

# **Bebauungsplan Pocking Ost III Deckblatt Nr. 2**

**Stadt Pocking  
Landkreis Passau**



Pocking, April 2014  
Satzung:  
Stadt Pocking

Krah  
Bauverwaltung

## zu Tz. 4 Weitere Festsetzungen:

Den Festsetzungen unter Tz. 4 wird eine weitere Festsetzung hinzugefügt:

### **Dachgeschoß:**

Anstelle des Dachgeschoßes (kein Vollgeschoß) ist auch die Errichtung einer Penthaus Wohnung / Zimmer unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die bebaute Fläche darf 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten; der Abstand zu allen darunter liegenden Außenwänden muss im obersten Geschoß mind. 1,5 m betragen;
- Der Abstand einzelner Außenwände kann in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise geringer sein (z.B. bei Winkelbauten).
- Die max. überbaubare Fläche darf 2/3 der darunter liegenden Geschoßfläche betragen;
- Für das Penthaus ist ein Pultdach, DN bis max. 7°, zulässig;
- Die obere Wandhöhe darf max. 9,80 m, die niedere Wandhöhe darf max. 8,60 m, gemessen 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, betragen.

Bei Beachtung dieser Punkte ist ausnahmsweise im oberen Geschoß ein Vollgeschoß zulässig.

### **Begründung:**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch Dbl. Nr. 2 kommt die Stadt Pocking den Wünschen verschiedener Bauherren nach, eine attraktive Wohnung bzw. Zimmer im oberen Geschoß zu errichten.

Hierfür war auch eine Änderung der Vollgeschoße durchzuführen. Mit der deutlichen Zurücksetzung der oberen Außenwände kann optisch die bisher festgesetzte Wandhöhe im Wesentlichen eingehalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind zum einen die Gebäudetiefe zu begrenzen und zum anderen ein Wandabstand im obersten Geschoß zu gewährleisten. Darüber hinaus wird ein wesentliches Merkmal des Dachgeschosses mit der maximal festgesetzten überbaubaren Fläche im obersten Geschoß erreicht.

Die Wandhöhen orientieren sich an den rechtlichen Vorgaben eines Vollgeschosses und bleiben im oberen Bereich mit der geringen Dachneigung unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Giebelhöhe.

Ein harmonisches Gesamtbild kann damit gewährleistet werden.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan durchgeführten naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist mit dem Deckblatt Nr. 2 keine Änderung gegeben. Dies gilt auch für umweltrelevante Belange.

Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass das vereinfachte Änderungsverfahren Anwendung findet. Im konkreten Fall kann die Änderung nach § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.