



PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "EICHET-OST" 46. ÄNDERUNG GEMARKUNG HEINING

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET	ENTWURF	24.11.09	ESH
	GEÄNDERT	ENTWURF	13.01.10	ESH

M 1 : 1000

LANDSCHAFTSARCHITEKT:



VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: PASSAU

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 13.01.10 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 12.02. BIS 12.03.2010 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 3 VOM 03.02.10 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 26.04.10 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, 17. MAI 2010
STADT PASSAU


OBERBÜRGERMEISTER 

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 13 AM 30.06.2010 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



PASSAU, 23. JUNI 2010
STADT PASSAU


OBERBÜRGERMEISTER 

PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
i. d. Fassung v. 23.01.1990

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRZ max. zul. Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ max. zul. Geschossflächenzahl
- II max. Zahl der Vollgeschosse gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO

1.3 BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE

- o offene Bauweise
-  Baugrenze
Die Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

-  Fußweg, öffentlich
-  Private Erschließung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grundstückszufahrt

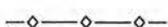
1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

-  Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation
-  Trafostation

1.6 GRÜNFLÄCHEN

-  private Grünfläche

1.7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

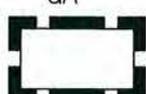
-  Abwasserleitung

1.8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

-  Bäume neu zu pflanzen
-  Sträucher neu zu pflanzen oder Bestand zu erhalten
-  Sträucher zu erhalten

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

- SD/PD/FD zul. Dachformen: Satteldach/Pultdach/Flachdach

- GA Garagen
-  Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des BP

1.9 HINWEISE



Höhenlinien bestehend

177/19

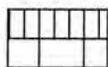
Flurstücknummer



Best. Flurstücksgrenzen



mögl. Grundstücksteilung



Bebauungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 GEBÄUDE

2.1.1 DACHAUSBILDUNG

Geneigte Dächer mit einer Neigung von 10 - 35, gleiche Neigung für beide Dachflächen
Zwerchgiebel jedoch mind. 0,5 m tiefer als der Hauptfirst, Breite max. 1/3 der Gebauedlänge
Flachdach mit einer Neigung von 0-5°

Als Deckungsmaterialien sind zulässig: Blecheindeckung, Faserzementplatten und Ziegel-,
Betonsteinplatten in Naturtönen. Kupfer; Zink- und Bleidächer sind weitgehend zu vermeiden.

Dachgauben sind zulässig

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

2.2 VERSORGUNGS-UND TELEFONLEITUNGEN

Versorgungs sowie Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 STÜTZMAUERN

sind nur zulässig bei statischen, geländebedingten Erfordernissen Höhe max. 1,50 m

2.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Dachform, Neigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude
anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2.5 GARAGENVORPLATZ/ STELLPLATZ

Beton - oder Granitpflaster mit offener Fuge

Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

2.6 EINFRIEDUNGEN

zulässige Einfriedungen

a) Zäune: Holzlatten oder Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,50 m, Jägerzäune sind unzulässig

b) Hecken: in freigewachsener und geschnittener form, Höhe max. 1,50 m

2.7 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Strassen und Wege erreichbar sein (Art. 5 BayBO
"Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken"). Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grund-
stücken einschl. Ihre Zufahrten müssen soweit erforderlich den Richtlinien über Flächen für die
Feuerwehr i. d. Fassung Februar 2007 entsprechen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. BEPFLANZUNG

§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.1 Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jegliche
Versiegelung anzulegen. Durch Planzeichen festgelegte Grün- und Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.
Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erfolgen.

1.2 DURCH PFLANZZEICHEN FESTGESETZTE PFLANZUNGEN

1.2.1 BÄUME NEU ZU PFLANZEN

Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstamm mind. 3xv,
STU 16-18, mB zu verwenden.

1.2.2 HECKEN NEU ZU PFLANZEN

Es sind heimische standortgerechte Sträucher mind. vStr, 3 Triebe, 60-100 zu verwenden.
Pflanzabstand max. 150 x150 cm.

1.3 PFLEGE DER PFLANZUNG

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

2.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- wassergebundener Belag
- Betonsteinpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster mit Rasenfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

3. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

-Auf Privatflächen:

Befestigte Flächen sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagwasser ist zu sammeln, zu nutzen und soweit technisch möglich, zu versickern. Auf den Bauparzellen sind Zisternen als Erdspeicher in Beton- oder Kunststoffbauweise als Einzel- oder Sammelanlagen zu errichten. Als Bemessungsgrundlage für das Fassungsvermögen gilt:

3m³ je Einfamilienhaus bzw. Reihenhaushälfte

6m³ (2 * 3) je Doppelhaus

8m³ je Mehrfamilienhaus

Empfehlung: a 50 qm Gartenfläche 1 m³ Fassungsvermögen

Falls erforderlich, ist zu versickerndes Wasser einer Vorreinigung (Ölabscheider, etc.) zu unterziehen.

Die Stadt Passau führt bei Nutzung von Brauchwasser aus Zisternen die abwasserrechtliche Forderung nicht durch.

4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Energie- und Wasserversorgung, etc.) gepflanzt werden (DIN 18920).

5. BODENSCHUTZ

Bei allen Baumassnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig bleibt.

Mieten zur Oberbodenlagerung sind in einer Höhe von max. 2,50 m anzulegen und mit einer Leguminoseneinsaat zu begrünen.