

# **Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan** **Stadt Pocking, Tettenweiserstraße**

## **1.) Festsetzungen durch Text:**

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt bzw. geändert.  
Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

### **1.1.) Zu 2. Maß der baulichen Nutzung**

Wandhöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die nächstgelegene Straßenkante, wird auf 10,50 m festgelegt.

### **1.2.) Zu 2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundstückskennzahlen für das Grundstück Flur-Nr. 1257/3, Gemarkung Pocking, werden wie folgt festgelegt:

GRZ < 0,60  
GFZ < 1,60

### **1.3.) Zu 2.2.1 Höhenlage:**

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,15 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante im Eingangsbereich liegen.

### **1.4.) Zu 2.2.8 Quer- bzw. Zwerchgiebel**

Dachneigung 32-45°  
Bautiefe max. 1,50m, Baubreite max. 3,00 m  
Die Summe der Baubreiten darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.  
Die maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die nächstgelegene Straßenkante, wird auf 13,00 m festgelegt.  
Der First des Quergiebel muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

### **1.5.) Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden durch die Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der Wandhöhe festgelegt.

### **1.6.) Nachrichtliche Übernahmen Fachstellen**

#### EON Bayern AG

Die Versorgungseinrichtungen der EON Bayern AG im beplanten Grundstück müssen durch die Baumaßnahme teilweise verändert werden. Die Arbeiten erfolgen im Rahmen der Baumaßnahme. Der Bauherr trägt die Kosten.  
Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden durch die Baumaßnahme ansonsten nicht beeinträchtigt.

#### Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe:

Der Verlauf der Anschlussleitung für das Nachbargrundstück Flur - Nr. 1257 im beplanten Grundstück muss verändert werden. Die Arbeiten erfolgen im Rahmen der Baumaßnahme. Der Bauherr trägt die Kosten.

Technischer Umweltschutz, LRA Passau:

Die oberirdischen Stellplätze im Westen des Grundstücks werden den Praxen im Erdgeschoss zugeordnet. Durch die Geschäftszeiten der Praxen ist sichergestellt, dass die Stellplätze zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht genutzt werden. Zusätzlich verpflichtet sich der Bauherr die Nutzung der Parkplätze zur Nachtzeit durch Beschilderung zu untersagen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 318,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von (1,0 m – 1,5 m) kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 319,50 m geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o. g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Für Einbauten ins Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

## 2.) **Begründung:**

### Zu 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die „Traufhöhe“ ist im gültigen Bebauungsplan auf die nächstgelegene Straßenoberkante mit max. 10,50 m festgelegt. Um eine eindeutige rechtliche Bezugsgröße zu erhalten wird zusätzlich die maximal zulässige „Wandhöhe“ auf 10,50 m festgelegt.

### Zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Flurnr. 1257/3 sind im Bebauungsplan keine Grundstückskennzahlen festgelegt. Die Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl wird deshalb wie bei den Nachbargrundstücken Flurnr. 1257, Flurnr. 1257/1 und Flurnr. 1257/2 festgelegt:

GRZ < 0,60    GFZ < 1,60

### Zu 1.3 Höhenlage:

Hier wird ein eindeutiger Bezugspunkt für die Höhenlage des Gebäudes geschaffen.

### Zu 1.4 Quer- bzw. Zwerchgiebel:

Um eine städtebaulich hochwertige Lösung zu erhalten wird die Summe der Baubreiten der Zwerchgiebel auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt. Ebenso wird die zulässige Wandhöhe der Zwerchgiebel an das Hauptgebäude angepasst und begrenzt.

Um die Wirkung der Zwerchgiebel zu optimieren, wird die maximal zulässige Dachneigung anstatt bei 38°, bei 45° festgesetzt.

### zu 1.5 Abstandsflächen

Die Festsetzung der Abstandsflächen wird nochmals eindeutig beschrieben. Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Baugrenzen und Baulinien sowie aus den maximal zulässigen Wandhöhen.

### Zu den planerischen Änderungen:

Verlegung der Tiefgaragenzufahrt von der Bahnhofstraße in den Bahnhofweg  
Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Tiefgarage von der Bahnhofstraße erschlossen. Die Bahnhofstraße ist die Hauptzufahrtsstraße des neu gestalteten Bahnhofsbereichs. Durch die neu erstellte Verbindung der Bahnhofstraße mit der Tettenweiserstraße ist zudem mit mehr Durchgangsverkehr zu rechnen. Es erscheint hier sinnvoll die geplante Tiefgarage vom Bahnhofweg zu erschließen, da hier wesentlich weniger Verkehrsaufkommen vorhanden ist.

## 3.) **Umweltbericht**

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für die Umwelt und ihrer Bestandteile:

### 3.1.) **Klima und Lufthygiene**

#### a) Bestand

Emissionen durch KFZ-Verkehr

#### b) Baubedingte Auswirkungen

Keine Veränderungen

### 3.2.) **Lärm**

#### a) Bestand

Geräuschimmissionen durch Hotel und Gaststätte

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Störungen der Anwohner durch den Baulärm
- Keine erhöhte Geräuschimmissionen durch geplantes Wohn- und Geschäftshaus

**3.3.) Boden und Geomorphologie**

Keine Auswirkungen

**3.4.) Grundwasser**

keine Auswirkungen

**3.5.) Oberflächen- und Niederschlagswasser**

a) Bestand

Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers auf dem Grundstück

b) Baubedingte Auswirkungen

Keine Veränderungen

**3.6.) Flora und Fauna**

a) Bestand

Grünfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks mit Sträucherbestand

b) Baubedingte Auswirkungen

- Weitgehender Erhalt und Ausweitung der Grünflächen
- Aufwertung der Grünflächen durch Bepflanzung

**3.7.) Landschaftsbild**

a) Bestand

Baufälliges Hotelgebäude

b) Baubedingte Auswirkungen

Aufwertung durch städtebaulich hochwertige Bebauung

**3.8.) Erholungseignung**

keine Auswirkungen

**3.9.) Kultur- und Sachgüter**

keine Auswirkungen