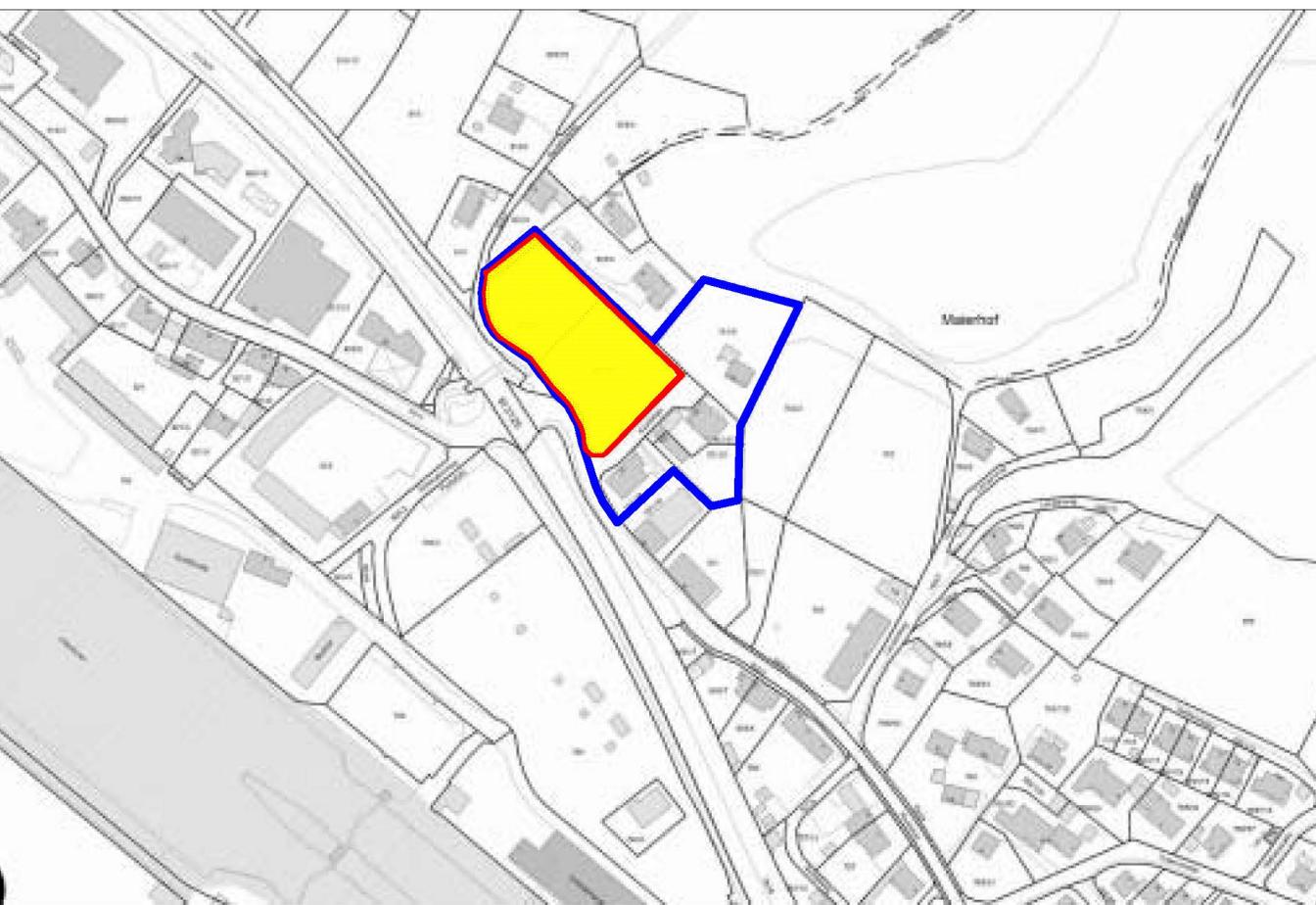




PASSAU
Leben an drei Flüssen



**BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
"AN DER KACHLETSTRASSE II"
2. ÄNDERUNG
GEMARKUNG HACKLBERG**

STADTPLANUNG



	STATUS	DATUM	NAME
BEARBEITET	ENTWURF	30.07.2013	Franz Christoph
GEÄNDERT			



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung 0 - 20°
- 0.1.2 Höhenlage OK FFB Untergeschoss max. 311 m + NN
- 0.1.3 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

0.2 Einfriedungen

- 0.2.1 Zulässig sind Stabgitter-, Stahlgittermatten- oder Maschenwelldrahtzäune
Höhe max. 2,50 m, Übersteigschutz mit drei Lagen Stachelband
Die Einfriedung des Polizeihofes ist undurchsichtig auszuführen

0.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 0.3.1 Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
Zulässig sind Stützmauern mit einer Höhe bis max. 1,50 m

0.4 Oberflächenwasserentsorgung

- 0.4.1 Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden.

Das Oberflächenwasser ist nach geeigneter Rückhaltung bzw. den Vorgaben der Dst. Umweltschutz/Wasserrecht, möglichst in den westlich verlaufenden verrohrten Bach einzuleiten.

Hierzu ist vom Bauwerber ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt/Wasserrecht zu beantragen

Sofern dies nicht möglich ist und eine Einleitung in das Kanalnetz der Stadt Passau erforderlich wird, hat zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation die Einspeisung des Oberflächenwassers gedrosselt zu erfolgen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

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

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Mischgebiet gemäß §6 BauNVO vom 20.09.2013
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,6
§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO findet Anwendung

- 2.2 Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

- 2.3 UG + II zulässig bis zu drei Vollgeschosse

- II zulässig bis zu zwei Vollgeschosse

- I zulässig ein Vollgeschoss

2.3 Nutzungsschablone Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 g Geschlossene Bauweise

- 3.2 o Offene Bauweise

- 3.3  Baugrenze

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 4.1  Pro 4 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen mehrfach verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm

Pflanzliste:

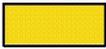
Stieleiche, Spitzahorn, Quercus robur, Acer planatoides
Eberesche, Hainbuche, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus
Obstbäume verschiedene Sorten

Ein als Grünfläche ausgestalteter Freiflächenanteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels Vorlage eines Freiflächen-gestaltungsplanes nachzuweisen.

5 Sonstige Planzeichen

- 5.1 PD/SD/FD Pultdach, Satteldach, Flachdach

- 5.2  Tiefgarage mit Umgrenzungslinie

- 5.3  Private Verkehrsflächen

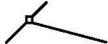
- 5.4  Kfz-Stellplätze

- 5.5  Grenze des Geltungsbereiches

- 5.6  Garagen

- 5.7  Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

7 Hinweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | bestehende Flurstücksgrenzen |
| 7.2 | 761/21 | Flurnummern |
| 7.3 |  | Regenwasserkanal |
| 7.4 |  | Mischwasserkanal |
| 7.5 |  | Höhenlinien |
| 7.6 |  | Sichtdreieck |
| 7.7 |  | Richtungspfeile für Zu- und Ausfahrten |

VERFAHRENSVERMERKE

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.

Stadt Passau

Siegel

Passau,
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.³⁶ am ^{19.12.13} rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Stadt Passau

Siegel

Passau,
Oberbürgermeister