LAGEPLAN
M 1: 1000

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt

Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: +49 851 9440148
Fax: +49 851 9440149

Mail: info@thomasschmied.de
Web: www. thomasschmied.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 31. ÄNDERUNG

BAUGRENZE
DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG SIND EINZUHALTEN.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

EINFRIEDUNG, 0,50 M VON STRASSENRAND ENTFERNT ZULÄSSIG

BEREICH FÜR ZU- UND ABFAHRT

SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE
WA --> ART DER BAULICHEN NUTZUNG
I + U--> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4 --> GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX.
0,7 --> GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ MAX.
o --> OFFENE BAUWEISE
SD, PD, FD --> DACHFORMEN (SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH)
Hmax --> Zulässige maximale Wandhöhe

WA I + U
GRZ 0,4 | GFZ 0,7
O | SD, PD, FD
Hmax 6,5 m TALSEITS | Hmax 4,5 m BERGSEITS

BESTEHENDE ODER ZU PFLANZENDE BÄUME (STANDORTVORSCHLAG)

SICHTFELD, INNERHALB DER SICHTFELDER DARF DIE SICHT AB 0,8 M ÜBER STRASSENOBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN.
EVTL. ANFALLENDE KOSTEN FÜR DEN UMBAU VON ERSCHLIESSUNGSANLANGEN (BORDSTEINABSENKUNGEN ETC.) GEHEEN ZU LASTEN DES ANTRAGSTELLERS.

HINWEISE

BEBAUUNGSVORSCHLAG MIT FIRSTRICHTUNG

571/22 FLURNUMMERN

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

428.0 HÖHENLINIEN MIT MASSANGABEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET(§ 4 BAUNVO)

2.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4

2.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7

2.4 MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA 1 II MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
WA 2 I + U MAX. 2 VOLLGESCHOSSE, DABEI IST DAS UNTERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS AUSZUBILDEN

2.5 o OFFENE BAUWEISE

2.6 DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.

2.7 MAX. WANDHÖHEN, GEMESSEN VOM URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT
WA 1: TALSEITS 9,0 M, BERGSEITS 4,5 M (BESTANDSGEBÄUDE)
WA 2: TALSEITS 6,5 M, BERGSEITS 4,5 M

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1 DACHFORMEN
FLACHDÄCHER, PULT- UND SATTELDÄCHER BIS ZU EINER DACHNEIGUNG VON 25°, AUSG. BESTAND

3.2 DACHEINDECKUNG
BLEIDECHER SIND UNZULÄSSIG, UNBESCHICHTETE METALL-, ZINK- UND KUPFERDECKUNGEN ÜBER 50 M2 SIND NUR IN VERBINDUNG EINER VORREINIGUNG, DIE NACH BAUART ZUGELASSEN IST, ZULÄSSIG.

3.3 SCHUTZ VON WASSER UND BODEN
DIE VERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
DIE GRUNDWASSERNEUERUNG SOLL DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE UND BEWACHSENE BODENOBERFLÄCHEN GEFÖRDERT WERDEN.

3.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:
GEMÄSS §55 WASSSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) IST DAS AUF DEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜSSEN WIRD GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT.
IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN EIN ORTSNAHES GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GEDROSSELT GESTATTET WERDEN. DER NACHWEIS IST ÜBER EINEN SICKERTEST ZU FÜHREN. DIE KONKRETEN PLANUNGEN UND WEITEREN DETAILS DER SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGS- BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG BZW. DIENSTSTELLE UMWELTSCHUTZ/WASSERRECHT ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.
ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN SIND MIT DER DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN.
WENN DIE BEFESTIGTE FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS EINE GRÖSSE VON 800 M2 ÜBERSTEIGT, IST EIN ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS ZU FÜHREN. GEGEN HANG-/OBERFLÄCHENWASSER IST BEI ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBKEKTBEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERREN ZU TRAGEN. ALS HILFESTELLUNG WIRD DAS BEILIEGENDE TWA-THEMENFALTBLATT "STARKREGEN UND STURZFLUTEN" EMPFOHLEN.

3.5 GARAGENVORFLÄCHEN
SIND MIT MIND. 5,0 M LÄNGE ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSE AUSZUBILDEN.

3.6 NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO
SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZE UNTER BEACHTUNG DES ART. 6 BAYBO ZULÄSSIG.

3.7 EINFRIEDUNGEN
ZULÄSSIG SIND ZÄUNE IN EINER HÖHE BIS MAX. 1,50 M, IM BEREICH DES SICHTDREIECKS 0,80 M.
ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN SICHTSRASSE MIT WENDEANLAGE IST EINE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG 0,50 VOM STRASSENRAND ZURÜCK ZU VERSETZEN.

4. AUSSENANLAGEN

4.1 GELÄNDEGESTALTUNG:
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER ANGABE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE DARZUSTELLEN UND BEDÜRFEN DER GENEHMIGUNG.
ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN TALSEITS MAX. 1,0 M, BERGSEITS MAX. 1,50 M.

IM BAUANTRAG IST DAS BESTEHENDE UND DAS GEPLANTE GELÄNDE DARZUSTELLEN (HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN = NORMAL NULL).
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 1,5 M ZULÄSSIG UND DÜRFEN NICHT STEILER GENEIGT SEIN ALS 1:1,5;
SIE MÜSSEN AN DAS URSPRÜNGLICHE GELÄNDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANSCHLIESSEN.
STÜTZWÄNDE SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00 M ZULÄSSIG.

4.2 BODENDENKMÄLER
EVENTUELL ZU TAGE TRETENDE BODENDÄNKMÄLER UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE GEMÄSS ART. 8 ABS. 1-2 BayDSchG.

4.3 GARAGEN- UND STELLPLATZZUFAHRTEN BZW. STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHST VERSICKERUNGSFÄHIG AUSZUBILDEN, UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER MÖGLICHST GERING HALTEN ZU KÖNNEN.

4.4 UMBAUMASSNAHMEN AN ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN BENÖTIGEN DIE ZUSTIMMUNG DES STRASSENBAULASTTRÄGERS. DIE KOSTEN SIND VOM ANTRAGSTELLER ZU TRAGEN.

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT PASSAU

"RITTSTEIG"

24. ÄNDERUNG (STAND 23.06.2021)

PASSAU
Leben an drei Flüssen

GEMARKUNG HEINING

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 14.12.2020 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 22.01.2021 BIS 22.02.2021 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 03 VOM 13.01.2021 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 14.06.2021 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 23.06.2021
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 52 AM 23.06.2021 RECHTSVERBINDLICH.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 23.06.2021
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL