

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

NOTIZEN

PLANGRUNDLAGE:

PROJEKT / VORHABEN

**Bebauungsplan/Grünordnungsplan
"Gütlbauerweg" 21. Änderung**

DFK Stand:

September 2013

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Stadt Passau Gemarkung Haidenhof

ADRESSE

PLANINHALT

Bebauungsplan + Grünordnungsplan

Passau, den

G+2S

.....
Spörl (Planverfasser)

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

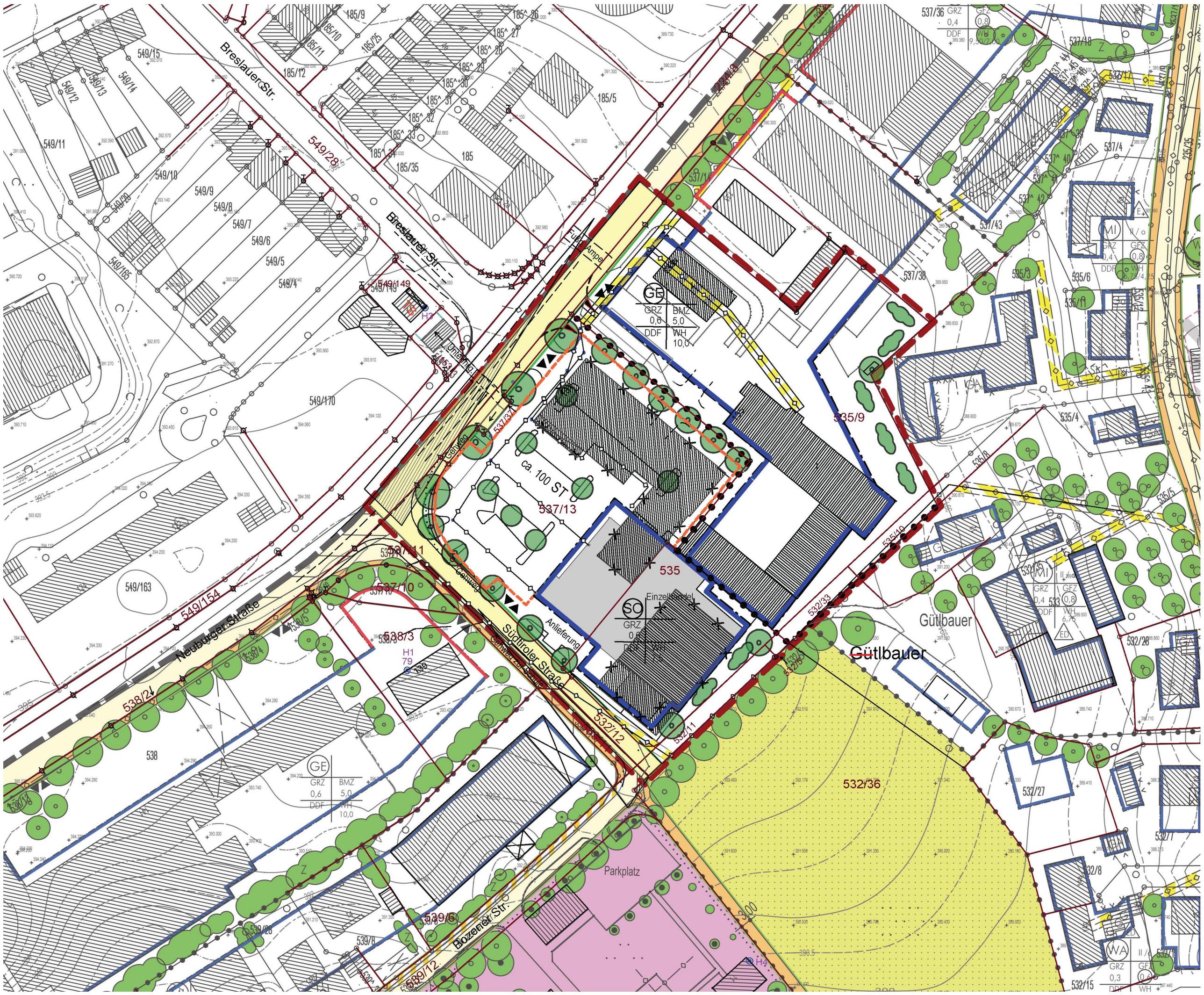
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94036 . Amata-Grüner-Str. 7 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	1815	INDEX	s. oben
DATUM		DATEINAME	1815.vwx

Passau, den

DRUCK DATUM	27.11.2013	PLAN-NR:	1815.1
PLANGRÖSSE	0,955/0,596		
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET		GEPRÜFT	

.....
Oberbürgermeister



Planliche Festsetzungen

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1  Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO
Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3  Einzelhandel Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO:
zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe Lebensmittelmarkt
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200m²
- 2 Mass der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Einzelhandel:
- 2.1 GRZ 0.6 MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL
Mindestens 18% der Grundstücksfläche müssen als Grünfläche gestaltet sein.
- 2.2 BMZ 5.0 MAX. ZUL. BAUMASSENZAHL
- 2.3 WH Wandhöhe ab Urgelände max. siehe Planeintrag
- 3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
- 3.5  BAUGRENZE
Tiefe der Abstandsflächen 0,25H, mindestens 3m.
- 3.6  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 3.7  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Sofern auf Grundstücken keine Umgrenzung festgesetzt ist, sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6 VERKEHRSFLÄCHE
- 6.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 6.6  EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH
bei Neuburger Straße nur bis zur Erstellung einer Zufahrt nach 6.8
- 6.7  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, TRENNUNGSLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN
- 6.8  Bereich für Ein- und Ausfahrt zur Neuburger Straße
- 9 GRÜNFLÄCHEN
- 9.2  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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



BÄUME NEU ZU PFLANZEN, ZULÄSSIG SIND FOLGENDE ARTEN:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides, auch in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus, auch in Sorten
Platane	Platanus x acerifolia
Silber-Linde	Tilia tomentosa

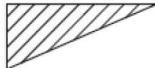
13.4 1. ZUSAMMEN MIT DEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN MIT EINGEMESSENEM GEHÖLZBESTAND VORZULEGEN. Er hat Bepflanzungs- und Materialangaben zu enthalten.

2. FÜR JEDEN GEFÄLLTEN BAUM IST DIE PFLANZUNG EINES GLEICHWERTIGEN ERSATZES NACHZUWEISEN.

PARKPLÄTZE UND STELLFLÄCHEN SIND DURCH PFLANZFLÄCHEN ZU GLIEDERN und mit einem Laubbaum 1.-2. Wuchsgrößenklasse je 6 Stellplätze zu bepflanzen; dafür sind folgende Gehölzarten zulässig:

Feldahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides, auch in Sorten
Rote Rosskastanie	Aesculus x carnea briotti
Hainbuche	Carpinus betulus, auch in Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Plantane	Platanus x acerifolia
Chinesische Birne	Pyrus calleryana ‚Canticleer‘

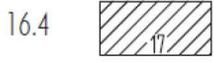
15 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  Räumliche Grenze des Änderungsbereiches
- 15.3 DDF DIFFERENZIERTE DACHFORMEN (UNTERSCHIEDLICHE FORMEN GENEIGTER DÄCHER)
Im Sondergebiet Einzelhandel auch Flachdach zulässig.
- 15.6 ST KFZ - STELLPLÄTZE
- 15.7  MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- 15.8  SICHTDREIECK (INNERHALB VON SICHTDREIECKEN AN EINMÜNDUNGEN ZU ÖFFENTL. VERKEHRSLÄCHEN DARF DIE SICHT AB 1,00 M HÖHE DURCH NICHTS BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.)

16 HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN



BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER



BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE BZW. GARAGE

16.6 611/8

FLURSTÜCKSNUMMER



Bäume gemäß textlicher Festsetzung 13., vorgeschlagener Standort



Stellplätze, vorgeschlagene Anordnung

16.11 Abwehrender Brandschutz:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Die Möglichkeiten zur Anleiterung mittels Drehleitern sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen

0.1 GEBÄUDE

0.1.1 DACHAUSBILDUNG

DIFFERENZIERTE DACHFORMEN

0.1.2 DACHEINDECKUNG

ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE SOWIE NICHT REFLEKTIERENDE BLECHE

Bei Flachdach auch Folie oder Bitumen, auch mit Bekiesung oder Dachbegrünung.

0.1.3 Sonnenenergie:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenfassaden zulässig.

0.1.3 EINFRIEDUNGEN

Maschendraht, Höhe max. 2,0m.

0.2 VERSORGUNGS -UND TELEFONLEITUNGEN

VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.

BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BAUMPFLANZARBEITEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE BÄUME IN MINDESTENS 2,50 METER ENTFERNUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN GEPFLANZT WERDEN (DIN 18920).

0.3 BODENVERSIEGELUNG

Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen; dies gilt nicht für die Fahrgassen zu den Stellplätzen.

0.4 Werbeanlagen

Im SO zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhenlage der Oberkante von 7,5m über Gelände, frei stehend oder am Gebäude, jedoch nicht über Traufe. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, aber nicht als Wechsellicht und nicht blendend.

0.5 Bepflanzungen

Für zu pflanzende Bäume als Hochstamm sind mindestens 10 m² offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche in Sinne DIN 18916 vorzusehen.

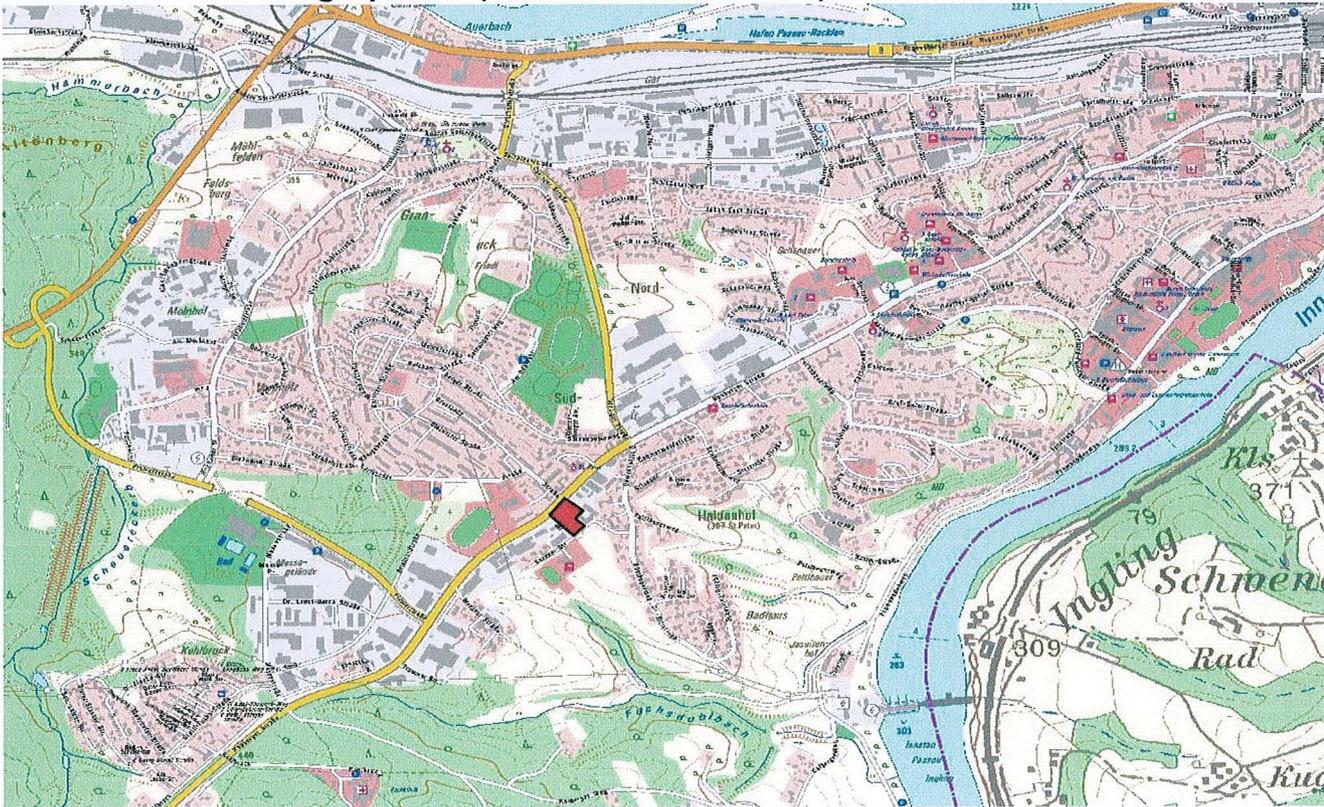
0.6 Fahrradstellplätze

Stellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl (1 Fahrradstellplatz je 150 m² HNF) und Größe (mind. 1,25 m² pro Fahrradstellplatz) sowie in geeigneter Beschaffenheit (zum Anschließen des Rahmens) zu errichten.

0.7 Grundstücksentwässerung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Bezüglich der Einleitungsmöglichkeiten bzw. Anschlussstellen in den städtischen Kanal und der max. möglichen Einleitungsmenge (Neuburger Straße mit max. 59 lt./sec. bzw. Südtiroler Straße mit max. 23 lt./sec.) hat sich der Bauwerber rechtzeitig mit der Dst. 450 Stadtentwässerung in Verbindung zu setzen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung ab-zustimmen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Übersichts-Lageplan (ohne Massstab)



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.11.13 mit Begründung hat vom 29.11.13 bis 30.12.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 32 vom 20.11.2013 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 28.04.2014 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



SIEGEL

Passau, den 30.04.2014
STADT PASSAU



Oberbürgermeister

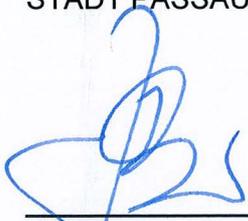
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18. am 07.05.2014..... rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.



SIEGEL

Passau, den 30.04.2014
STADT PASSAU



Oberbürgermeister