

Änderung des Bebauungsplanes Indlinger Str. II, Dbl. Nr. 17

Stadt Pocking



Pocking, Juli 2014
geändert:
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 6 Indlinger Straße II; Dbl. Nr. 16 bleibt unberührt;

Änderungen Bebauungsplan:

Bebauungsplan

I. Festsetzung durch Planzeichen Punkt 2

- Die max. Wandhöhe wird bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante.
- Die unterschiedlichen Wandhöhen werden im Detail in den textlichen Festsetzungen geregelt.

II. Festsetzung durch Text

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

2.2.3 wird wie folgt geändert:
Dachformen und Wandhöhen

Wandhöhe (Wh.)

E:	Wh. max.	4,20 m
E+1:	Wh. max.	6,80 m
E+2:	Wh. max.	10,50 m
E+2+DG:	Wh. max.	11,50 m

jeweils ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit E+2+DG gilt für das

Dachgeschoß:

Anstelle des Dachgeschoßes ist auch die Errichtung einer Penthaus Wohnung / Zimmer unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die bebaute Fläche darf 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten; der Abstand zu allen darunter liegenden Außenwänden muss im obersten Geschoß mind. 1,5 m betragen;
- Der Abstand einzelner Außenwände kann in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise geringer sein (z.B. bei Winkelbauten).
- Die max. überbaubare Fläche darf 2/3 der darunter liegenden Geschoßfläche betragen;
- Für das Penthaus ist ein Pultdach, DN bis max. 8°, zulässig;
- Die obere Wandhöhe darf max. 12,50 m betragen.

Bei Beachtung dieser Punkte ist im oberen Geschoß ein Vollgeschoß zulässig.

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 Bräugasse zwischen der Passauer Straße und der Indlinger Straße eignet sich für eine zu verdichtende innerstädtische Bebauung.

Im Allgemeinen ist die Änderung erforderlich um den Eigentümern bzw. den Investoren die Möglichkeit zu geben eine innerstädtische Verdichtung durchzuführen. Mit der konkreten Festsetzung der verschiedenen Wandhöhen kann auf Grund der Festsetzungen ein Bauvorhaben auch dann durchgeführt werden, wenn dafür eigentlich die Beteiligung eines dritten Grundstückseigentümers erforderlich wäre.

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung III + D, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert. Die für die einzelnen Grundstücke festgesetzte GFZ und GRZ werden mit dieser Änderung nicht tangiert. Auf Grund einer konkreten Anfrage wurden diese Festsetzungen für ein Grundstück geprüft. Um auch die nachbarlichen Belange zu berücksichtigen ist es darüber hinaus erforderlich dass der notwendige Brandschutz eingehalten wird.

Die Änderung berücksichtigt auch den erhöhten Stellplatzbedarf für Wohnanlagen. Der Stadtrat Pocking vertritt die Auffassung, im Bereich von Mehrfamilienhäusern einen Stellplatzschlüssel von 2.0 pro Wohnung festzusetzen. Dies entspricht im Übrigen auch der städtischen Stellplatzsatzung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt und wird von der vorhandenen Bebauung an der Römerstraße im Osten, der Bebauung an der Passauer Straße im Norden und der Indlinger Straße im Süden begrenzt.

Die Änderung im Bereich des Bebauungsplanes führen nach Ansicht der Stadt zu keinem Ausgleich nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich, da es sich im Wesentlichen um einen bereits bebauten Bereich handelt. Die geänderten Regelungen tragen vielmehr zu einer Nachverdichtung der Innenstadt bei.