

Bebauungsplan der Stadt Passau "Fuchsbauerweg-Nord" 7. Änderung Gemarkung Haidenhof

Maßstab
1/1000

Architekt Jürgen Wohlmaier

Patriching 4, 94034 Passau

Mobil: 0151/46657150

Email: architekt-wohlmaier@email.de

Planstand

20.03.2018



Verfahrensvermerke

Fuchsbauerweg Nord

7. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom **20.03.2018** mit Begründung hat vom **29.03.2018** bis **02.05.2018** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. **07** vom **21.03.2018** bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom **18.06.2018** gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den **20.06.2018**
STADT PASSAU

SIEGEL _____

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. **18** am **04.07.2018** rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den **20.06.2018**
STADT PASSAU

SIEGEL _____

Oberbürgermeister

Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) Flur-Nr. 214/45 6 Wohneinheiten Flur-Nr. 214/54 2 Wohneinheiten
----	--

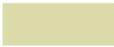
Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,7	maximal zulässige Geschosßflächenzahl
GRZ 0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl
E + 1	Flur-Nr. 214/45: zulässig maximal zwei Vollgeschoße und ein Untergeschoß (unter Vollgeschoßgrenze)
E + UG	Flur-Nr. 214/54: zulässig maximal ein Vollgeschoß (Erdgeschoß) und ein Untergeschoß als Vollgeschoß

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenzen (Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten)

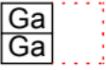
Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Eigentümerweg, privat für Erschließung 214/60, 214/63, 214/66, 214/69, 214/72, 214/75, 214/78

Grünordnung

	Baum, zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Baum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich der 7. Änderung
	Garage oder Carport mit Vorfläche mind. 5m (bei Carports auch geringer)

FD/PD/SD	zulässige Dachform: Flachdach, Pulldach, Satteldach (siehe auch Planeintrag Nutzungsschablone)
----------	--

	Sichtdreieck, innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht ab 0,80m nicht beeinträchtigt werden
---	--

Hinweise



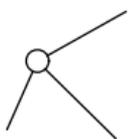
Best. Hauptgebäude mit Hausnummer



Best. Nebengebäude

214
45

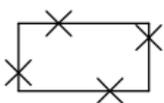
Flurstücksnummer



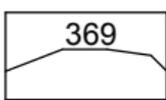
Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen



Straßenbegrenzung mit Angabe der
Straßenbezeichnung



Abbruch



Höhenlinien über NN



Bebauungsvorschlag

Textliche Festsetzungen

Dachform

siehe Planeintrag

Satteldach, Dachneigung 20° - 35°

Pulldach, Dachneigung 6° - 12°

Flachdach

Dacheindeckung

Ziegel oder Dachsteine, rot oder anthrazit

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen über 50 m^2 dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Wandhöhen

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.

Wandhöhe bei EG + I: max. 8,50 m ab natürlichem Ursprungsgelände.

Wandhöhe bei EG + UG: max. 6,50 m ab natürlichem Ursprungsgelände.

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.

Garagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen

zulässige Einfriedungen:

Zäune: Stahl-, Holz- oder Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,50 m

Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen

Hecken: in freiwachsender und geschnittener Form

Müll und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Straße hinter

Sichtschutzwänden oder im Gebäude unterzubringen.

Überschreitung der Grundfläche

Eine Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig

Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr

Die Oberkante von Fensterbrüstungen darf eine Höhe von 8,00m über Gelände

bzw. Straßenniveau nicht übersteigen, um eine Anleiterung mittels tragbarer

vierteiligen Steckleiter zu gewährleisten. Die Richtlinien für die Feuerwehr

gemäß der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinie (Stand Februar 2017)

sind zu beachten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sowie die Übergänge zwischen den Parzellen müssen harmonisch ausgeführt werden.

Stützmauern bis 1,50 m ab Urgelände sind zulässig

Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück

anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine

Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Sofern eine Versickerung (Nachweis durch Sickertest) oder ein Ableiten des

Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer nicht bzw. nur bedingt

möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche Kanalnetz

der Stadt Passau erfolgen.

Die Einleitung des Oberflächenwassers soll daher, nach geeigneter Rückhaltung,

entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung (ggf. gedrosselte Einleitung usw.) ausgeführt bzw. betrieben werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen.

Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.

Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw.

im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln.

Ansonsten gelten die Richtlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

"Fuchsbauerweg-Nord"