

1. Änderung zum BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN "SO LINDAU" der STADT PASSAU Gemarkung Grubweg

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS VOM ~~24.05.07~~ MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ~~01.06.07~~ BIS ~~02.07.07~~ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ~~10~~ VOM ~~23.05.07~~ BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ~~23.07.07~~ GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 26. JULI 2007
STADT PASSAU



Albert Haul

OBERBÜRGERMEISTER *uk*

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ~~10~~ AM ~~01.08.07~~ RECHTSVERBINDLICH.

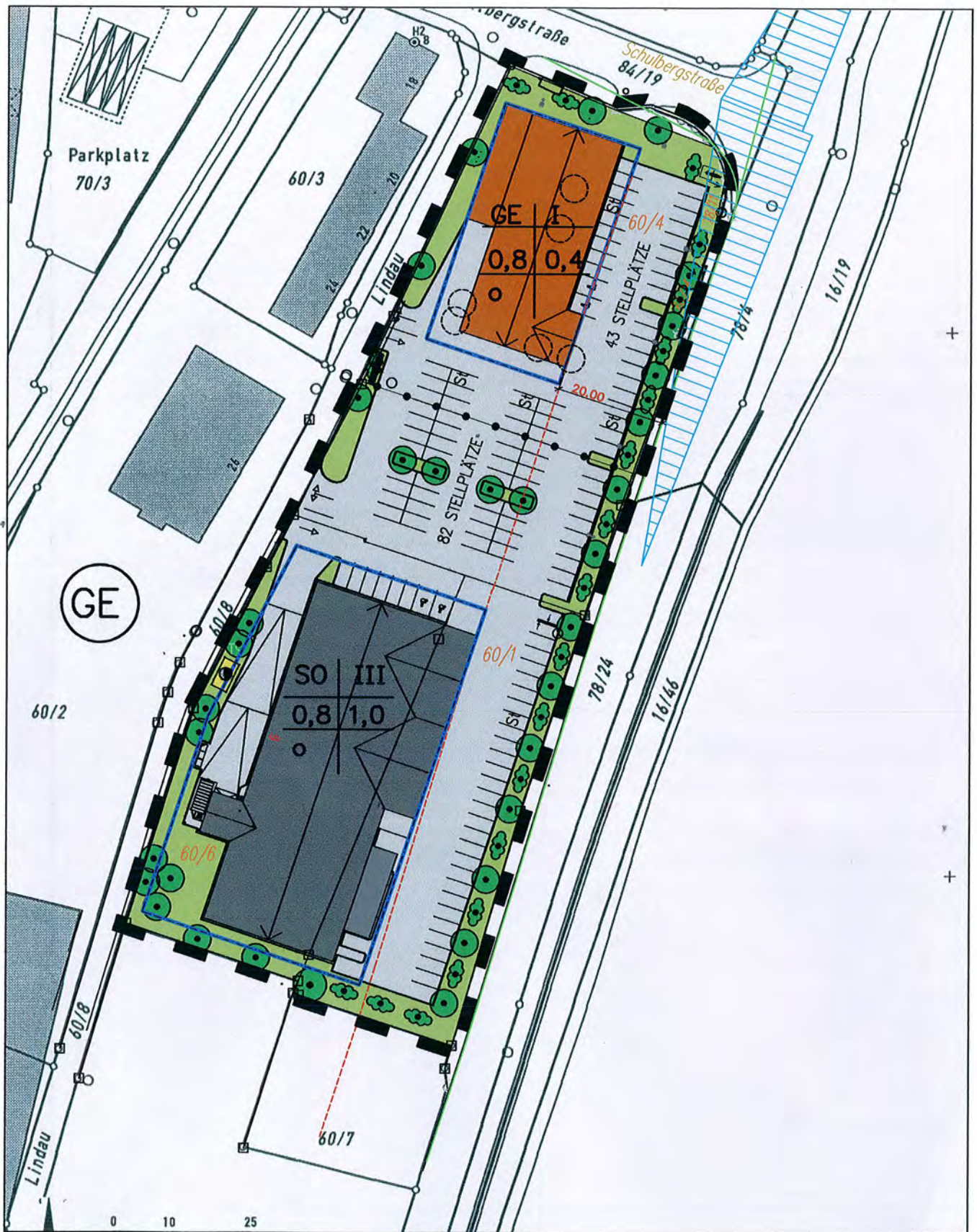
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 26. JULI 2007
STADT PASSAU



Albert Haul

OBERBÜRGERMEISTER *uk*



BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de



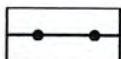
Passau, den 24.05.2007

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

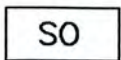


1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

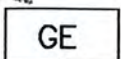


1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der Nutzung

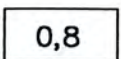


Sondergebiet Einzelhandel gem. §11 BauNVO
beschränkt auf Lebensmittel
Verkaufsfläche max. 1.200 m²

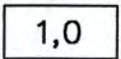


Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen
nicht wesentlich stören. Lebensmittelbetriebe sind
gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung



3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

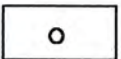


3.2 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)



3.3 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien



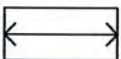
4.1 Offene Bauweise
Die Abstandsflächen nach Art. 6/7 BayBO
sind einzuhalten.



4.2 Baugrenze



4.3 Abbruch



4.4 Hauptfirstrichtung zwingend



4.5 Straßenbegrenzungslinie und Trennung
zwischen öffentlichen und privaten Flächen

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.91 BayBO)

5.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach 19° – 35°
Pulldach 19° – 35°
Flachdach

5.2 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln,
Betondachsteinen oder nicht reflektierenden Blechen zu erfolgen
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sind
weitgehend zu vermeiden.

5.3 Farb- und Fassadengestaltung

Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen
sind nicht zulässig

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers
ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien
zu beschränken

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

5.4 Wandhöhe

bei I max. 4,50
bei III max. 10,00

6. Lage und Gelände

6.1 Höhenlage der Gebäude

Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen

Die Erdgeschossoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) sind auf mind. 297,50 m ü.NN anzuordnen.

Die Oberkante des Erdgeschoßniveaus darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände – bergseitig – liegen
Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen

6.2 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen
Abgrabungen und Anböschungen sind zu minimieren
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung)

Ausnahme: zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude bis max. 1,25 m Höhe in einem Abstand von mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze.

7. Einfriedung

zulässig sind:

- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,80 m
- Metallgitterzäune, Höhe 1,80 m, ohne Sockel
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zwischen privaten Baugrundstücken

Grundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden, zu Gunsten eines großzügigen, zusammenhängenden Grünbereichs

8. Verkehrsflächen



8.1 Private Straßenverkehrsflächen

8.2 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen

8.3 Straßenflächen: – Asphaltbelag
– Pflasterbelag

8.4 Stellplätze

PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:

- Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge
- Natursteinpflaster (Granit)
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

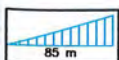
----- 8.5 Abstandslinie von der Bundesstraße zu Hochbauten.
(anbaufreie Zone 20 m)

8.6 Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

8.7 Straßenentwässerung

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderl. Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Baufläche, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.



8.8 Sichtdreieck

Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten usw. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.