

Stadt Pocking
Änderung des Bebauungsplanes
Gstettner Straße durch
Deckblatt Nr. 4

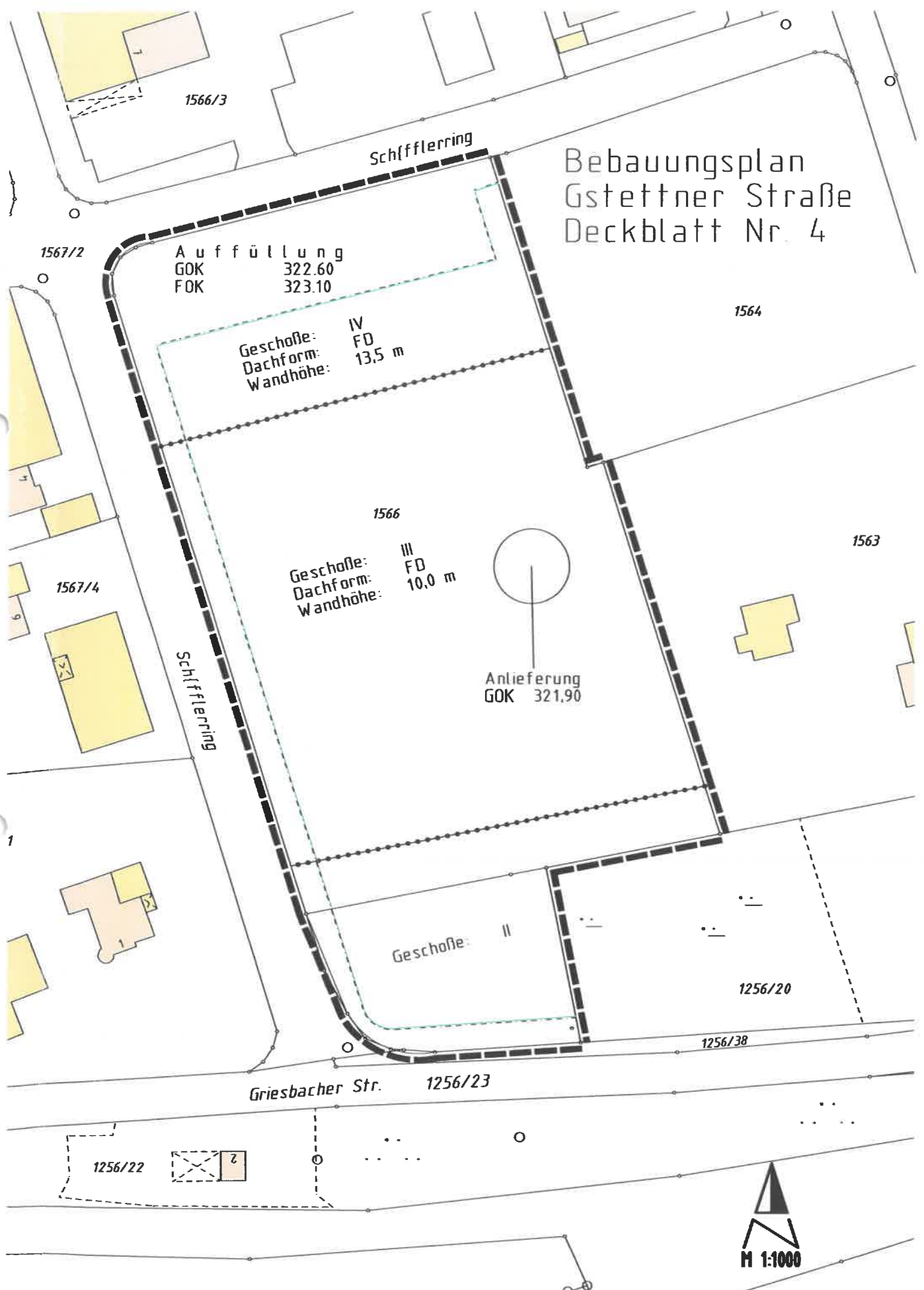


Pocking, Dez. 2003
Geändert: Feb. 2004
Stadt Pocking

J. Kraus

Kraus
Bauverwaltung

Bebauungsplan Gstettner Straße Deckblatt Nr. 4



Auffüllung
GOK 322.60
FOK 323.10

Geschoße: IV
Dachform: FD
Wandhöhe: 13,5 m

1566
Geschöße: III
Dachform: FD
Wandhöhe: 10,0 m

Anlieferung
GOK 321,90

Geschoße: II

Griesbacher Str. 1256/23

M 1:1000

Festsetzungen durch Text:

2. Maß der baulichen Nutzung:

- ⇒ IV Vollgeschoße als Höchstgrenze
- ⇒ Wandhöhe: max. 13,5 m ab OK Straße bis UK Dachkonstruktion

- ⇒ III Vollgeschoße als Höchstgrenze
- ⇒ Wandhöhe: max. 10,0 m ab OK Straße bis UK Dachkonstruktion

- ⇒ II Vollgeschoße als Höchstgrenze
- ⇒ Wandhöhe: max. 8,5 m ab OK Straße bis UK Dachkonstruktion

TZ.: 0.6.4 Dachform: bei III bzw. IV Vollgeschoßen nur FD zulässig

Wasserwirtschaft:

Im abgesenkten Bereich (Gebäudeanlieferung zwischen 321,9 m ü. NN und 323,1 m ü. NN) dürfen keine Gebäudeöffnungen eingebaut werden.

Im Bauantragsverfahren ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung für diesen Bereich aufzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Auf der oben genannten Parzelle ist beabsichtigt, ein Gewerkegebäude der Textilbranche mit einer logistischen Nutzung (Lagertechnik) zu errichten. Die für eine wirtschaftliche Gebäudenutzung notwendigen 3 Stahlregalgeschoßeinbauten fordern ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 10,00 m ab GOK.

Aufgrund der Gebäudeabmessungen von ca. 40,00 x 40,00 m erhält der Baukörper ein Flachdach. Der Verwaltungsbereich des Betriebes wird aus betrieblichen Gründen im nördlichen Gebäudebereich als 4. Obergeschoß "aufgesattelt" und ebenfalls mit einem Flachdach ausgeführt.

Die Wandhöhe dieses ca. 14,00 m tiefen Gebäudeteils beträgt 13,50 m über GOK.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind bereits Gebäude mit E+2 realisiert.

Ein nach gültigem Bebauungsplan zulässiges Satteldachgebäude hat bei jetzt zulässiger Wandhöhe von 8,50 m und zulässiger Dachneigung von 35° bei gleicher Gebäudetiefe (14,00 m) eine Firsthöhe von ca. 13,40 m.

Somit entsprechen die nach der vorliegenden Änderung des Baubauungsplanes möglichen Gebäudehöhen in etwa den bislang zulässigen.

Im Bereich der Gebäudeanlieferung (östlicher Grundstücksteil) ist es notwendig, die zulässige Geländeoberkante auf 321,90 üNN abzusenken, da zwischen Anlieferung und FOK Gebäude (323,10 üNN) ein Höhenunterschied von ca. 1,20 m notwendig ist.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Passau bestehen dagegen keine Bedenken, sofern die Oberflächenentwässerung dieses Bereichs sichergestellt wird.

LECHNER + KRESS ARCHITEKTEN

94469 Deggendorf · Östlicher Stadtgraben 20/22

94455 Deggendorf · Postfach 15 06

Tel. 0991/37039-0 · Fax 0991/37039-70

email: info@lechner-kress-architekten.de

www.lechner-kress-architekten.de

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan „Gstettner Straße“
Deckblatt Nr. 4

Der Bauausschuss hat am 26.11.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Bauernland durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

Die Änderung wurde in der Fassung vom Nov. 2003 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2003 – 22.01.2004 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.02.2004 die Änderung des Bebauungsplanes „Gstettner Straße“ durch Deckblatt Nr. 4 als Satzung beschlossen.

Pocking, den 01.03.2004
Stadt Pocking



Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 01.03.2004 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.

Eine Verletzung der in §§ 214, 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 01.03.2004
Stadt Pocking



Jakob
Jakob
1. Bürgermeister