

# **Bebauungsplan Neuindling**

**Deckblatt Nr. 10**

## **Stadt Pocking Landkreis Passau**



Pocking, August 2025  
Stadt Pocking

*Hofmann*

Hofmann  
Bauverwaltung

Übersichtsplan: M = 1 : 5000



# Bebauungsplan Neuindling Deckblatt Nr. 10



## Textliche / planliche Änderungen/Festsetzungen:

Ergänzende textliche Änderungen:

zu Ziff. 3.1 Haus 1: max. 5 Wohneinheiten zulässig  
Haus 2: max. 4 Wohneinheiten zulässig

zu Ziff. 3.11 Zulässig:  
Haus 1: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Haus 2: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ = 0,5          GFZ = 0,8

zu Ziff. 5.3 Fenster und Türen sind auch in Aluminium und Kunststoff  
zulässig;  
Balkone sind auch in Stahl oder Stahlbeton zulässig;

zu Ziff. 5.11 weitere Festsetzungen:

auch zulässig:    WD Walmdach  
Dachneigung:    18°-35°  
Kniestock:        Haus 1: max. 0,40 m  
                      Haus 2: max. 0,50 m

Dachdeckung:    Pfannen – rot, braun, anthrazit

Wandhöhe:        Haus 1: max. 9,10 m  
                      Haus 2: max. 6,60 m  
                      jeweils bezogen auf vorhandene  
                      Erschließungsstraße in der jeweiligen  
                      Mitte des Grundstücks bis Schnittpunkt  
                      Dachhaut mit der Wand gem. Art. 6 Abs.  
                      4 BayBO.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Wandhöhe in Bereichen  
mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 1,10 m überschritten  
werden, sofern diese Überschreitung maximal die Hälfte der  
Gebäuelänge einnimmt.

zu Ziff. 5.16 Dachflächenfenster sind zulässig

zu Ziff. 5.41 auch zulässig: Flachdach oder flach geneigtes Dach mit  
einer Dachneigung von 0-10°, Dachdeckung in Metall.

zu Ziff. 5.42 auch ohne Dachüberstand zulässig

### Festsetzungen mit Planzeichen:

GRZ	0,5
GFZ	0,8 (unverändert)
III	zulässig 3 Vollgeschoße
WH	Wandhöhe

### **Hinweis Hochwasser**

Die südliche Grenze des Planungsbereiches (Flur Nr. 505/128) bildet der Ausbach (Gewässer III. Ordnung). Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist für besiedeltes Gebiet mindestens eine Hochwassersicherheit gegen einen 100 jährlichen Abfluss zu gewährleisten.

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung ist die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,50 m über Urgelände zu legen.

Darüber hinaus ist die Fläche des Bebauungsplanes bei einem HQextrem der Rott betroffen und im Hochwasserfall überschwemmt.

Auf die beigefügte Anlage wird verwiesen.

## **Begründung:**

Mit Wirkung vom 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dieses Gesetz enthält u. a. eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und als Neuregelung das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dieses Instrument eröffnet die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften zum vereinfachten Verfahren aufzustellen, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

Im Falle des Bebauungsplans "Neuindling" liegen diese Voraussetzungen vor:

- Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um Nachverdichtung einer bestehenden Innenentwicklung.
- Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Nähe liegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

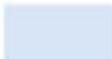
Anlage  
Hochwasserpläne  
WA Neuindling  
Deckblatt Nr. 10

Festgesetzter Überschwemmungsbereich

HQ 100  
und  
HQ extrem



### Wassertiefen für HQ<sub>100</sub>

	> 0-0,5 m
	> 0,5-1,0 m
	> 1,0-2,0 m
	> 2,0-4,0 m
	> 4,0 m

### Wassertiefen für HQ<sub>100</sub> Geschützte Gebiete

	> 0-0,5 m
	> 0,5-1,0 m
	> 1,0-2,0 m
	> 2,0-4,0 m
	> 4,0 m

### Brückenstatus für HQ<sub>100</sub>

-  Brücke überströmt
-  Brücke eingestaut/überströmt
-  Brücke eingestaut
-  Brücke nicht eingestaut
-  Brückenstatus unbekannt



Pegel



Gewässer



Planbereich

 Deich, mobile und stationäre Hochwasserschutzwand

 Stauhaltungsdamm

 Berechnungsgrenze

 Staatsgrenze

 Landesgrenze

 Landkreisgrenze bzw. Grenze kreisfreie Stadt

 Gemeindegrenze



Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071-0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
- Tatsächliche Nutzung (ALKIS, Gewässer) 1 : 1 000 (2018)  
- Digitale Topographische Karte (DTK25) 1 : 25 000 (2018)  
- Amtliches Topographisches Kartographisches Informationssystem (ATKIS25) 1 : 25 000 (2018)

Fachdaten: Fachinformationssystem Wasserwirtschaft

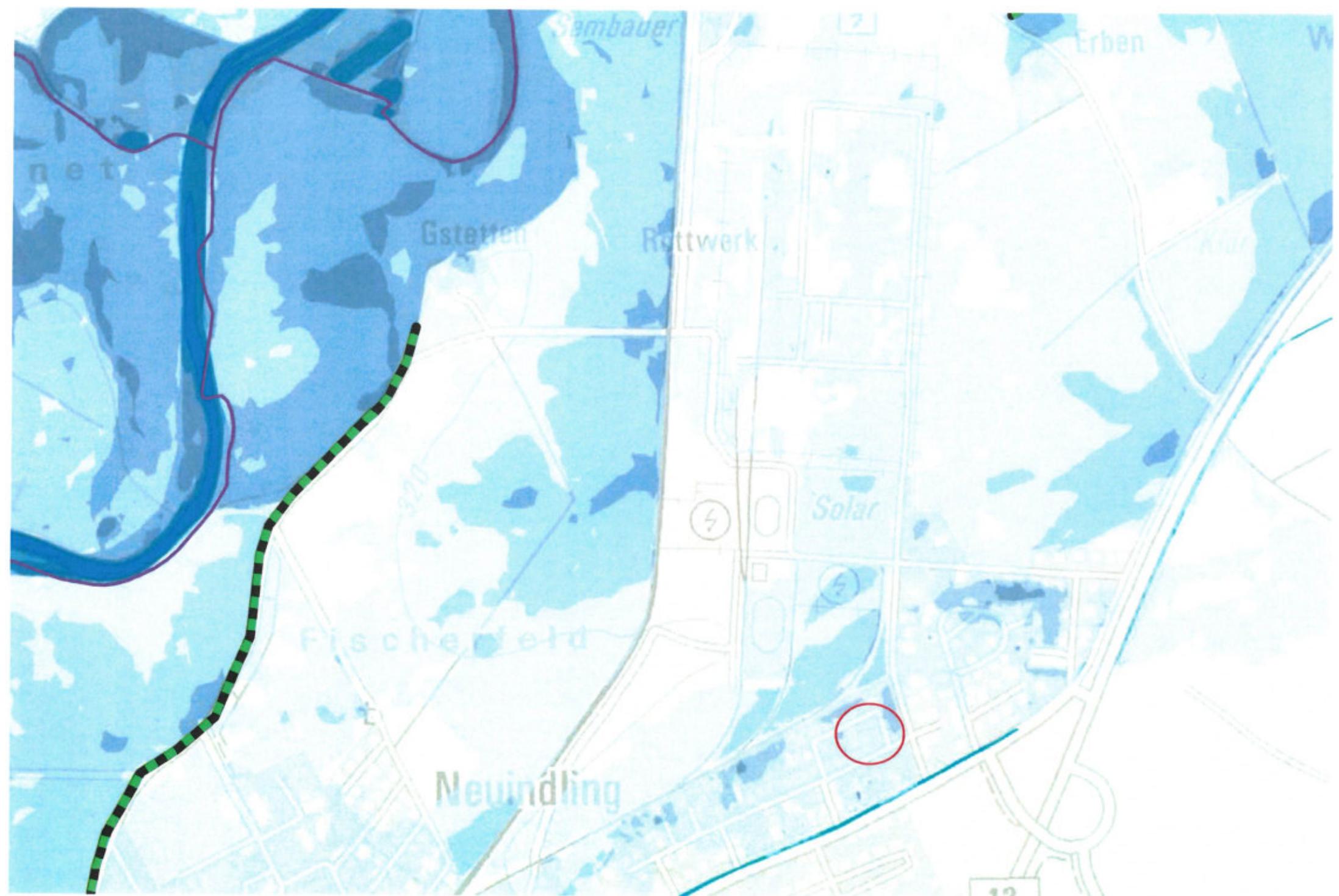
Hinweis:  
Diese Karte stellt nur Wassertiefen dar, die von dem u.g. Risikogewässer ausgehen. Weitere Wassergefahren, die von Starkregen, hohen Grundwasserständen oder anderen Gewässern ausgehen, sind nicht dargestellt.

Diese Karte wurde zum genannten Berichtsstand erstellt. Zwischenzeitlich können für dieses Gewässer ggf. aktualisierte Ergebnisse vorliegen. Die jeweils aktuellsten Ergebnisse sowie Detailinformationen zur Betroffenheit einzelner Grundstücke entnehmen Sie bitte dem Online-Kartendienst [www.lug.bayern.de](http://www.lug.bayern.de).

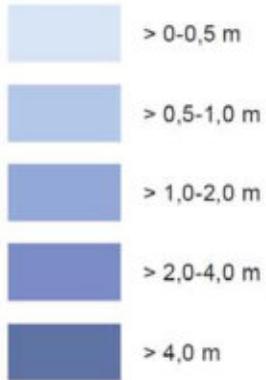
Weitere Auskünfte erteilt auch das zuständige Wasserwirtschaftsamt.

Berichtsstand: 22.12.2019



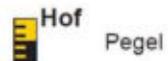


## Wassertiefen für HQ<sub>extrem</sub>



## Brückenstatus für HQ<sub>extrem</sub>

- Brücke überströmt
- Brücke eingestaut/überströmt
- Brücke eingestaut
- Brücke nicht eingestaut
- Brückenstatus unbekannt



Pegel



Gewässer



Planbereich

 Deich, mobile und stationäre Hochwasserschutzwand

 Stauhaltungsdamm

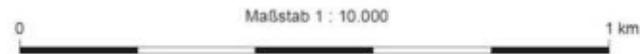
 Berechnungsgrenze

 Staatsgrenze

 Landesgrenze

 Landkreisgrenze bzw. Grenze kreisfreie Stadt

 Gemeindegrenze



Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071-0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
- Tatsächliche Nutzung (ALKIS, Gewässer) 1 : 1 000 (2018)  
- Digitale Topographische Karte (DTK25) 1 : 25 000 (2018)  
- Amtliches Topographisches Kartographisches Informationssystem (ATKIS25) 1 : 25 000 (2018)

Fachdaten: Fachinformationssystem Wasserwirtschaft

Hinweis:  
Diese Karte stellt nur Wassertiefen dar, die von dem u.g. Risikogewässer ausgehen. Weitere Wassergefahren, die von Starkregen, hohen Grundwasserständen oder anderen Gewässern ausgehen, sind nicht dargestellt.

Diese Karte wurde zum genannten Berichtsstand erstellt. Zwischenzeitlich können für dieses Gewässer ggf. aktualisierte Ergebnisse vorliegen. Die jeweils aktuellsten Ergebnisse sowie Detailinformationen zur Betroffenheit einzelner Grundstücke entnehmen Sie bitte dem Online-Kartendienst [www.lug.bayern.de](http://www.lug.bayern.de).

Weitere Auskünfte erteilt auch das zuständige Wasserwirtschaftsamt.

Berichtsstand: 22.12.2019

