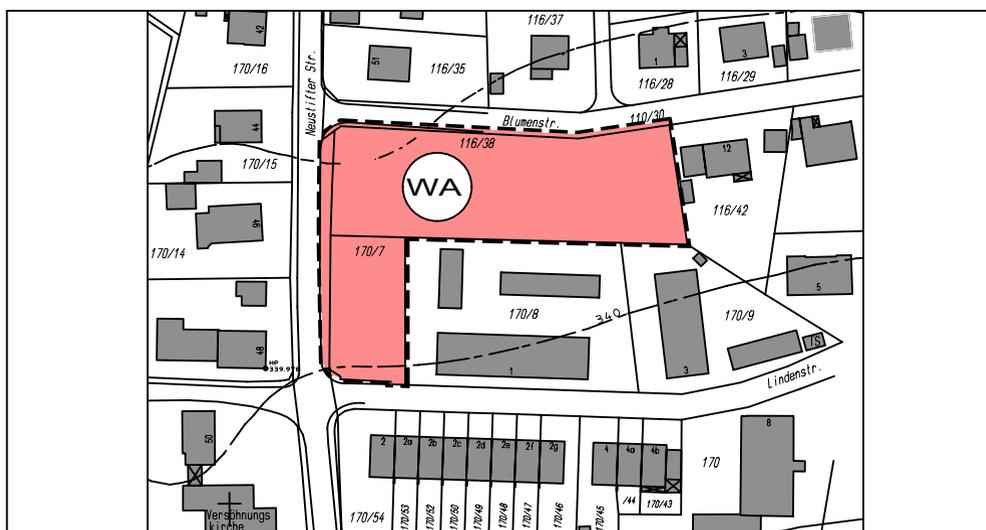


BEBAUUNGSPLAN "NEUSTIFT" 9. ÄNDERUNG -NACHVERDICHTUNG-

GEMARKUNG
HEINING
STADT
PASSAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



PASSAU
Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN
OHNE MAßSTAB

ENTWURFSVERFASSER:

MARTIN DENZ, ARCHITEKT

PASSAU, DEN 31. JULI 2014

MARTIN & BETTINA
DENZ
ARCHITEKTEN

BAHNHOFSTRASSE 32
94032 PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: HEINING

DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM ..31.07.2014.....
MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ..01.08.2014.. BIS ..01.09.2014... GEM. §3 ABS. 2 SATZ 1
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU
NR. ..24..... VOM ..23.07.2014 BEKANNT GEMACHT.

DER STADTRAT DER STADT PASSAU HAT DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT
BESCHLUSS VOM ..23.03.2015... GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS
SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 21.04.2015
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBURGERMEISTER

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD GEMÄSS §10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM
TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.13.....
AM ..13.05.2015.....RECHTSVERBINDLICH.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER
BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG
WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 07.05.2015
STADT PASSAU

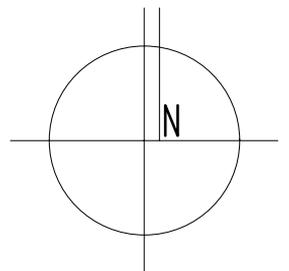
SIEGEL

OBERBURGERMEISTER



LAGEPLAN

M 1:1000



MARTIN & BETTINA
DENZ
 ARCHITEKTEN

BAHNHOFSTRASSE 32
 94032 PASSAU

TELEFON 0851/57777
 TELEFAX 0851/59621
 e-mail: architekturbuero.
 denz@t-online.de
 www.architekten-denz.de

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1		<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG:</u>
	WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BAUNVO) I. D. FASSUNG V. 23.01.1990, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013
1.2		<u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:</u>
	0,4 0,9 III WHmax	MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE: 10m GEMESSEN AB URGELÄNDE BZW. FESTGESETZTEN GELÄNDE DURCH DIE BAUBEHÖRDE.
1.3		<u>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE:</u>
	 	OFFENE BAUWEISE BAUGRENZE - DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄß BAYBO ART. 6 SIND EINZUHALTEN
1.4		<u>VERKEHRSFLÄCHEN:</u>
	     	ÖFFENTLICHE STRABENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICHER GEHWEG STRASSENBEGRENZUNGSLINIE GRUNDSTUCKSZUFABRT (STANDORTVORSCHLÄGE) BEGRENZUNGSLINIE FÜR TIEFGARAGE LEITUNGSRECHT FÜR ABWASSERKANAL
1.5		<u>GRÜNFLÄCHEN:</u>
		STRABENBEGLEITGRÜN ÖFFENTLICH
1.6		<u>PLANUNGEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT:</u>
	 	BÄUME UND STRÄUCHER NEU ZU PFLANZEN (STANDORTVORSCHLAG) GENAUER STANDORT UND ANZAHL IST IN DEN JEWELIGEN BAUGENEHMIGUNGS- BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DER FEUERWEHR KONKRET FESTZULEGEN (EINSATZ HUBRETTUNGSFAHRZEUGE) ZU ERHALTENDE BÄUME

1.7

SD/PD/FD

ST

ST



SONSTIGE PLANZEICHEN:

ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH/PULTDACH/FLACHDACH

FAHRZEUGSTELLPLÄTZE (STANDORTVORSCHLÄGE)

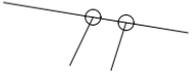
FAHRRADSTELLPLÄTZE (STANDORTVORSCHLÄGE)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DER 9. ÄNDERUNG

STUTZWAND- MAX HÖHE 1,75m AB URGELÄNDE BZW. VON DER
BAUBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDE

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEINE

2.2  BEST. GEBÄUDE

2.3 307/17 FLURNUMMER

2.4  HÖHENLINIEN BESTEHEND

2.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN;
HIER E-KASTEN



MISCHWASSERKANAL, BESTEHEND



WASSERLEITUNG



UNTERFLURHYDRANTEN

3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCK

GENEIGTE DÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 5°-35°, GLEICHE NEIGUNG FÜR BEIDE DACHFLÄCHEN. FLACHDACH MIT EINER NEIGUNG VON 0-5°.

ALS DECKUNGSMATERIALIEN SIND ZULÄSSIG: BLECHEINDECKUNG, ZIEGEL- UND BETONSTEINPLATTEN IN NATURTÖNEN. DACHGAUBEN SIND ZULÄSSIG - UNBESCHICHTETE BLECHDECKUNGEN UND BLEIDECKUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND ZULÄSSIG.

IM BAUANTRAG IST DAS BESTEHENDE UND GEPLANTE GELÄNDER DARZUSTELLEN (HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN).

STUTZWÄNDE SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 1,75 METER BEI GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN ZULÄSSIG.

GELÄNDEABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND ZU

VERMEIDEN. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE ÜBERGÄNGE HARMONISCH ZU GESTALTEN.

3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

GARAGENSTANDORTE SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN FREI WÄHLBAR; EIN ABSTAND VON MIND. 3m. VON GARAGEVORDERKANTE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IST EINZUHALTEN.

GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

TIEFARAGEN SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN UND AUF DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

3.3 GARAGENVORPLATZ/STELLPLÄTZE

BETON - ODER GRANITPFLASTER MIT OFFENER FUGE

OBERFLÄCHENWASSER DARF NICHT AUF ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ODER IN DEN MISCHKANAL GELEITET WERDEN.

OFFENE FAHRZEUGSTELLPLÄTZE SIND ZUGELASSEN, SENKRECHTSTELLPLÄTZE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN SIND NUR IN BESCHRÄNKTER ANZAHL (BARRIEREFREI) ZULÄSSIG.

STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN SOLLN SOWEIT MÖGLICH MIT

WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE NACHFOLGEND BESCHRIEBEN ERFOLGEN:

- WASSERGEBUNDENER BELAG
- NATUR- ODER BETONPFLASTER MIT OFFENER FUGE (ÖKO-PFLASTER)
- RASENGITTERSTEINE

FAHRRADSTELLPLÄTZE: PRO WOHN EINHEIT IST MIND. 1 FAHRRADSTELLPLATZ IN ANGEMESSENER GRÖÖE (MIND. 1,25 m² / FAHRRAD) UND GEEIGNETER BESCHAFFENHEIT (ZUM ANSCHLIEÖEN DES RAHMENS) ZU ERRICHTEN.

3.4 OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG

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 NEUANSCHLUSSEN 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 GRÜNDE 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 DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG FESTZULEGEN.

DEZENTRALE REGENRÜCKHALTUNGEN AUF DEN EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKEN SOWIE REGENWASSERNUTZUNG SIND SOWEIT MÖGLICH VORZUSEHEN.

DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.

4.0 GRÜNORDNUNG

4.1 BEPFLANZUNG

TEILFLÄCHEN DER PRIVATEN GRUNDSTUCKSFLÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEDLICHE VERSIEGELUNG ANZULEGEN. DIE BEPFLANZUNG HAT MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN UND STAUDEN ZU ERFOLGEN.

DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER SOLL IN DIESEN FLÄCHEN VERSICKERN. EINE REGENWASSERRÜCKGEWINNUNG MIT ZISTERNEN IST ANZUSTREBEN.

CA. 40 % DER PRIVATEN GRUNDSTUCKSFLÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEDE VERSIEGELUNG ODER INANSPRUCHNAHME ANZULEGEN.

DIE NICHT UBERBAUBAREN FLÄCHEN DES BAUGEBIETS, MIT AUSNAHME DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE SIND ZU BEGRÜNEN, MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER ARTEN ZU BEPFLANZEN ODER ALS GRAS/GARTENFLÄCHEN ANZULEGEN, ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.

AUSGEFALLENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND SPÄTESTENS IN DER FOLGENDEN VEGETATIONSBEREICH ARTEN- UND QUALITÄTSGLEICH NACHZUPFLANZEN.

PFLANZUNGEN IM EINMÜNDUNGSBEREICH VON STRASSEN SIND NACH DEN GÜLTIGEN VERKEHRSVORSCHRIFTEN SO ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN, DASS KEINE SICHTHINDERNISSE ENTSTEHEN.

BÄUME SIND ENTSPRECHEND AUSZUASTEN, STRÄUCHER DÜRFEN DIE HÖHE VON 0,80 METER NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDSFLÄCHEN VON ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN VON VERSORGUNGSTRÄGERN BZW. NACH DEM NACHBARRECHT ZU BEACHTEN.

OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE SIND EINZUGRÜNEN UND MIT BÄUMEN ZU GLIEDERN; MINDESTENS JE 5 STELLPLÄTZE IST EIN STANDORTGERECHTER BAUM 1. WUCHSORDNUNG ZU PFLANZEN.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

FÜR BAUVORHABEN, WELCHE MEHR ALS 3 WOHNHEINHEITEN UMFASSEN, IST IM RAHMEN DER BAUEINGABE EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT DEM BAUANTRAG EINZUREICHEN.