

ÜBERSICHTSPLAN

Ohne Maßstab

Stadt Passau

Gemarkung Haidenhof

BEBAUUNGSPLAN

"GREPPENWEG"

3. ÄNDERUNG

gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

ENTWURFSFASSUNG VOM 25.03.2014

geändert am 28.07.2014

geändert am 22.09.2014

geändert am 23.10.2014

geändert am 04.12.2014

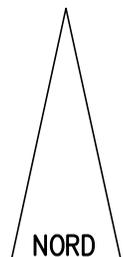
BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl

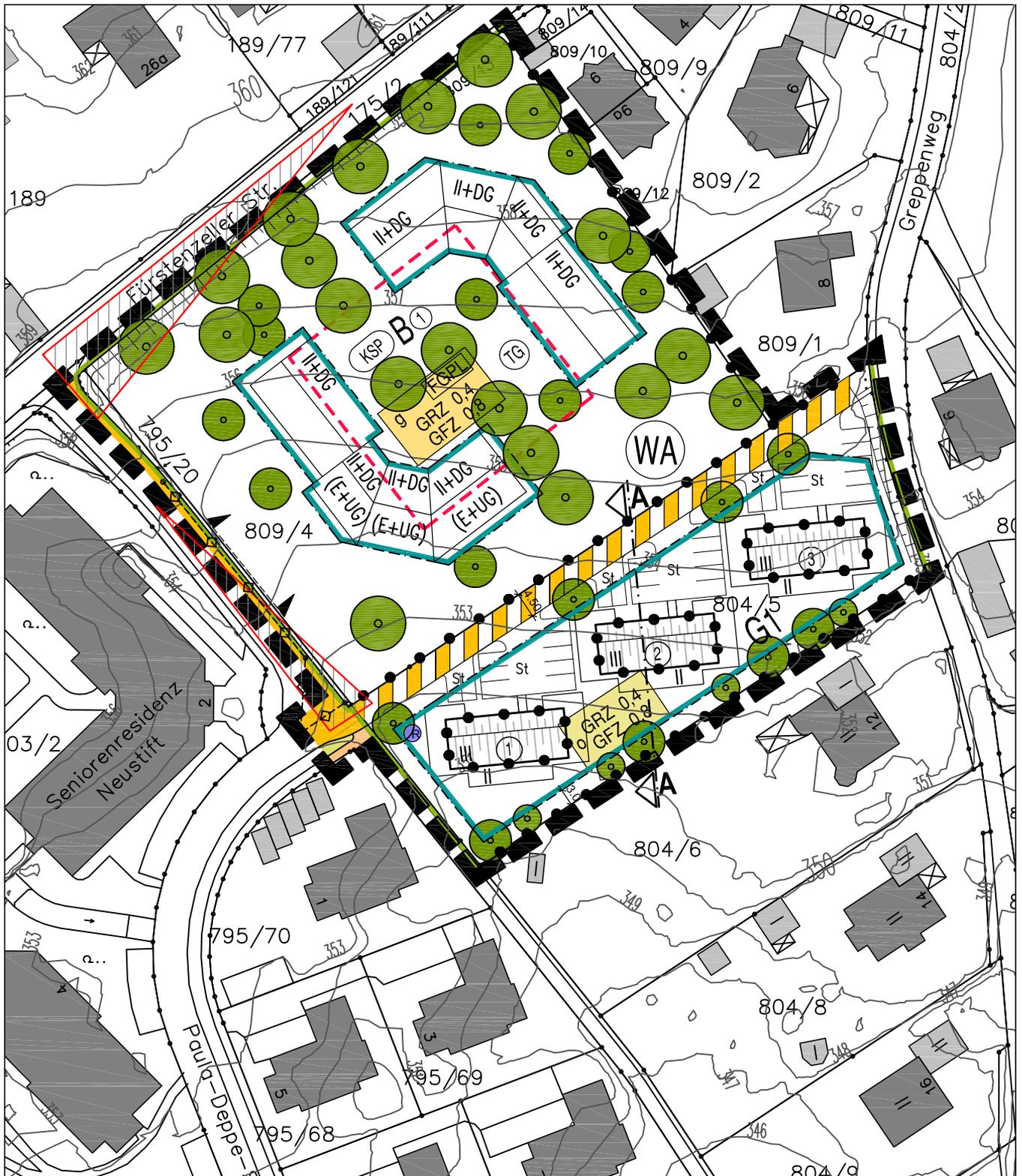
architekturbüro

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

M 1:1000



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



FÜR DEN BEREICH G1–BETREUTES WOHNEN– WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Bereich G1: Mehrfamilienhäuser - Betreutes Wohnen

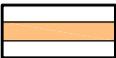
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GFZ** Geschoßflächenzahl höchstzulässig: 0,8
- 2.2 **GRZ** Grundflächenzahl höchstzulässig: 0,4
Eine Überschreitung durch befestigte Flächen ist bis GRZ 0,6 zulässig.
- 2.3 **II/III** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
max. 2 Vollgeschoße, im zurückgesetzten Gebäudebereich max. 3 Vollgeschoße zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **o** Offene Bauweise für Bereich G1
- 3.3  Baugrenze
Die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6 sind einzuhalten.

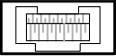
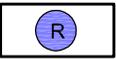
6. Verkehrsflächen

- 6.2  Fußwege und Bürgersteige
- 6.3  Befahrbarer privater Wohnweg
- 6.4  Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen
- 6.6  Ein- und Ausfahrtsbereich

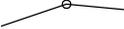
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

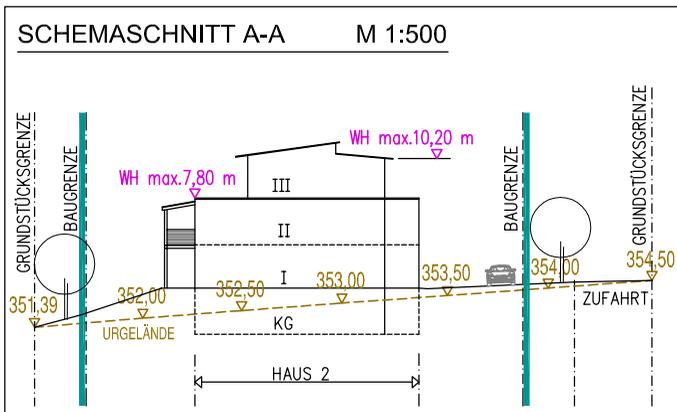
- 13.2  Zu pflanzende Einzelbäume der 1. bzw. 2. Wuchsordnung
(Pflanzlisten: siehe rechtsverbindlicher Bebauungsplan)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1  Bebauungsvorschlag
- 15.4 **St** Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag.
Stellplätze für Fahrräder (mind. 2 pro Wohngebäude) sind in geeigneter Größe und Beschaffenheit vorzusehen. Die Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
- 15.9  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
- 15.10  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets:
Abgrenzung der Einteilung in Bereiche A-K bzw. Abgrenzung der Zahl der Vollgeschoße und Höhe der baulichen Anlagen
- 15.14  Regenrückhaltung (Vorschlag)

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 16.3 *804/5* Flurnummer
- 16.4  Höhenlinien Bestand



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

01. Gebäude

- zu 0.1.1 Dachform Bereich G1 -Betreutes Wohnen- Mehrfamilienhäuser
Zulässig sind folgende Dachformen:
Versetztes Pultdach (PD) 5 - 22°; Flachdach (FD)
- zu 0.1.2 Dacheindeckung Ziegel-, Betondachsteine naturrot, dunkelbraun oder beton grau,
Blecheindeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend), Foliendach, Gründach mit extensiver Dachbegrünung
Bei Dächern mit Blecheindeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden.
Bleidächer sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren auf Dächer sind zulässig, jedoch nicht aufgeständert.
- zu 0.1.4 Kniestock unzulässig
- zu 0.1.6 Wandhöhe Bereich G1- Betreutes Wohnen
Aufgrund der Anforderungen für Barrierefreiheit der Außenanlagen und der topographischen Gegebenheiten ergeben sich an der Traufe folgende Wandhöhen, bezogen auf Urgelände:
bei II Vollgeschoße: max. 7,80 m an der Traufe Nord-/ Südseite
bei III Vollgeschoße: max. 10,20 m an der Traufe Nordseite

Grünordnung

Der Freiflächenanteil beträgt 40% der Grundstücksfläche. 3 % vom Freiflächenanteil darf über begrünte Dachflächen abgedeckt werden.

Entwässerung

Das gesamte Projekt ist im Trennsystem zu planen.

Gemäß § 55 WHG ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal kann daher nur gestattet werden, wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte.

Soweit eine Versickerung bzw. Ableiten in ein Gewässer tatsächlich nicht möglich bzw. herstellbar ist, hat eine Einspeisung des Oberflächenwassers zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation gedrosselt zu erfolgen.

Diesbezüglich ist die gesamte Entwässerungsplanung des Vorhabens mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Dabei wird die max. Einleitungsmenge/ Drosselabfluss von der Dienststelle Stadtentwässerung festgelegt. die Anschlusspunkte an den bestehenden Mischwasserkanal sind ebenfalls mit der Dst. 450 Stadtentwässerung festzulegen.

Dezentrale Regenrückhaltungen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie Regenwassernutzungen sind soweit möglich vorzusehen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 0,80 m in Höhe oder Tiefe sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Geländesituation dies erforderlich macht. Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1: 3.

BEREICH B:

Die Zufahrten von der Paula-Deppe-Straße zur Fl.Nr. 809/4 und 804/5 sollen zukünftig über getrennte Privatstraßen erfolgen. Die bislang vorgesehene gemeinsame öffentliche Stichstraße "Planstraße B" entfällt.

Im Bereich B erfolgen ansonsten keine Änderungen. Es gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Greppenweg".

TEXTLICHE HINWEISE

Abwehrender Brandschutz

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

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGS-PLANES "GREPPENWEG".

VERFAHRENSVERMERKE:

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

Passau, den
STADT PASSAU

Siegel

.....
Oberbürgermeister

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

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

Passau, den
STADT PASSAU

Siegel

.....
Oberbürgermeister