Die Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches BauGB - der Baunutzungsverordnung - BauNVO - der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan Wohnen Kohlbruck I.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 6 7, 8, und die Ausnahme nach § 6, Abs. 3 sind nicht zugelassen (§ 1, Abs. 5; Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ 0,6 maximale Grundfläche
eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 GFZ 1,2 maximale Geschoßfläche

2.3 II zwei Vollgeschosse zulässig

2.4 Nutzungsschablone - Erläuterung

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

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

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Die Mindestanforderungen an den Schallschutz sind nach DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten. Dazu sind entsprechende bauliche Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) bei den betroffenen Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegel III vorzunehmen. Anforderung Richtung ST 2110 Neuburger Straße B12 hin notwendig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

4.2 Private Zufahrt

4.3 F+R öffentlicher Fuß- und Radweg

4.4 Straßenbegrenzungslinie

4.5 festgesetzte Einfahrtsrichtung

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

5.1 unterirdische Versorgungsleitung

5.2 Regenwasser - Anschluss

5.3 Schmutzwasser - Anschluss

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

6.1 B Baumbestand (zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen bzw. zu erhaltender Einzelbaum)

6.2 F standortgerechter, großkroniger Einzelbaum, STU 20-25cm

6.3 zu erhaltener Einzelbaum

6.4 Private Grünhölzer mit naturnaher Ausgestaltung (zulässig sind nur heimische Gehölze und Sträucher, möglichst der Herkunftsregion O und H gem. des Faltblattes "Autochthone Gehölze des Landesamtes für Umwelt und des Bay. Staatsministeriums für Umwelt", 2001). Diese Grünfläche dient dem Erhalt des im Süden befindlichen naturnahen Feldgehölzes (Biotop Nr. 1095-003). Einfriedungen im Bereich des Feldgehölzes sind möglichst durchlässig für Kleinsäuger zu gestalten (mind. 10cm Abstand von Boden).

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

8. HINWEISE

8.1 Baubestand

8.2 684/3 Flurnummern

8.3 Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

8.4 343 Höhenlinien des natürlichen Geländes

8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

8.6 vorgesehene Grunstücksgrenzen

8.7 Abgrabungs- und Auffüllverbot im Bereich der bestehenden Eiche

8.8 H Bushaltestelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Baukörper und Nutzung
- Gebäude, maximal zwei Vollgeschosse

1.2 Dachform und Dachneigung
Flachdach, Pultdach mit maximaler Dachneigung von 7°,
Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit maximaler Dachneigung von 25°

1.3 Wandhöhe
Wandhöhe talseits (traufseitig) max. 7,50m über Urgelände.
Bei Flachdachbauten zzgl. Attika max. bis 1,0m zulässig.

Die festgesetzten Wandhöhen werden gem. Art. 6 Abs. 3, Satz 2 Bay.BO gemessen. Wandhöhe ist das Maß vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdach bis OK Attika.

2. Deckung
2.1 Für alle Hauptgebäude, Zwischenbauten, Garagen und Nebengebäude sind Grasdächer bzw. graue Metalldächer, Ziegeldeckung, Foliendächer und Kiesdächer zulässig.
Für Nebengebäude, Zwischenbauten und Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig.

3. Abstandsflächen und untergeordnete Vorbauten
Die festgesetzten überbaubaren Flächen können in vollem Umfang bebaut werden. Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind einzuhalten.

4. Höheneinstellung und Geländeveränderungen
4.1 Bei Grenzanbau sind die Wandhöhe sowie die Trauf- und Firstlinie eines grenzständigen Nachbargebäudes zu übernehmen, sofern der Unterschied zu der Trauf- bzw. Firstlinie des Nachbargebäudes weniger als 0,30m beträgt.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
Auf- und Abtragsböschungen sind bis zu jeweils 1,20m ab Urgelände zulässig.

5.2 Kellergeschosse von Gebäuden unterhalb der natürlichen oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante dürfen nicht durch Abböschungen freigelegt werden.

5.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
6.1 Verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Oberkante der Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen am First höchstens 3,30m über Oberkante Straße am topografisch höchsten Punkt.

7. Entwässerung
7.1. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
Die Entwässerungsplanung ist mit der Stadt Passau - Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen. Die Anschlusspunkte an die bestehenden Kanäle sind ebenfalls mit der Dienststelle Stadtentwässerung festzulegen.
Im Übrigen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau zu beachten und einzuhalten.

8. Heizanlagen
Die Verwendung von festen Brennstoffen für Haupt- und Dauerheizanlagen ist unzulässig.

9. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80m frei zu halten. Die Anlage von Ausfahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

10. HINWEIS zum Denkmalschutz
Archäologische Befunde können nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

11. Befestigung private Freiflächen
Garageneinfahrten, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrten zu Garagenhöfen und Hauseingänge sind mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszubilden: Zulässig sind Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

12. Entwässerung von Bauflächen
Für die Entwässerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück wird die Herstellung einer Zisterne empfohlen.
Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz von evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.

13. Festsetzungen zu Grünflächen und Bewuchs
13.1 Serbische Fichten, Blaufichten und Thujen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

13.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher auf nicht einzäunbaren Freiflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in der Güteanforderungen der entfernten Bepflanzungen zu entsprechen.

VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG HAIDENHOF

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 14.05.2013 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 16.05.2013 BIS 29.05.2013 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 12 VOM 08.05.2013 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 08.04.2013 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 27. Juni 2013
STADT PASSAU

gez.
OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.: 15 AM 03.07.2013 RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 27.Juni 2013
STADT PASSAU

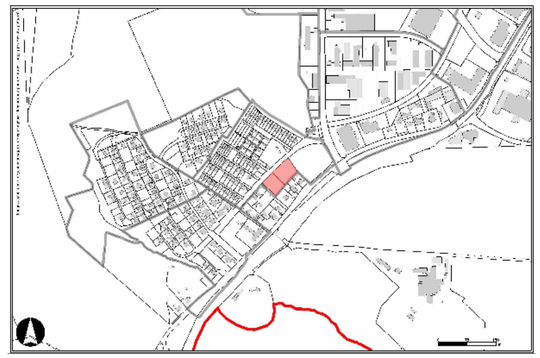
gez.
OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

PASSAU
Leben zu drei Flüssen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WOHNEN KOHLBRUCK I, GMKG. HAIDENHOF 4. ÄNDERUNG

ENTWURF



koeberl doeringer architekten

büro passau
dr.-ernst-derra-straße 4
d-94036 passau
t + 49 (0)851 - 85 18 72 80
f + 49 (0)851 - 85 18 72 81
info@koeberl-doeringer.com
www.koeberl-doeringer.com

passau, den 14.05.2013