



PASSAU

Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WOHNEN KOHLBRUCK I, GMKG. HAIDENHOF 3. ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: PASSAU

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

PASSAU,
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. **23**..... AM **09.07.2014**..... RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU
JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

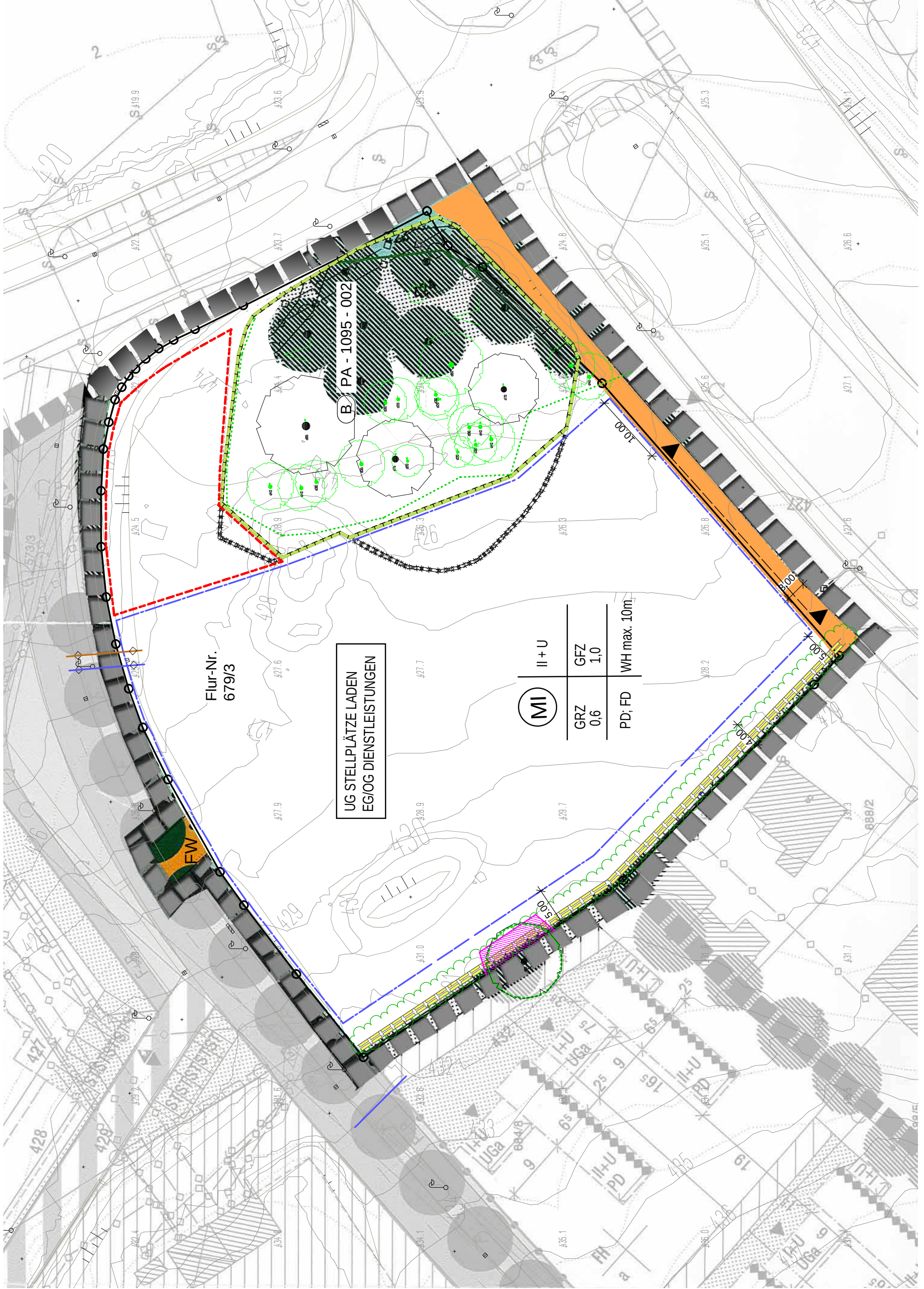
PASSAU,
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

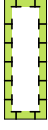
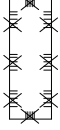
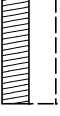
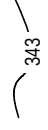
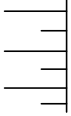
koeberl doeringer architekten

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



TEIL A	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 maximal 0,6
2.2	GFZ maximal 1,0
2.3	II + U zwei Vollgeschosse und Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig
2.4	WH Wandhöhe maximal 10m
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1	Baugrenze
3.2	PD, FD Pultdach, Flachdach
3.3	Soweit lärmintensive Nutzungen geplant sind, ist die Einhaltung der Richtwerte gemäß TA-LÄRM 98 im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.
4.	VERKEHRSLÄCHEN
4.1	Straßenfläche, öffentlich
4.2	FW öffentlicher Fußweg
4.3	Straßenbegrenzungslinie
4.4	Ein- und Ausfahrtbereich
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		Baumbestand (zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen bzw. zu erhaltender Einzelbaum)
6.2		zu pflanzende Einzelbäume
6.2.1		standortgerechter, großkroniger Einzelbaum, STU 20-25cm
6.2.2		freiwachsende Hecke aus atteinheimischen Sträucher und Gehölzen Die Ausbildung einer geschnittenen Formhecke ist unzulässig.
6.2.3		Naturnahes Feldgehölz zu erhalten, Altbäume zu erhalten. Geländeveränderungen jeglicher Art, insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig; Abgrabungen außerhalb des Feldgehölzes im Wurzelbereich sind nur unter Einbeziehung eines Baumfachmannes zulässig; eine Einfriedung/-zäunung ist unzulässig; amtlich kartiertes Biotop Nr. 1095-002.
6.2.4		Biotopnummer "Hecken und Gehölze in Kohlbruck" Teilfläche 002
6.2.5		Umnutzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts vorhandenes kartiertes Biotop der Biotopkartierung Bayern 1990 wird ersetzt vgl. Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Festsetzung der Ausgleichsflächen.
7.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
7.1		Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze
7.2		Leitungsrecht
7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
8.	HINWEISE	
8.1		Baubestand
8.2	6684/3	Flurnummern
8.3		Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
8.4		Höhenlinien des natürlichen Geländes
8.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
8.6		Abgrabungsverbot im Bereich der bestehenden Eiche (Tiefwurzel) Während der Bauarbeiten ist dieser Bereich vor Beeinträchtigungen, insbesondere Bodenverdichtungen durch Überfahren oder Lagern von Materialien durch einen Bauzaun zu schützen.
8.7		Linie entspricht der Kronentraufe älterer Bäume; Aufnahmezeitraum 2012
8.8		Böschung

Textl. Festsetzungen und Hinweise

1. Gestaltung der baulichen Anlage

1.1 Dachform und Dachneigung

Flachdach, Pultdach mit maximaler Dachneigung von 15°

1.2 Dachdeckung

Folldach, Ziegel- oder Betondachsteine oder

Blechdeckung (nicht glänzend und nicht reflektierend)

Flachdachbegrünung bevorzugt

Sonnenkollektoren auch in aufgeständeter Form zulässig

1.3 Fassadengestaltung

Die farbliche Ausstattung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau abzustimmen.

Nicht reflektierende Fassadenverkleidungen sind zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab,

Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur

des jeweiligen Gebäudes eingliedern.

2. Lage der Gebäude

2.1 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude, der geplante Gebäudeverlauf und das Urgelände sind im Eingabeplan einzutragen.

2.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und sind ausnahmsweise nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, Stützwände bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Sie müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,00 m haben und sind nach Möglichkeit einzugrünen.

3. Einfriedung

Zulässig sind

- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus

- heimischen Laubgehölz

- Metallgitter- und Maschendrahtzäune

Höhe max. 2,00 m

4. Freiflächen und Verkehrsflächen

4.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Verkehr dienen, sind zu begrünen.

4.2 Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.3 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen einschl. der

Verkehrsflächen dürfen nicht auf dem Straßengrund der öffentlichen

Straßen bzw. in deren Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

4.4 Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentliche Verkehrsflächen und der Zufahrten darf die Sicht ab 0,80m Höhe nicht beeinträchtigt werden.

6. Feuerwehrezufahrten

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen für die Feuerwehr erreichbar sein. Flächen für die Feuerwehr(Zufahrten, Aufstellflächen etc.) sind vorzusehen und die Richtlinien zu beachten.

Ausgleichsfläche A1



Umgrenzung der Ausgleichsfläche



Bäume zu pflanzen

Flur-Nr.: 408/13 Gemarkung Haidenhof - Teilfläche
Vegetationsbestand: die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, für diese Ausweisung wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Planung: Entnahme einer Teilfläche aus der baulichen Nutzung Mischgebiet und Erweiterung der sich im Westen anschließenden Ausgleichsfläche "Obstwiese".

Maßnahmen: Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen
Pflanzqualität mind. H, 3xv, mB, STU 14-16
extensive Wiesenpflege,
max. 2 Mähgänge pro Jahr, erste Mahd Mitte Juni
Entnahme des Mähguts, keine Düngung
Beweidung durch "Wanderschafe" möglich
Entwicklungsziel: artenreiche Streuobstwiese in Verbindung mit vorhandenen alten Obstbäumen und bereits durchgeführten Neupflanzungen

Flächengröße: ca. 669 qm (ca. 22.3m x 30m)

Aufwertungsfaktor: 1.5

Ausgleichsfläche: **1003.50 qm**

