

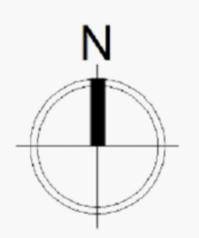
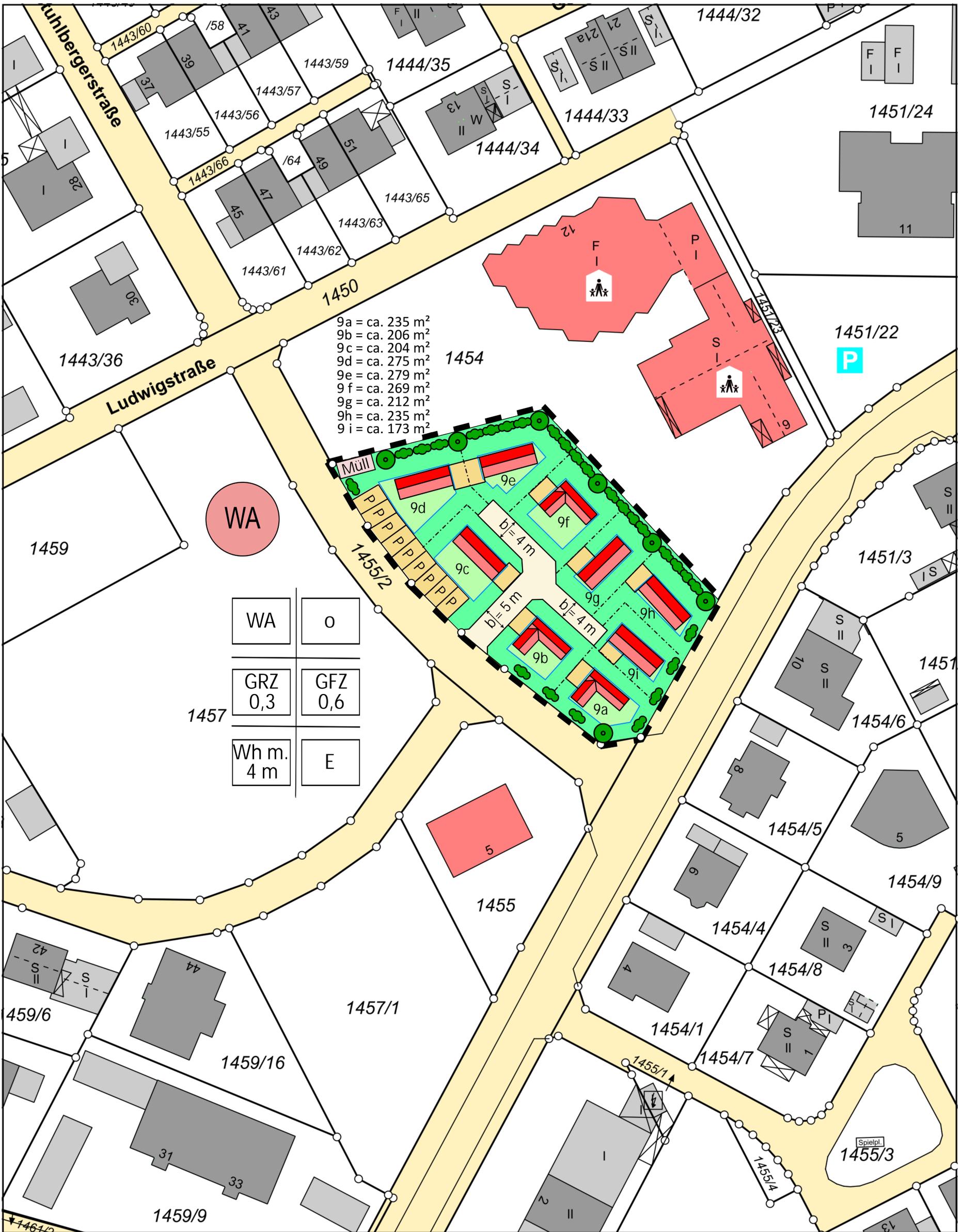
Bebauungsplan
Pocking Ost I - Deckblatt 24

Bajuwarenstraße 9
94060 Pocking
Landkreis Passau



Inhalt:

- Deckblatt Bebauungsplan
- Planzeichenerläuterung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung



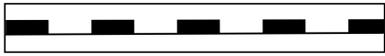
STADT POCKING

LANDKREIS

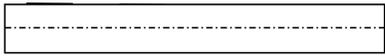


EAPL	Gemeinde	Gemarkung / Bebauungsplan	Auszug	Maßstab	Datum
610-3/1	Pocking	Pocking Pocking Ost I - Deckblatt 24	A4	1:1000	

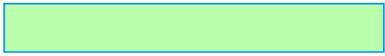
Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



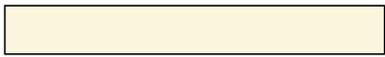
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Baugrenze / Baufenster



Haus



Strasse



Parkplatz



Gärtnerisch anzulegende Grünfläche



Bäume geplant



Sträucher geplant

Erläuterung Nutzungsschablone

WA	o
----	---

GRZ 0,3	GFZ 0,6
------------	------------

Wh m. 4 m	E
--------------	---

WA

allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO

o

offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO

GRZ 0,3

zulässige Grundfläche § 19 Abs. 1 BauNVO

GFZ 0,6

zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 2 BauNVO

Wh m.

maximale Wandhöhe = 4 m

E

nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Die Änderung des Bebauungsplanes Pocking Ost I durch Deckblatt 24 umfasst den Bereich des Flurstückes 1454/16, Gemarkung Pocking, an der Bajuwarenstraße 9.

Beschreibung:

Auf dem Grundstück sind insgesamt 9 Tiny Häuser geplant. Diese sollen in zwei Ausführungen erstellt werden. Eine Ausführung in Winkelbauweise und eine als Rechteckbauweise. Die Winkelbauweise in den Abmessungen von 8,80m x 7,00m. Die Rechteckbauweise von 10,70m x 4,01m.

Die Häuser werden an das kommunale Wasser- sowie Abwassernetz angeschlossen. Der Baustandard entspricht dem GEG mit entsprechender Wärmedämmung. Die Beheizung erfolgt elektrisch bzw. über Wärmepumpe. Jedes Haus kann mit einer eigenen Photovoltaik Anlage versehen werden. Die Statik entspricht der Schneelastzone 3

Zum Gelände des Kindergartens ist ein Abstand von 5m vorgesehen, der als Grünstreifen mit entsprechender Strauchbepflanzung als Sicht- und auch als Lärmschutz dient.

Die vorgesehene Erschließungsstraße ist bei der Zufahrt mit einer Breite von 5m und in den beiden Verteilerarmen mit einer Breite von 4m als Spiel- bzw. Gehstraße ausgebildet und dient der Ver- und Entsorgung.

Jedem Haus wird ein eigener Stellplatz an dem gemeinschaftlichen Areal an der Westseite des Grundstückes zugeordnet. Die Stellplätze haben die Größe von 6m lang x 3m breit. Zudem besteht die Möglichkeit, an jedem Haus einen zusätzlichen Stellplatz zu errichten. Generell soll die Anlage als möglichst autofreie Zone errichtet bzw. genutzt werden.

Die Hausnummern folgen der bestehenden Nummer mit fortlaufendem alphabetischem Zusatz. 9a, 9b usw.

Das Grundstück wird nicht real geteilt, sondern als WEG Gemeinschaft geführt. Die einzelnen Flächen werden den jeweiligen Häusern als Sondernutzungsrechte zugeteilt.

I. Textliche Festsetzungen

zu Ziff. 0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 170 m²
Die Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5 Bay. BO sind einzuhalten.

zu Ziff. 0.3. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist grundsätzlich freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

zu Ziff. 0.6.2. Gebäude

zulässige Gebäude nach Planziffer 2.1.1.

Dachform: auch zulässig Pultdach

Dachneigung: 3° - 12° bei Pultdach
10° - 28° bei Satteldach

Dachdeckung: auch helle Farben zulässig

Ortgang: Überstand 0 bis max. 0,30 m.

Traufe: Überstand 0,10 bis max. 0,50 m.

Traufhöhe: entfällt

Wandhöhe: max. 4 m ab bestehender Straßenoberkante
(Bajuwarenstraße)

II. Festsetzungen durch Planzeichen

zu Ziff. 2. Maß der baulichen Nutzung

max. 1 Vollgeschoss

Belange TöB

E.ON

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Die Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Die E.ON ist 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

Landesamt für Denkmalpflege

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

Deutsche Telekom

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die Einholung von Bestandsplänen erforderlich. Für einen möglichen rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen 3 Monate vorher der Telekom angezeigt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Begründung:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat in seiner Sitzung am 14.05.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Pocking Ost I“ durch Deckblatt Nr. 24 beschlossen. Die bestehende Wohnbausiedlung soll dadurch in Richtung Süden moderat erweitert werden.

Der Bedarf an Wohnraum ist in der Stadt Pocking sehr groß. Die Stadt möchte dem hohen Siedlungsdruck durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entgegenwirken.

Laut dem Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik verfügte Pocking 2019 über rund 16.000 Einwohner, die Prognose für 2039 sind ca. 17.100 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.100 Einwohnern bzw. 6,4 %.

Im vorliegenden Konzept wird in nahezu vorbildlicher Weise der Altbestand in das Neuplanungskonzept integriert und der Flächenverbrauch minimal gehalten.

Das gegenständliche Plangebiet zeichnet sich als Schnittstelle zwischen der umliegenden Wohnbebauung mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern und einer Bebauung mit Hochhäusern ab.

Direkt neben dem Plangebiet befindet sich ein bestehender Kindergarten. Dieser wurde als eingeschossiger Flachdachbau errichtet. Für diesen Bereich war ursprünglich auch eine Kirche vorgesehen. Da sich für diesen Nutzungszweck kein Bedarf abzeichnet, soll die Bebaubarkeit dem konkreten Bedarf angepasst werden.

Es soll in diesem Baufeld eine Wohnnutzung mit Tiny Häusern entstehen. Der Bedarf an günstigem und dennoch eigenständigem Wohnraum ist durchaus gegeben. Es liegen bei der Stadt vielfach Anfragen hierzu vor. Zudem stellt diese Art von Bebauung eine mehr als passende Ergänzung zum bestehenden Kindergarten dar. Insofern hat auch der Bauausschuss einer Bebauung dieser Art einstimmig zugestimmt und die Änderung des bestehenden B-Planes durch Deckblatt beschlossen.

Der Bedarf an Tiny Häusern ist nicht mit dem üblichen Bedarf an Wohnbauflächen zu vergleichen. Angemerkt sei, dass auf einer kleinen Fläche von knapp 2.500 m² bis zu 9 kleine Wohneinheiten entstehen können, was auf den Hektar rund 36 Wohneinheiten bedeutet. Dies wäre in einer Einfamilienhaussiedlung nicht erreichbar.

Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung, da kein anderer Eigentümer bereit ist für diese Wohnform sein Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Die Höhenentwicklung des Plangebietes soll sich zudem am bestehenden Kindergarten orientieren. Der Kindergarten stellt sich gedrungen, aber mit flächiger Ausdehnung dar. Aus diesem Grund ist auch hier eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, jedoch in der Fläche gegliedert durch neun einzelne Einheiten. Die Höhe der Gebäude ist mit max. 4 m vorgesehen und bietet dadurch eine optimale Ergänzung mit der Topographie des Geländes zum benachbarten Kindergarten. Die Dächer sind mit geringer Dachneigung entsprechend angepasst. Dadurch wird die bestehende Hochhausbebauung über den Kindergarten mit der eingeschossigen Flachdachlandschaft durch eine Art Bebauungsspanne mit homogener Höhenentwicklung zur gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung gefasst.

Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind zu den Nachbargrundstücken einzuhalten (vgl. Festsetzung I. Ziff. 02). Es gilt gem. § 22 BauNVO die offene Bauweise, d.h. Errichtung von Gebäuden mit Grenzabstand. Die Baugrenzen sind im Tiny – Hausgebiet schmal gehalten, um Bedarfsgerecht eine flexible Einteilung der Parzellen zu ermöglichen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB vor. Bei dieser Änderung handelt es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Mit dieser Planung kann im konkreten Bereich eine Nachverdichtung realisiert werden.

Nachdem im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung finden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ebenso gelten Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als planerisch erfolgt bzw. zulässig.