

Bebauungsplan Pocking Süd IV

Deckblatt Nr. 5

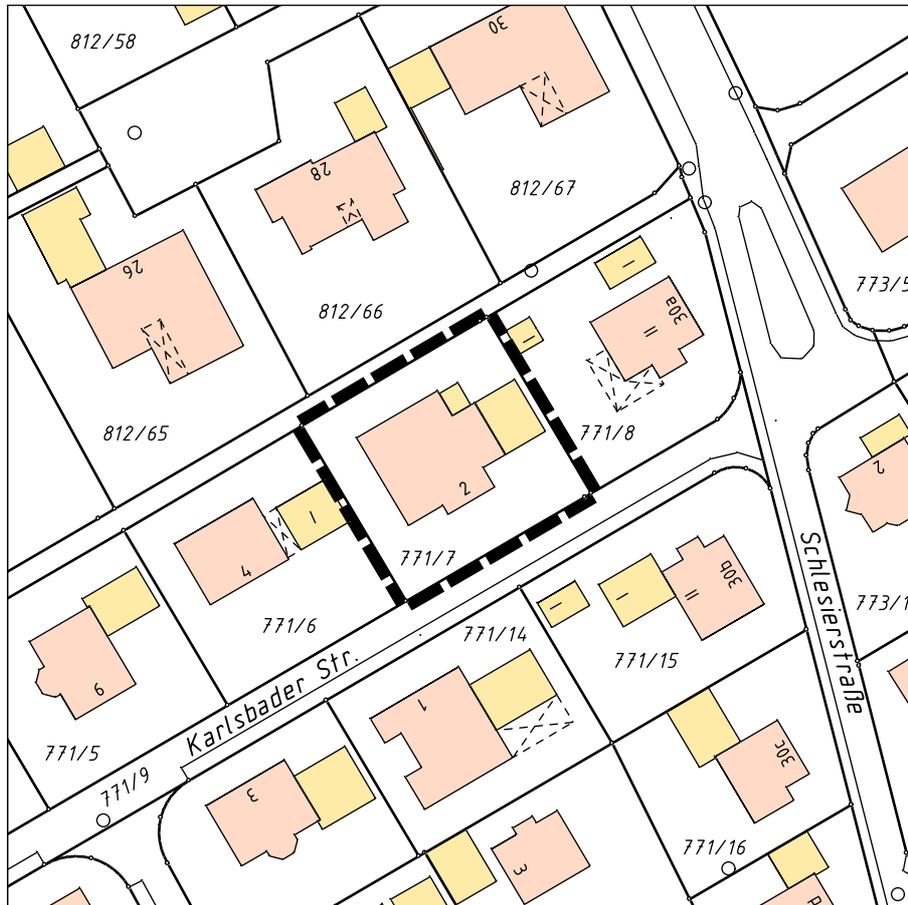
Stadt Pocking Landkreis Passau



Pocking, Juni 2013
Stadt Pocking

Kraus
Bauverwaltung

Pocking Süd IV Deckblatt Nr. 5



Textliche / planliche Festsetzungen:

Zu Ziff. 2: Maß der baulichen Nutzung:
Regelungen nach Zone II

Änderung der Planunterlagen
Das Grundstück Flur-Nr. 771/7, Gemarkung Pocking wird für das
Maß der baulichen Nutzung der Zone II zugeordnet.

Begründung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Pocking Süd IV durch Deckblatt Nr. 5 kommt die Stadt Pocking dem Antrag des neuen Grundstückseigentümers nach, im Dachgeschoss eine dritte Wohnung zu errichten.

Grundzüge der Planung sind in diesem Fall tangiert, weil der Bebauungsplan Pocking Süd IV in seiner ursprünglichen Form in 2 Zonen aufgeteilt ist. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Zone I, wonach in diesem Bereich nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zulässig sind. Eine Nutzung mit mehreren Wohneinheiten sieht in diesem Bereich der Bebauungsplan nicht vor. Hierzu ist ein eigener Bereich im Plan festgesetzt (Zone II).

Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt eine dritte Wohnung in das Dachgeschoss einzubauen. Eine Veränderung des bestehenden Gebäudes ist dabei nicht vorgesehen. Bauliche Auswirkungen der Zuordnungen des Grundstückes in die Zone II sind, abgesehen von der ursprünglichen Planungsabsicht der Stadt, lediglich im Bereich der Stellplätze gegeben. Nachdem die unmittelbaren Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, und das Gebäude in seiner ursprünglichen Bauart nicht verändert wird, hat der Stadtrat Pocking in seiner Sitzung vom 17.04.2013 der Bebauungsplanänderung zugestimmt. Maßgebend war auch der Grundgedanke der Innenverdichtung nach dem Baugesetzbuch.

Belange der Umwelt sind mit dieser Änderung nicht betroffen, so dass auf die bestehende Abhandlung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes verwiesen werden kann.

Hinsichtlich der Ausgleichsflächenproblematik wird ebenfalls auf die Abhandlung im bestehenden Bebauungsplan verwiesen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte GRZ nicht verändert bzw. nicht überschritten. Mit der zusätzlichen Errichtung von Stellplätzen (bisher 4, neu 6) ist die zulässige GRZ auch eingehalten. Ein externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.