



HOLZHAUS BAU

richtig gut bauen

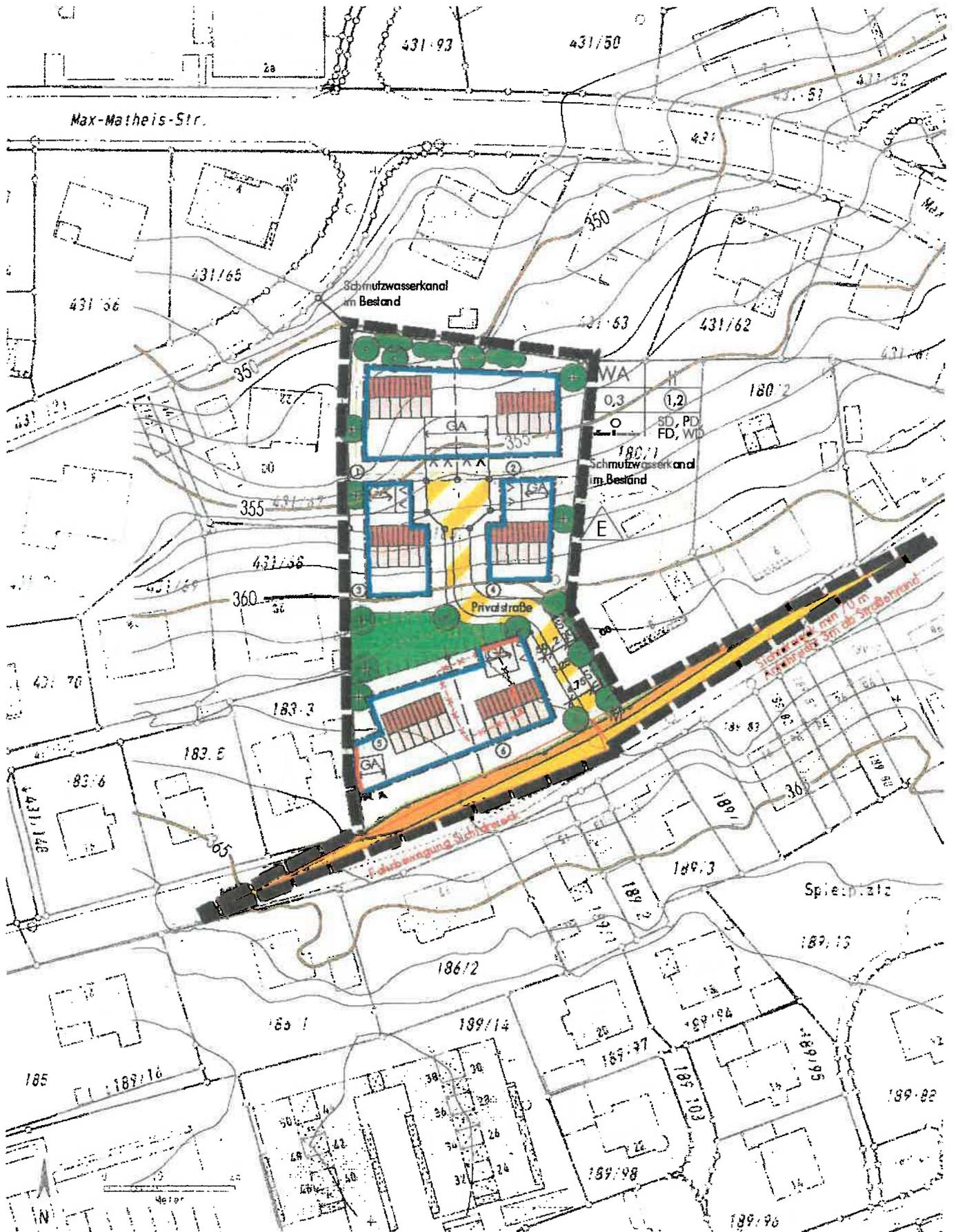
BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
"EICHET - OST"
47. ÄNDERUNG
GEMARKUNG: HEINING

planung:

datum	planstand	index.	
02.06.2009	entwurf	01 06	hcg/w_02
	geändert		

massstab:

1/1000



Max-Matheis-Str.

Schmutzwasserkanal
im Bestand

WA 0,3 (1,2)
BD, PD,
FD, WD

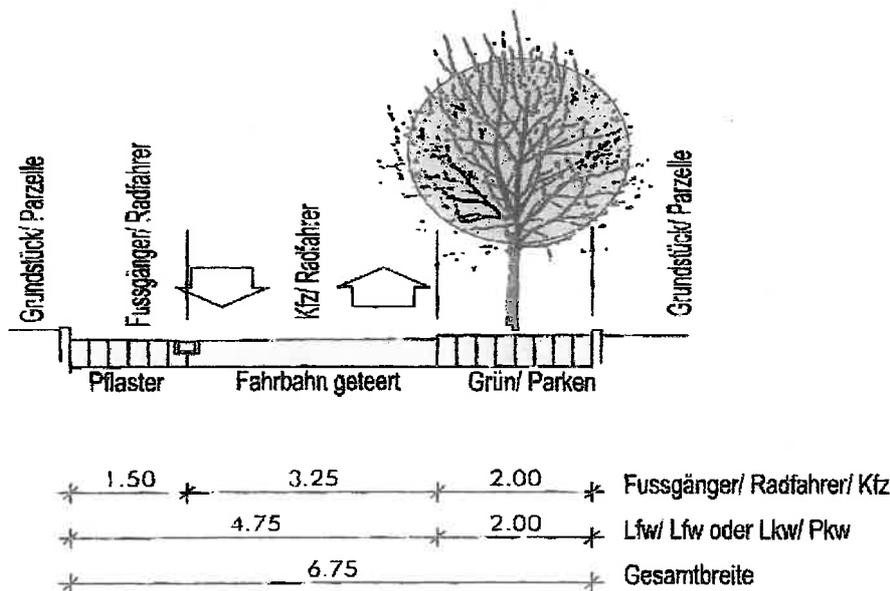
Schmutzwasserkanal
im Bestand

Privatstraße

Subwegung Sicheres

Spielplatz

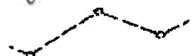




PLANLICHE HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Zu erstellende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



vorgesehene Grundstücksgrenzen - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



Begrenzungslinie als Darstellung der Straßen im privaten Plangebiet

2361/1

Flurstücknummern



Bauplatznummerierung

Fahweg

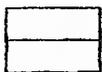
Straßenbezeichnung

M

Mülltonnenstandplatz



Höhenlinien



bestehende Wohngebäude (amtl. Vermessung)



bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)

TEXTLICHE Hinweise

Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Denkmalschutz:

Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend der Stadt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Gebäude/ Wasserversorgungsanlage:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)

Begrenzung der Wohneinheiten:
Es ist max. 1 Hauptwohnung und 1 Einliegerwohnung mit max. 40 m² Wohnfläche zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
- II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
- 2.2 Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl
- GRZ** 0,3 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO
- GFZ** (1,2) zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO
- 2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o/ g/ a)	Dachform/ -Neigung (SD, FD, PD, WD)

SD = Satteldach
FD = Flachdach
PD = Pultdach
WD = Walmdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

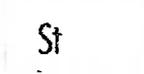
- 3.1 offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baulinie

4. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Abwasser(druck)leitung unterirdisch z.T. bestehend, mit Leitungsschutzzone, mit Leitungsrecht zu belastende Zone.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

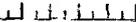
	Straßenverkehrsfläche Öffentlich (Kreuzungsbereich - Bestand)
	Gehsteige und öffentliche Fußwege (Kreuzungsbereich - Bestand)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreiecke, sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m frei zu halten. Die Anlage von Ausfahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.
	Umgrenzung von Flächen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - hier Stellplätze (Besucher/ Gäste)
	Einfahrt/ Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 nr. 15, 25 BauGB)

6.1		private Grünflächen/ landschaftsgärtnerische Flächen und Oberflächen
6.2		Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig variabel
6.3		Pflanzung Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen freie Standortwahl innerhalb des Grundstückes
6.4		Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textliche Festsetzungen

7. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BauGB) Geltungsbereich der 46. Änderung
7.2		Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung
7.3		Garage mit Garagenzufahrt
7.4		Firstrichtung die festgesetzte Firstrichtung kann geändert werden
7.5		Böschung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach Art. 81 BayBO über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform: Geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° - 30°
(Gleiche Neigung für beide Dachflächen)
Flachdach mit einer Neigung von 0° - 5°
- 0.1.2 Dachdeckung: Ziegeldeckung; Betondachsteine; Naturrot oder Braun
Blaendeckung (nicht reflektierend)
Bleidächer sind unzulässig
- 0.1.3 Kniestock: max 0,50m von OK Rohdecke bis OK Fusspfette
- 0.1.4 Dachaufbauten: max. 2. Dachgaupen pro Dachseite
mit je max. $1,75 \text{ m}^2$ Vorderansichtsfläche
sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig
- 0.1.5 Geschosshöhe: max. 2,80m
- 0.1.6 Wandhöhe: max. 6,50 m
(traufseitig) bei Hangbauweise bergseits: max. 5,50 m
talwärts: max. 6,75 m
- 0.1.7 Sockel: Putzsockel max. 0,50 m, dem Geländerverlauf angepasst.
- 0.1.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

0.2 Versorgungs- und Telefonanlagen

- 0.2.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen

0.3 Garagen und Nebengebäude

- 0.3.1 Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen.
An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 0.3.2 Garagenstandorte sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar, der Abstand der Garagenvorderkante zum Straßengrund beträgt min. 3,00 m
Bei einem Abstand unter 5,00 m sind elektrisch zu öffnende Garagentore mit Fernbedienung erforderlich.
Für die Parzellen 1 - 4 gilt zusätzlich:
Bei Hanglage sind entgegen der BayBo Art. 6 an den Hangunterseiten und den Hangoberseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der nat. Geländeneigung zulässig. OK FFB Garage max. 0,1 m über dem Niveau Straße.

0.4 Verkehrsflächen

- 0.4.1 Die erforderlichen Sichtflächen sind einzuhalten. Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz von evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.

0.5 Außenanlagen

- 0.5.1 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten einzugrünen.
- 0.5.2 Böschungen
Auf- und Abtragsböschungen sind bis zu jeweils 1 m ab Urgelände gestattet.
Sonstige Geländemodellierungen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.
- 0.5.3 Einfriedungen
Zulässig sind Zäune in einer Höhe bis 1,5 m. Im Bereich von Sichtdreiecken Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80 m.
Entlang der Erschließungsstraße sind die Einfriedungen 50 cm ins Grundstück zurückzusetzen.
- 0.5.4 Leitungstrassen
Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C GRÜNORDNUNG

1.1 Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 1.1.1 Mindestens 55% der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzurechnen. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erfolgen. Bei einer Gemäß BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,3 sind die zusätzlich zu befestigenden Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- 1.1.2 Immergrüne Schnitthecken auf einer Länge von mehr als 30% der jeweiligen Grundstücksgrenze sind nicht gestattet.
- 1.1.3 Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen
- 1.1.3.1 Bäume neu zu pflanzen
Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: Hochstamm, 2xv, STU 10-12, mit Ballen.
Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bis III. Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden.
- 1.1.3.2 Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen
Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden.
Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100
Als größter Pflanzabstand ist maximal 150 x 150 cm zu wählen.
- 1.1.4 Pflege der Pflanzung
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.
Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- 1.1.5 Vegetationsbestand
Es ist erwünscht, den Vegetationsbestand in die Planung zu integrieren.
Bei Erhalt von Vegetation in Qualität und Standortnähe festgesetzter Neupflanzungen kann auf Neupflanzungen verzichtet werden.

1.2 Ökologie

- 1.2.1 Behandlung des Oberbodens
Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
Der Boden ist fachgerecht in Mieten von max. 3,0 m Breite und 1,5 m Höhe aufzusetzen.
Vor Beginn der Baumaßnahme abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke,
Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung
- 1.2.2 Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige und bewachsene Bodenflächen gefördert werden.
- 1.2.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten
Pflaster (Fugenbreite mind. 10 mm oder drainfähiges Material), Rosenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen
- 1.2.4 Es ist die Herstellung einer Zisterne erforderlich. Diese Zisterne ist so zu dimensionieren, dass die Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal nicht mehr als 2 Liter/ Sekunde beträgt.

Begründung: Der bestehende Mischwasserkanal ist ausgelastet. Demzufolge darf nur das Schmutzwasser abgeleitet werden.
Das Regenwasser wird in der Zisterne aufgefangen und gedrosselt dem städt. Kanal zugeleitet.

Der Anschluss an das städtische Kanalnetz ist mit der Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen und hat an dem von der Stadtentwässerung vorgegebenen Anschlusspunkt zu erfolgen.

Planunterlagen:

Ämtliche, Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen/ Aussenstelle Passau mit Stand vom 20.10.2008 (analog)

Planzeichnung sind zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen – eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nur bedingt möglich.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den ämtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Für die Änderung des Bebauungsplan maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Urheberrecht und Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Ohne vorherige Zustimmung darf die Planung weder verändert noch für andere Zwecke (auch in Teilbereichen) weitergeben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ~~02.06.09~~ MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ~~05.06.09~~ BIS ~~06.07.09~~ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ~~13~~ VOM ~~27.05.09~~ BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ~~05.10.09~~ GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



SIEGEL

PASSAU, ~~12.10.2009~~
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ~~24~~ AM ~~28.10.2009~~ RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



SIEGEL

PASSAU, ~~23.10.2009~~
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER