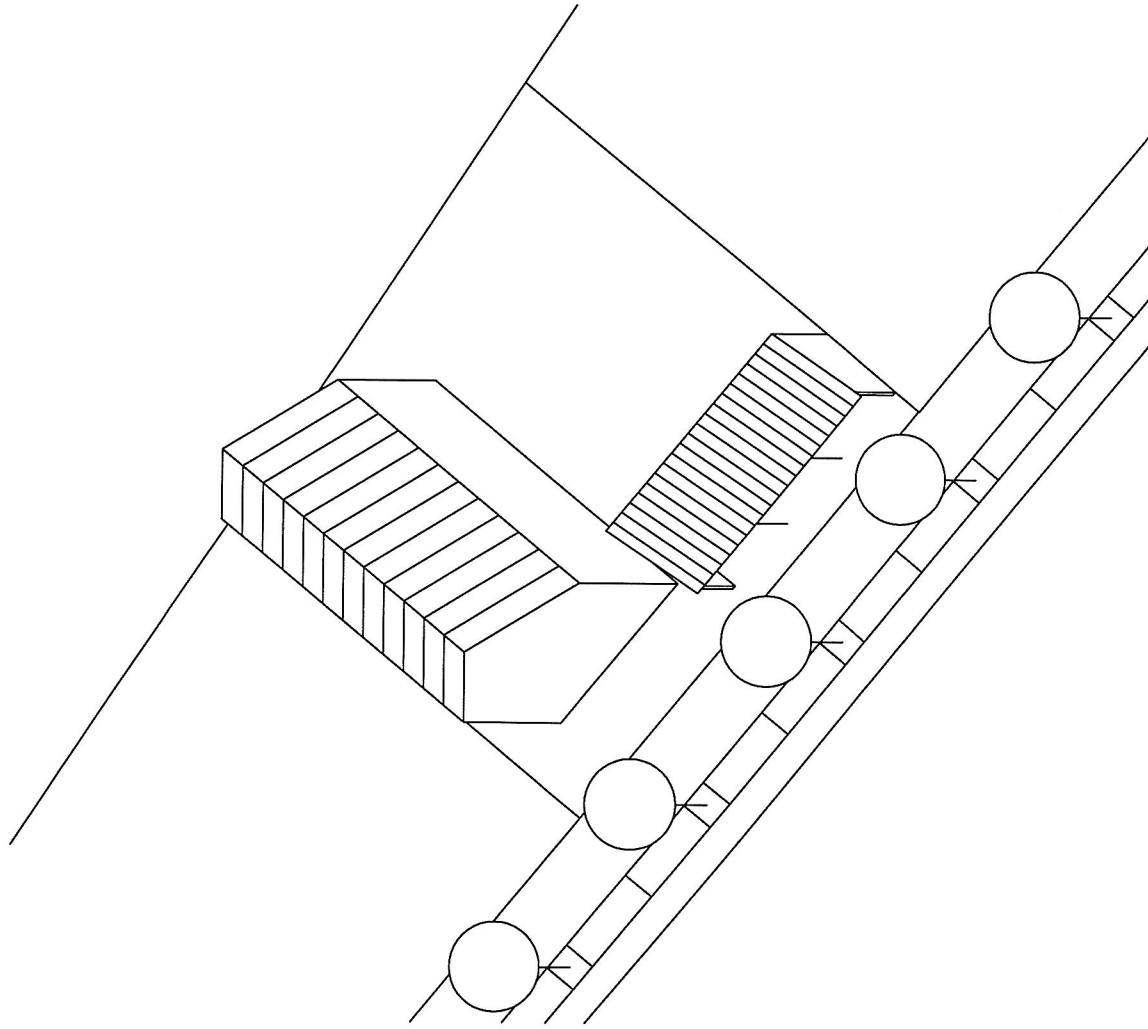
aufgestellt:



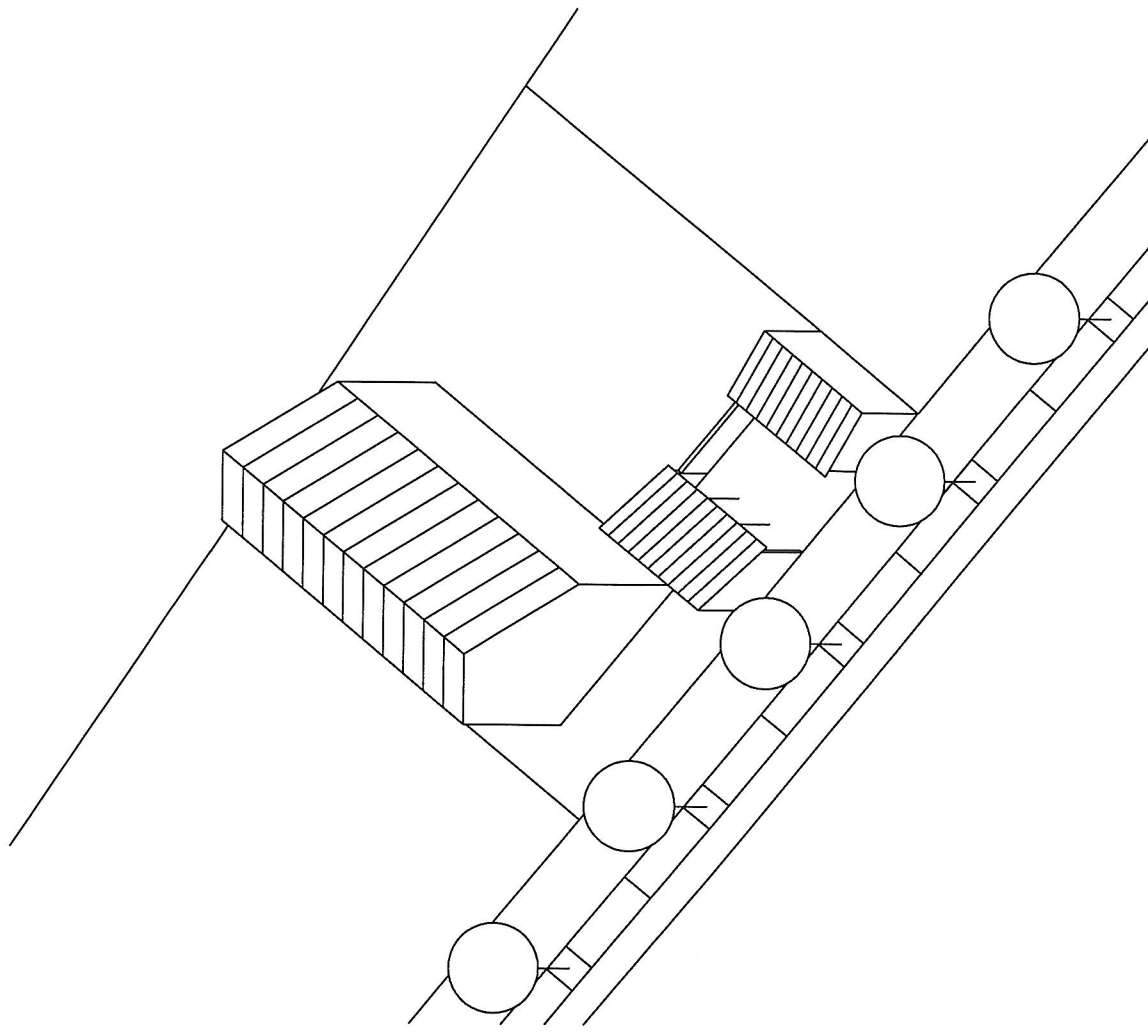
Wenzl + Huber
Architekten

Vornbach, Dez. 2001

Anlage zum Deckblatt 11 Indlinger Str. II - Pocking



Nebengebäude laut Planeintrag



Alternative Garagenhof

Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan
„Indlinger Straße II“ in Pocking

Dipl.-Ing. Architekt
Erwin Wenzl
Dipl.-Ing. Architekt
Manfred Huber

Dr. Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau

Telefon
0851 / 75692-0

Telefax
0851 / 75692-20

e-mail
info@wenzl-huber.de
web
www.wenzl-huber.de

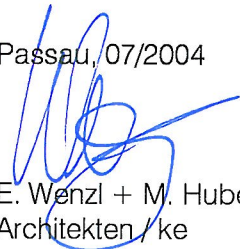
Änderungen:

1. Der öffentliche Parkplatz im nördlich der Indlinger Straße (ehemalige Parzelle 1) bleibt erhalten.
2. Der Geltungsbereich wird um die neue Parzelle 1, Flurnummer 1209, erweitert. Der westliche Grundstücksverlauf wird in diesem Bereich geändert.
3. Die Baugrenze auf Parzelle 2 wird vergrößert.

Begründung:

1. Durch die geänderte Gestaltung des Schulbereiches südlich der Indlinger Straße ist es erforderlich den bereits bestehenden öffentlichen Parkplatz nördlich hiervon zu erhalten.
2. Die Parzelle 2 wird soll für eine Nutzung des Gemeinbedarfs (Arbeitsamt) freigehalten werden.

Passau, 07/2004


E. Wenzl + M. Huber
Architekten / ke