

Bebauungsplan WA Gstettner Straße

Deckblatt Nr. 1



Pocking, Mai 2016
Satzung: August 2016
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Textliche Festsetzungen:

zu Ziff. 2: Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe max. 7,2 m 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 einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im unteren Dachbereich 8,20 m und im oberen Dachbereich 9,50 m 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.

zu Ziff. 4: Weitere Festsetzungen „Gelände“ wird wie folgt geändert:

Gelände Das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten.
Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Fußbodenoberkante (FOK) auf mind. 322,50 m ü. NN zu legen.
Die Geländeoberkante (GOK) wird entsprechend dem neuen Straßenverlauf mit einer Höhe von 322,00 m. ü. NN bis 322,50 m. ü. NN festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Begründung:

Auf Grund mehrfacher Nachfragen der Bauwerber für das Plangebiet soll, wie bereits in anderen Baugebieten erlaubt, auch hier die Möglichkeit geschaffen werden im Obergeschoß eine Wohnung bzw. Zimmer mit entsprechenden Raumhöhen zu errichten. Um aber den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung zu entsprechen, sind die erhöhten Anforderung der Dämmstärken besonders zu berücksichtigen. Diesbezüglich werden die Wandhöhen bei der Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach angepasst.

Das vorhandene Gelände hat verschiedene Höhendifferenzen und fällt in südlicher Richtung ab. Mit der Mindestfestsetzung der Fußbodenoberkante aus Gründen des Hochwasserschutzes ist aus städtebaulicher Sicht auch eine Festsetzung für die künftige Geländeoberkante erforderlich.

Das fertige Gelände wird dabei den geplanten Erschließungsstraßen angepasst. Auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage der Erschließungsstraßen und auch der vorhandenen Gstettner Straße sind die Grundstücke höhenmäßig der jeweiligen angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.

Die Geländeoberkante dient dabei auch der Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen.

Hinsichtlich der Abhandlung für die Ausgleichsflächen darf auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen werden.

Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Darüber hinaus ist eine Änderung zum Bebauungsplanverfahren nicht ersichtlich.

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan „WA Gstettner Straße Dbl. Nr. 1“

Der Bau- und Grundstücksausschuss hat am 02.05.2016 die Änderung des Bebauungsplanes WA Gstettner Straße durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 sowie §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.05.2016 bis 28.06.2016. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 01.08.2016 die Änderung des Bebauungsplans „WA Gstettner Straße durch Deckblatt Nr. 1“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 09.08.2016 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 09.08.2016
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 01.08.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Gstettner Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 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 09.08.2016

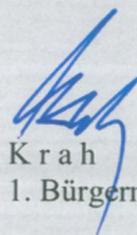
abgenommen am 25.08.2016

Pocking, den 09.08.2016

Stadt Pocking

Pocking, den 25.08.2016

Unterschrift


K r a h

1. Bürgermeister

