

Bebauungsplan "MU Wolfinger Straße"

Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Stadt Pocking
Landkreis Passau



2019-11-06

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Plandarstellung, M 1:1000



Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig. Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite sind nicht zulässig. Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs wird eine Richtzahl von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit für geförderten Mietwohnraum festgesetzt. Im Weiteren wird auf die "Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung" der Stadt Pocking verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 GRZ zulässige Grundflächenzahl: max. 0,65
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle maßgebend.
- 2.2 WH Die maximale Wandhöhe beträgt 13,0 m. Die Wandhöhen sind vom Niveau der Wolfinger Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem dargestellt werden.
- 2.3 IV zulässige Anzahl der Vollgeschosse: max. 4 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 o Art der Bauweise, hier: offen
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Grundstücksfreiflächen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO zulässig.
- 3.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO abweichend von Ziffer 1 und 2 wie folgt festgesetzt:
- 3.4.1 Die Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 53 wird mit 0,25 H mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.
- 3.4.2 Die Tiefe der Abstandsfläche zur Wolfinger Straße Fl.-Nr. 822 bis zur Straßenmitte wird mit 0,25 H mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.
- 3.4.3 Für die übrigen Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO in Verbindung mit Art. 6 Absatz 6 BayBO.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Bereiche für Ein- und Ausfahrten
- 4.2  Ein- und Ausfahrten

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2  Beispielbebauung
- 5.3 FD, WD Flachdach, Walmdach
- 5.3 Schema der Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	Grundflächenzahl
max. Wandhöhe	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachformen

6. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- 6.1 1140 Flurnummer, hier: 1140
- 6.2  bestehendes Gebäude
- 6.3  Flurstücksgrenze

Hinweise

1. Artenschutz

- 1.1 Im nördlichen und südlichen Teil der Fl.-Nr. 53 befinden sich Gehölzstrukturen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis 28.2. entfernt werden dürfen. Gehölzstrukturen sind potentielle Lebensräume für verschiedene Fledermausarten sowie Höhlenbrüter. Wird in diese Bereiche eingegriffen, sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und artenschutzrechtlich zu würdigen.

2. Bodendenkmäler

- 2.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Begründung

Die Diözese Passau beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53/ Gemarkung Pocking die Errichtung eines Pfarrverwaltungszentrums in Verbindung mit gefördertem Mietwohnraum in den Obergeschossen. Geplant sind zwei Büroeinheiten mit einer Fläche von rund 190 qm und 125 qm im Erdgeschoss und fünfzehn durch offene Laubengänge erschlossene, barrierefreie Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 85 qm in drei Obergeschossen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen teilweise oberirdisch, teilweise in einer Tiefgarage bereit gestellt werden.

Das Baugrundstück grenzt im Westen an das Grundstück Fl.-Nr. 51/ Gemarkung Pocking an, dessen Bebauung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze über eine Länge von rund 33 m ohne Abstandsflächenregelung mit einer Höhe bis zu 13 m an den Traufen und 19 m am Giebel angebaut ist.

Um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung auf den genannten Grundstücken in unmittelbarer Nähe zum Rathaus Pocking sicherzustellen, wird mit dem Bebauungsplan "MU Wolfinger Straße" eine verbindliche Grundlage für die zukünftige Bebauung geschaffen. Anstelle einer Fortführung der gewachsenen, bereits im Bestand überdimensionierten Bebauung der Fl.-Nr. 51 durch eine geschlossene Straßenrandbebauung auf Fl.-Nr. 53 wird eine der Situation angemessen dichte, jedoch offene Gebäudestruktur vorgegeben. Diesem Ziel wird insbesondere durch die Regelung der Abstandsflächen Rechnung getragen, die anstelle von Grenzbebauungen entlang der Flurstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 51 und 53 eine offene Bebauung mit reduzierten Abstandsflächen vorsieht.

Zur Wolfinger Straße wird in Flucht der bestehenden Bebauung für beide Flurstücke eine Baulinie festgesetzt, um weiterhin die bereits in Teilbereichen vorhandene, städtebaulich wünschenswerte Fassung des Straßenraums sicher zu stellen.

Die Erschließung der Grundstücke ist jeweils sowohl von der Wolfinger Straße als auch vom Rennbahnweg aus gesichert.

Bei der geplanten Nachverdichtung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt mit einer GRZ von 0,65 und einer Gesamtfläche der beiden Grundstücke von 3.221 qm insgesamt 2.095 qm. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

für den Bebauungsplan „MU Wolfinger Straße“.

Der Stadtrat Pocking hat am 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes MU Wolfinger Straße beschlossen.

Für den Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gem. §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.08.2019 bis 17.09.2019.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.08.2019 bis 17.09.2019. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 06.11.2019 den Bebauungsplan MU Wolfinger Straße als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 28.11.2019 von der Stadt Pocking ausgefertigt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 29.11.2019 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 28.11.2019
Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

des Bebauungsplanes MU Wolfinger Straße

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 06.11.2019
den Bebauungsplan „MU Wolfinger Straße“
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. 25, 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 29.11.2019
abgenommen am 16.12.2019

Pocking, den 16.12.2019
Unterschrift

Pocking, den 29.11.2019
Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister

