

Änderung des Bebauungsplanes Indlinger Str. II, Dbl. Nr. 18 Stadt Pocking

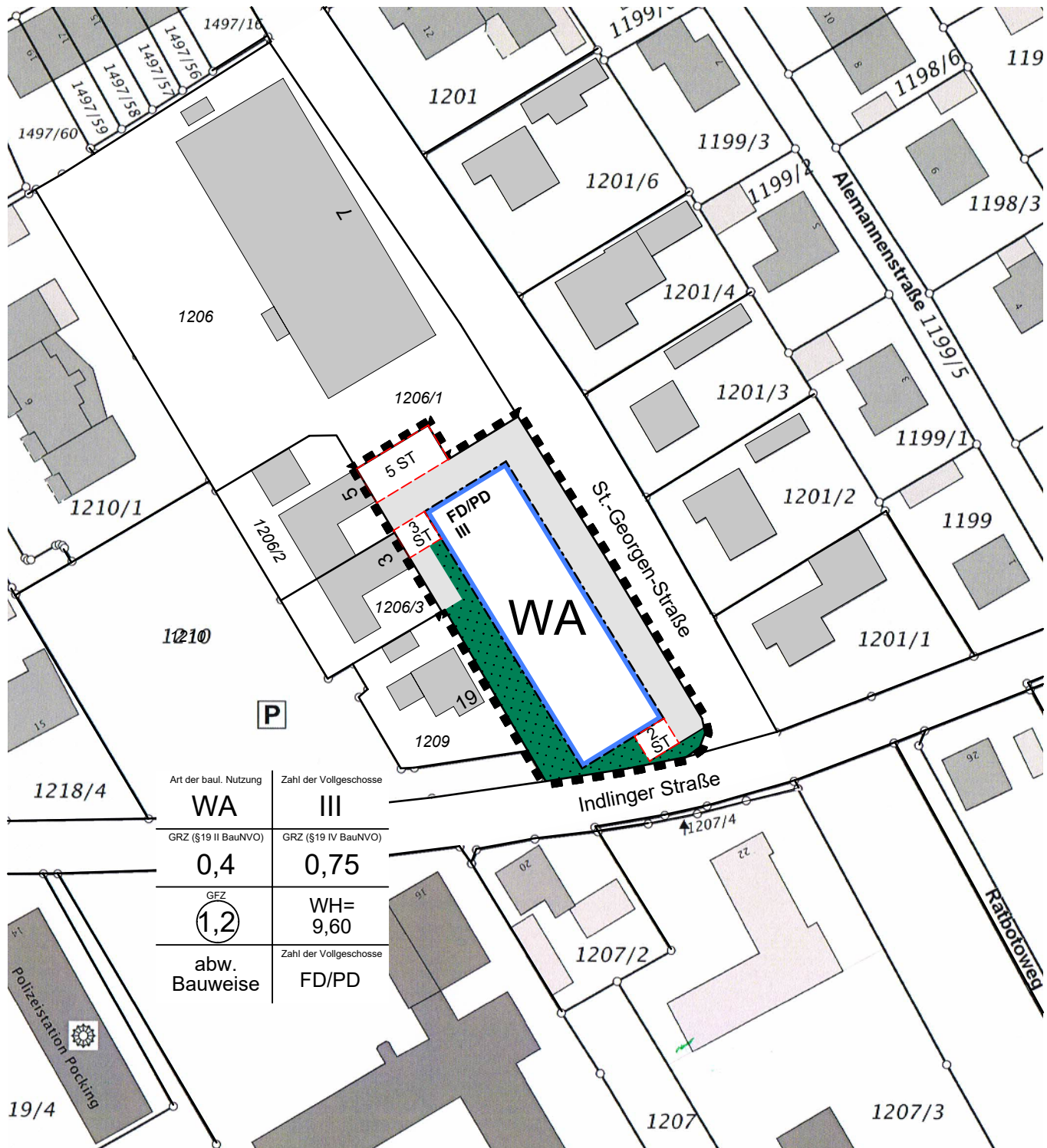


Pocking, Oktober 2017
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

BEBAUUNGSPLAN

INDLINGER STRASSE II, DECKBLATT NR. 18
STADT POCKING, ST.-GEORGEN-STRASSE 1

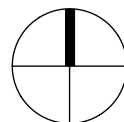


München, 01.08.2017

M 1:1000

Planverfasser:
DYCKA Architekturbüro
Eduard-Schmid-Straße 9
81541 München
Tel. 089/255 43 800
architekten@dycka.de

Hinweis:
Neben den Festsetzungen durch Planzeichen
sind auf der nächsten Seite textliche Fest-
setzungen niedergelegt.



Festsetzungen durch Planzeichen

Abweichende Festsetzungen zum geltenden Bebauungsplan Indlinger Straße II, Deckblatt Nr. 6:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH = 9,60 m Die max. Wandhöhe wird bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante festgelegt

Die zulässige Höhe darf mit Solaranlagen geringfügig überschritten werden

0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO

0,75 Maximal zulässige Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO

1,2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

a abweichende Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO


 Baugrenze (einschließlich Balkone)

4. Verkehrsflächen

 **ST** Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 7 BauGB

FD Flachdach

PD Pultdach

Begründung

Änderung des Bebauungsplans Indlinger Straße II, Deckblatt Nr. 18 Stadt Pocking, St.-Georgen-Straße 1

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

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

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

Auf dem bestehenden ehemaligen Postgelände an der St.-Georgenstraße 1 beabsichtigt ein privater Investor, eine Wohnbebauung mit bis zu 14 Wohneinheiten zu erstellen. Das bisher von der Post genutzte Grundstück soll deshalb zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden. Dabei ist es erforderlich, die bisher geltende Baugrenze in nordwestliche Richtung zu erweitern, um dem Investor eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Die bisher zulässige Zahl von II Vollgeschossen wird auf max. III Vollgeschoße geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ für den Hauptbaukörper (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,4 festgelegt. Die Anordnung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Pocking notwendigen 2 Stellplätze pro Wohneinheit macht die Festlegung der GRZ für den Hauptbaukörper einschließlich der Nebengebäude und versiegelten Flächen (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,75 notwendig. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung mit dem Postgebäude und dem vorgelagerten Parkplatz mit einer GRZ (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,85 wird sogar eine Entsigelung erreicht. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige GFZ von 1,2 wird festgelegt.

Eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Grundstücksgröße und –geometrie erfordert aufgrund der möglichen Gebäudelänge von über 50 m die Festlegung einer abweichenden Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO. Mit der Einhaltung der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen wird dem Nachbarschutz entsprechend nachgekommen, sodass die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem Baugrundstück werden für die Wohnnutzung bis zu 28 Stellplätze hergestellt. Dies entspricht dem Stellplatzschlüssel der Stadt Pocking mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit. Die 6 auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Parkplätze entfallen, da die geänderte Nutzung diese nicht mehr erforderlich macht.

Die Änderung im Bereich der Baugrenzen führen nach Ansicht der Stadt zu keinem Ausgleich nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Das ehemalige

Postgelände ist zu 85% der Grundstücksfläche versiegelt. Die neu festgesetzte GRZ von 0,75 erreicht einen geringeren Versiegelungsgrad, so dass diesbezüglich eine teilweise Entsiegelung stattfindet. Die Festsetzungen des Grünordnungsplan im Deckblatt Nr. 6 gelten im Übrigen auch für diese Änderung.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Darüber hinaus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich.

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan „Indlinger Str. II Dbl. Nr. 18“

Der Bau- und Grundstücksausschuss hat am 19.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes Indlinger Straße II durch Deckblatt Nr. 18 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a, § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gem. §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.08.2017 bis 15.09.2017. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Indlinger Straße II durch Deckblatt Nr. 18“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 23.10.2017 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 23.10.2017
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 28.09.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Indlinger Straße II“

durch Deckblatt Nr. 18 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. 24, 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 23.10.2017

abgenommen am 08.11.2017

Pocking, den 08.11.2017

Unterschrift

Pocking, den 23.10.2017

Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister

