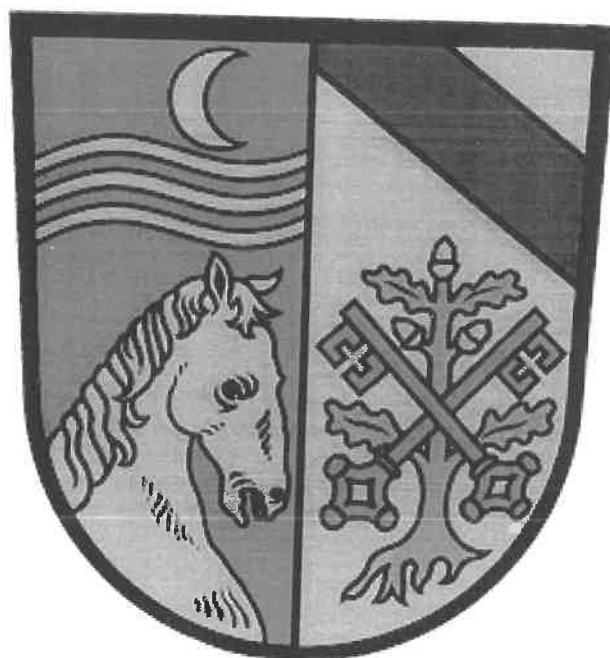


Bebauungsplan Tettenweiser Straße Deckblatt Nr. 4



Stand: Juni 2007
Stand: Oktober 2007

Inhalt:

- ⇒ Übersichtsplan M = 1 : 2500
- ⇒ Bebauungsplandeckblatt Nr. 4 und
- ⇒ textliche Festsetzungen
- ⇒ Begründung

V/19

STADT POCKING LANDKREIS PASSAU

Übersichtsplan M 1 : 2500



I. Textliche Festsetzungen:

⇒ Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ 1,4 maximal zulässige Geschößflächenzahl

⇒ Bauweise / Abstandsflächen

geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO finden gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO im Deckblattbereich keine Anwendung; Nebengebäude für Sammelbehälter sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. -Linien zulässig.

⇒ Gebäudegestaltung

Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes

⇒ Wandhöhe

Wh. max.: 11,0 m

⇒ Stellplätze

Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen wie z. B. Pflaster mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundener Decke etc. zu befestigen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes

II. Textliche Hinweise:

- **Archäologie**
Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) oder das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.
- **Sicherheitsabstände:**
Für die Hausanschlüsse hat der Bauherr beim jeweiligen Versorgungsträger Einsicht in die Bestandspläne zu halten.

- **Wasserrechtliches Verfahren:**

Für Einbauten in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 318,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 319,50 m ü. NN geschätzt werden.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Da weder Oberflächengewässer in hinreichender Nähe noch eine Regenwasserkanalisation vorhanden sind, kann das anfallende Niederschlagswasser nur durch Versickern beseitigt werden. Die Anforderungen der TRENGW bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten. Deshalb ist eine flächenhafte Versickerung anzustreben.

Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser von den PKW – Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist daher grundsätzlich erlaubnispflichtig, da es sich um gewerblich genutzte Flächen handelt.

III. Begründung:

⇒ **Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass**

Der Stadtrat Pocking hat am 25.05.2007 für das Grundstück Flur – Nr. 1244/3 und 1244/5, jeweils Gemarkung Pocking, die Änderung des Bebauungsplanes Tettenweiser Straße durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht der Stadtrat Pocking die Errichtung eines Geschäftshauses entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes in offener Bauweise. Die Umsetzung des Bebauungsplanes in geschlossener Bauweise, auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück ist wegen privater Belange zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Im Nordöstlichen Bereich des Deckblattes können die Abstandsflächen nicht vollständig eingehalten werden. Da nur eine geringe Überschreitung in einem Bereich von 3 – 4 m vorhanden ist, kann eine Bebauung bis zur Baugrenze durchgeführt werden.

Nachdem die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Innenentwicklung vorliegen, kann das erforderliche Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

⇒ **Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Pocking. Die Fläche ist als Mischgebietsfläche dargestellt.

⇒ **Planungsziel**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes sicherstellen. Außerdem soll weiterhin die geschlossene Bauweise verwirklicht werden können. Die Änderung ermöglicht insofern eine Zwischenlösung und kann als erster Bauabschnitt betrachtet werden.

⇒ **Erschließung**

Das Grundstück wird über die bestehende Tettenweiser Straße bzw. im nördlichen Bereich über den Bahnhofweg erschlossen.

⇒ **Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe;
Die Abwasserbeseitigung über die städt. Entwässerungsanlage.

⇒ **EVU / Erdgas**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern;
Das Grundstück kann an das Netz der Erdgas Südbayern angeschlossen werden.

⇒ **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG Donau – Wald sichergestellt.

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan „Tettenweiser Straße“ Deckblatt Nr. 4.

Der Stadtrat Pocking hat am 25.05.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Tettenweiser Straße, durch Deckblatt Nr. 4 gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
Für die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung waren erhebliche Umweltauswirkungen nicht ersichtlich.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.06.2007 bis 25.07.2007. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 14.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Pocking hat mit Beschluss vom 17.10.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Tettenweiser Straße durch Deckblatt Nr. 4 als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 23.11.2007 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 23.11.2007
Stadt Pocking



Jakob
1. Bürgermeister

