

# Änderung des Bebauungsplanes Indlinger Str. II, Dbl. Nr. 16

## Stadt Pocking



Pocking, Januar 2011  
geändert: Mai 2011  
Stadt Pocking

Krah  
Bauverwaltung

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 6 Indlinger Straße II;  
Mit Inkrafttreten des Dbl. Nr. 16 wird das Dbl. Nr. 11 ersetzt.

## **Abweichende Festsetzungen:**

### **Bebauungsplan**

#### **I. Festsetzung durch Planzeichen**

##### **Punkt 2**

- Die Zahl der Vollgeschoße wird auf max. III festgesetzt.
- Für das Grundstück Flur – Nr. 1209 Zahl der VG max. II.
- Die max. Wandhöhe beträgt 9,5 m, ab OK Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand
- Für den gesamten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 16 wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

#### **II. Festsetzung durch Text**

2.1.1 Für Mehrfamilienhäuser wird ein Stellplatzschlüssel von 2,0 festgesetzt.

2.2.6 entfällt (Dachüberstände)

2.2.7 Für die Errichtung von Gebäuden mit Kniestock (ausgebautem Dachgeschoß) bleiben die Dachneigungen unberührt.

Bei der Errichtung von 3 Vollgeschoßen wird die Dachneigung wie folgt festgesetzt:

SD	22° - 32°
auch WD zulässig	22° - 32°

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 6

zu 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.

## **Anforderungen Fachstellen**

### **Brandschutz:**

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten. Nach Mitteilung des ZV Ruhstorfer Gruppe ist eine Löschwasserversorgung von 13,4 l/sek. sichergestellt. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Stromversorgung:**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m beidseits der Trassenachse. Vor Aufgrabungen wird empfohlen, einen Kabelplan beim Stromversorger einzuholen.

Zu den unterirdischen Versorgungsleitungen ist bei Anpflanzungen ein Abstand von 2.5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **Begründung:**

### **Änderungsanlass:**

Das Mittelzentrum Pocking hat insbesondere Funktionen im Bereich des Bildungswesens, der gesundheitlichen Versorgung und beim Einzelhandel für den Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Zu dieser Entwicklung gehört unter anderem auch die Stadtmitte strukturell zu gestalten und zu verbessern.

Die Stadt hat in diesem Sinne auch ein entsprechendes Entwicklungsgutachten erstellen lassen. Gerade der Bereich des ehemaligen Hilzgelände zwischen der Passauer Straße und der Indlinger Straße eignet sich für eine zu verdichtende innerstädtische Bebauung.

Mit der erneuten Änderung in diesem Bereich haben Investoren für die Wohnbebauung, wie auch für die Vorsorge im Alter für eine betreute Altenwohnanlage ihr Interesse bekundet. Dabei ist es erforderlich, die eng gefassten Baugrenzen bzw. Baulinien möglichst offen zu gestalten um eine auch für die Stadtmitte verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung II + D, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf, wird einheitlich in max. 3 Vollgeschoße geändert. Die GFZ ist entsprechend angepasst worden. Um auch die nachbarlichen Belange zu berücksichtigen ist es darüber hinaus erforderlich die Wandhöhe konkret festzusetzen. Mit der Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen wird dem Nachbarschutz entsprechend nachgekommen.

Unberührt von der Änderung bleiben die im Dbl. Nr. 11 bereits festgesetzten Längsparker entlang der neuen Erschließungsstraße. Ungeachtet dieser öffentlichen Stellplätze ist der Stadtrat der Auffassung, in diesem Bereich für Mehrfamilienhäuser einen Stellplatzschlüssel von 2.0 pro Wohnung festzusetzen. Dies entspricht im Übrigen auch der städtischen Stellplatzsatzung.

Der Stadtrat Pocking vertritt ferner die Auffassung, dass auf einen Durchfahrtsverkehr, gerade im Hinblick auf die geplante Altenwohnanlage, verzichtet werden soll. Die Durchlässigkeit zwischen der Passauer Straße und der Indlinger Straße soll lediglich dem Fußgänger bzw. dem Radfahrer vorbehalten sein. Der angrenzende Parkplatz im Bereich der Indlinger Straße wird dadurch nur unwesentlich verändert bzw. verringert.

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadtmitte und wird von der vorhandenen Bebauung an der St. Georgen – Straße im Osten, der Bebauung an der Bräugasse im Westen, der Passauer Straße im Norden und der Indlinger Straße im Süden begrenzt.

Die Änderung im Bereich der Baugrenzen bzw. Baulinien führen nach Ansicht der Stadt zu keinem Ausgleich nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Das ehemalige Hilzgelände, zuletzt genutzt von der VHS, war zu mind. 80 % der Fläche versiegelt. Von der Stadt Pocking werden diese Flächen derzeit zurückgebaut. Die neu festgesetzte GRZ von 0,4 erreicht diese Versiegelung nicht. Die Festsetzungen des GOP im Dbl. Nr. 6 gelten im Übrigen auch für diese Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB. Erhebliche Umweltauswirkungen waren nicht ersichtlich.