

**Bebauungsplan
Kühnham
Deckblatt Nr. 3
Stadt Pocking
Landkreis Passau**



Pocking, September 2018
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Deckblatt Nr. 3



Für den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Kühnham. In diesem Bereich ist die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 ebenfalls anwendbar.

Textliche Festsetzungen:

zu Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung:

GRZ: 0,3

GFZ: 0,6

zu Ziff. 4. Weitere Festsetzungen:

Dächer Dachform ZD, Zeltdach
Bei Anbauten, wie Terrassenüberdachung, Wintergarten etc.
Dachneigung mindestens 15°

Garagen / Nebenanlagen Die Anpassungspflicht nach Satz 1 entfällt.

Begründung:

Hinsichtlich der Erweiterung des Bebauungsplanes war dies möglich, da die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung bereits seit ca. 10 Jahren aufgegeben wurde. Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Parzelle Nr. 1 ausgegliedert und wäre nach § 34 BauGB beurteilt worden, nachdem der Schutzabstand noch gegeben war. Mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ist diese Anforderung entfallen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde geringfügig erhöht. Es wird immer wieder festgestellt, dass mit verfahrensfreien Anlagen das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 etwas gering ist. Für diese verfahrensfreien Anlagen wäre somit eine Befreiung nötig. Mit der geringfügigen Erhöhung kann dies weitestgehend vermieden werden.

Im Bebauungsplan Kühnham wurde in den textlichen Festsetzungen bei den Dachformen lediglich ein Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den sonst üblichen Festsetzungen in den Dorfgebieten der Stadt. Nachdem in Kühnham das Walmdach aber durchaus mit einem nicht unerheblichen Anteil vorhanden ist, ist es auch im Bebauungsplanbereich mit Deckblatt Nr. 1 berücksichtigt worden. Die Festsetzung des Zeltdaches stellt lediglich eine spezielle Form des Walmdaches dar.

Grundsätzliche Belangen werden von der Stadt bei dieser Änderung nicht gesehen. Für die Änderung des Bebauungsplanes kommt das Verfahren nach § 13a Abs. BauGB zur Anwendung. Bei der Änderung handelt es sich um die Alternative des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie dem entsprechenden Umweltbericht abgesehen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gilt diese nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt. Im Übrigen wird auf den bestehenden Grünordnungsplan verwiesen, der auch für die Änderung mit Deckblatt Nr. 3 Gültigkeit hat.